Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2026-10-21)

Byggnadsnämnden

Datum: 2026-10-21

Plats: Saluten, Länken

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

223/26 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, oktober 4

Information

224/26 Information: Prognos för bostadsbyggandet 8

Förvaltningsärenden

225/26 Byggnadsnämndens rapport avseende tilläggsuppdrag 2025:1 9

226/26 Remiss: Förslag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) enligt Konkurrensverkets förslag från rapport 2026:4 19

227/26 Information från planeringsutskottets sammanträden 111

Detaljplan

228/26 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Österteg 2:78 m.fl. 112

229/26 Utökning av planområde: Detaljplan för del av Umeå 5:1 115

230/26 Inriktningsbeslut: Detaljplan för Brinken 1 m.fl. - bordlagt ärende 119

231/26 Antagande: Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44) 175

232/26 Antagande: Detaljplan för Gökungen 2 m.fl. 284

Förhandsbesked

233/26 Bygglovsavdelningen informerar, oktober 370

234/26 Jonstorp 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen. Beslutsförslag: bifall 371

235/26 Yttertavle 1:38 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - efter återremiss. Beslutsförslag: avslag 421

236/26 Röbäck 21:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad. Beslutsförslag: avslag 449

Bygglov

237/26 Verdandi 8 - Bygglov för ändrad användning från kontorslokal till bostad. Beslutsförslag: avslag 468

238/26 Hörneå 8:863 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnader. Beslutsförslag: bifall 496

239/26 Horisonten 9 - Bygglov för uppförande av plank. Beslutsförslag: bifall 534

240/26 Umeå 2:1 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av restaurang. Beslutsförslag: avslag 560

241/26 Laven 3 - Bygglov för tillbyggnad av handelsbyggnad och parkeringsplatser. Beslutsförslag avslag 574

242/26 Röbäck 81:15 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag/bifall 591

243/26 Audumbla 3 - Bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder samt fasadändring. Beslutsförslag: avslag 601

244/26 Nestorn 5 - Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus. Beslutsförslag: bifall/avslag

615

Tillsynsärenden

245/26 Obbola 23:144 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift 647

246/26 Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69 - Tillsynsärende.Beslutsförslag: byggsanktionsavgift 678

Anmälningsärenden

247/26 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden september 2026 719

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-07

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, oktober

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan/ändrar föredragningslistan på följande sätt:

2. Byggnadsnämnden noterar att ingen person anmäler jäv/följande anmäler jäv:

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 21 oktober 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 2026-10-21

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

UMEÅ KOMMUN

Kallelse/Föredragningslista

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 21 oktober 2026 kl. 09:00
Plats: Saluten, Länken

Presskonferens kl. 15:30

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

1/223 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, oktober

Information

2/224 Information: Prognos för bostadsbyggandet
– Daniel Levisson, Kajsa Dahlberg

Förvaltningsärenden

3/225 Byggnadsnämndens rapport avseende tilläggsuppdrag 2025:1
– Niklas Fryksten

4/226 Remiss: Förslag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) enligt Konkurrensverkets förslag från rapport 2026:4
– Karin Berggren

5/227 Information från planeringsutskottets sammanträden
– Johanna Söderholm

Detaljplan

6/228 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Österteg 2:78 m.fl.
– Johanna Söderholm

7/229 Utökning av planområde: Detaljplan för del av Umeå 5:1
– Johanna Söderholm

8/230 Inriktningsbeslut: Detaljplan för Brinken 1 m.fl. - bordlagt ärende
– Johanna Söderholm

9/231 Antagande: Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)
– Anne Friedrich

10/232 Antagande: Detaljplan för Gökungen 2 m.fl.
– Linus Nordström

Förhandsbesked

11/233 Bygglovsavdelningen informerar, oktober
– Niklas Fryksten

12/234 Jonstorp 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen. Beslutsförslag: bifall
– Baraa Markabi

13/235 Yttertavle 1:38 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - efter återremiss. Beslutsförslag: avslag
– Baraa Markabi

14/236 Röbäck 21:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad. Beslutsförslag: avslag
– Bruno Alves

Bygglov

15/237 Verdandi 8 - Bygglov för ändrad användning från kontorslokal till bostad. Beslutsförslag: avslag
– Bruno Alves

16/238 Hörneå 8:863 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnader. Beslutsförslag: bifall
– Baraa Markabi

17/239 Horisonten 9 - Bygglov för uppförande av plank. Beslutsförslag: bifall
– Anna-Karin Risnert

18/240 Umeå 2:1 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av restaurang. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

19/241 Laven 3 - Bygglov för tillbyggnad av handelsbyggnad och parkeringsplatser. Beslutsförslag avslag
– Jesper Lundmark

20/242 Röbäck 81:15 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag/bifall
– Jesper Lundmark

21/243 Audumbla 3 - Bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder samt fasadändring. Beslutsförslag: avslag
– Magdalena Salmi

22/244 Nestorn 5 - Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus. Beslutsförslag: bifall/avslag
– Magdalena Salmi

Tillsynsärenden

23/245 Obbola 23:144 - Tillsynsärende.
Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– Björn Nyström

24/246 Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69 - Tillsynsärende.
Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– Björn Nyström

Anmälningsärenden

25/247 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden september 2026

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-05

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00406

Information: Prognos för bostadsbyggandet

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden har tagit del av rapporten *Prognos för bostadsbyggandet*

Ärendebeskrivning
Strategisk utveckling och Mark och exploatering har tagit fram en rapport om prognos för bostadsbyggande.

Prognos för bostadsbyggandet beskriver bedömningar av det framtida bostadsbyggandet, huvudsakligen efter volym, geografi, hustyp och markägande och kan ses som en utarbetad version av Bostadsförsörjningsprogrammets byggnationsantagande.

Syftet med rapporten är att den ska ge en beskrivning av var tillväxten av bostäder i kommunen förväntas ske och om målet för bostadsbyggande uppnås baserat på den samlade kunskap som finns vid tidpunkten då rapporten tas fram. Dokumentet knyter an till kommunala strategiska dokument, såsom Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram och Översiktsplan.

Föredragande
Daniel Levisson, statistiker
Kajsa Dahlberg, mark och exploateringsingenjör

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-07
Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00187

Byggnadsnämndens rapport avseende tilläggsuppdrag 2025:1

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden fastställer rapport avseende nämndens hantering av tilläggsuppdrag 2025:1 enligt bilaga.

Ärendebeskrivning
I av kommunfullmäktige fastställt Planeringsdirektiv och budget för 2026 fick samtliga nämnder följande tilläggsuppdrag:

> ***Tilläggsuppdrag 2025:1*** *Kommunfullmäktige ger alla nämnder i uppdrag att genomföra en analys av konsekvenser utifrån förändrade demografiska förutsättningar. Arbetet ska säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid, samt ske i enlighet med av fullmäktige fastställd riktlinje för god ekonomisk hushållning. Förslag på förändring av principiell karaktär ska tillställas fullmäktige.*

Respektive nämnd ska genomföra analys av förändrade demografiska förutsättningar och redovisa vilka konsekvenser dessa förändringar får för nämndens verksamheter och för de kommungemensamma försörjningsprocesser (lokaler, IT, måltider, lokalvård etc) nämndens verksamheter nyttjar. Respektive nämnd ansvarar för att initiera och föra dialog med tekniska nämnden och teknik- och fastighetsförvaltningen om nämnden har behov av stöd för att bedöma konsekvenser av demografiska förändringar relaterat till de kommungemensamma försörjningsprocesser som nämndens verksamheter nyttjar.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-07
Byggnadsnämndens rapport, daterad 2026-10-07
Protokollsutdrag KS 2026-04-14 §70
Anvisning för hantering av 2025_1

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00187

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Lena Nygård, handläggare bostadsanpassning
Johanna Söderholm, planchef
Marie Häggström, lantmäterichef

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiairium@umea.se, ange KS-2026/00373
Tekniska nämnden, tndiarium@umea.se

Nicklas Fryksten
Bygglovschef

UMEÅ KOMMUN

Umeå kommun 2026-10-07
Dokument: BN-2026/00187–3

Kommunstyrelsen

Ärende: Byggnadsnämndens rapport avseende tilläggsuppdrag 2025:1

Diarienummer: BN-2026/00187

Byggnadsnämndens rapport samt analys och konsekvensbeskrivning gällande tilläggsuppdrag 2025:1

Tilläggsuppdrag 2025:1

Kommunfullmäktige har i samband med planeringsdirektiv samt budgetbeslut 2027 gett samtliga nämnder det gemensamma tilläggsuppdraget 2025:1 där varje nämnd ska analysering konsekvenserna av de förändrade demografiska förutsättningar som går att utläsa i befolkningsprognosen för perioden 2026–2037.

Syftet med uppdraget är att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi i kommunen. Utgångspunkten är att kommunen inte ska åta sig kostnader som inte kan bäras över tid och att planeringen ska bedrivas i enlighet med principerna för god ekonomisk hushållning.

Denna analys utgör byggnadsnämndens underlag för tilläggsuppdraget och är avgränsad till att beskriva hur den demografiska utvecklingen påverkar byggnadsnämndens verksamheter till år 2037.

Sammanfattning

Umeå kommun står inför en betydande förändring av befolkningssammansättningen fram till 2037, där antalet äldre invånare ökar kraftigt, särskilt i åldersgruppen 90 år och äldre. Byggnadsnämnden har under flertalet år följt denna utveckling då det påverkar både ärendeinflöden och ekonomi, främst för nämndens hantering av bostadsanpassningsbidrag. Behovet av anpassning av bostäder för äldre personer bedöms öka i både omfattning, komplexitet och kostnader. En åldrande befolkning, tillsammans med viljeinriktningar att fler ska kunna på kvar hemma i sin egen bostad längre än tidigare, gör att behovet av anpassning bedöms att öka under de kommande 10 åren.

För nämndens övriga verksamheter visar analysen att påverkan av just den demografiska utvecklingen och konsekvenser av densamma är hanterbara inom givna ramar och nämndens grunduppdrag.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Byggnadsnämnden
Telefon: 090161000
Mejladress: bndiarium@umea.se
Webbplats: www.umea.se/byggnadsnämnden

Analys för respektive verksamhet

Bostadsanpassning

Den ökande andelen äldre bedöms medföra en större andel ansökningar gällande bostadsanpassningsbidrag. Verksamheten ser redan i dagsläget att många ärenden blivit mer komplexa än tidigare. Många sökande har idag omfattande behov kopplade till flera diagnoser, kognitiv svikt och/eller avancerade hjälpmedel, vilket kräver mer utredning, samverkan och individuellt anpassade lösningar.

De mer komplexa ärendena leder ofta till högre kostnader för beviljad anpassning. Lösningarna är tekniskt mer avancerade, kräver fler yrkesmässiga bedömningar och innebär större behov av samordning mellan handläggare, fastighetsägare, entreprenörer, intygsskrivare och andra aktörer. Detta påverkar både verksamhetens direkta kostnader för anpassningsåtgärder och den administrativa arbetsinsatsen.

I Umeå finns flertalet områden som har hus i två eller tre plan som är byggda med sämre tillgänglighet, framför allt gällande badrum och avsaknad av ex. hiss. Då många äldre väljer att bo kvar i sina bostäder där de känner sig trygga och har bott under många år medför detta också att behovet av anpassningar ökar.

Det finns även en risk utifrån de nyligen förändrade byggreglerna, att tillgängligheten vid nyproduktion av bostäder på sikt kommer att bli sämre vilket då leder till att behov av bostadsanpassning ökar.

Utöver de ekonomiska konsekvenserna gällande bidragskostnader medför utvecklingen även ett ökat resursbehov inom arbetsgruppen och verksamhetsområdet. Antalet ärenden ökar samtidigt som handläggningstiden per ärende blir längre på grund av ökad komplexitet. Medarbetarna lägger mer tid på utredning, rådgivning, samordning, uppföljning och dokumentation. För att säkerställa en rättssäker handläggning, god kvalitet och rimliga handläggningstider krävs därför på sikt troligen en förstärkning av verksamhetens personalresurser.

Sammanfattningsvis drivs kostnadsökningen inom bostadsanpassningsverksamheten av tre huvudsakliga faktorer:

· En växande äldre befolkning som genererar fler ansökningar.

· Politiken och omsorgens inriktning att fler ska kunna bo kvar hemma längre.

· En ökad komplexitet i ärendena, vilket leder till högre kostnader per anpassning och större arbetsbelastning för handläggande personal.

Den samlade utvecklingen innebär att verksamheten bostadsanpassning troligen behöver anpassas både ekonomiskt och organisatoriskt för att kunna möta dagens och framtidens behov på ett hållbart sätt

Bygglov - lovprövning och tillsyn

För de delar av nämndens verksamhet som hanterar ex. lov, anmälan, rådgivning och tillsyn bedöms inte den demografiska utvecklingen påverka verksamheten i någon större omfattning utifrån tilläggsuppdraget. Verksamheten kan komma behöva justera arbetssätt samt göra vissa mindre anpassningar sett över en längre period. Anpassningar som dock bedöms kunna hanteras inom verksamheten genom ex. omfördelning av resurser eller revidering av taxan. Då denna del av verksamheten i huvudsak är avgiftsfinansierad, innebär det inte någon risk för att kommunen ska dra på sig kostnader som inte kan bäras över tid utifrån tilläggsuppdragets syfte.

Lantmäteri – verksamhet

För avdelningen Lantmäteri bedöms inte den demografiska utvecklingen påverka uppdraget som sådant utifrån syftet med tilläggsuppdraget. Verksamheten bedöms kunna möta framtida efterfrågan genom en ändamålsenlig dimensionering av resurser.

Detaljplanering

För avdelningen Detaljplanering bedöms inte den demografiska utvecklingen påverka uppdraget utifrån syftet med tilläggsuppdraget. Eventuellt kan antalet ärenden bli fler, men utgångspunkten är att dessa finansieras av sökanden enligt fastslagen taxa (vilken tar höjd för overheadkostnader så som lokaler, IT, telefoni, andel av nämnden, andel av ledning av enhet/avdelning/förvaltning och liknande).

Byggnadsnämnden i Umeå kommun

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-04-14

§ 70

Diarienr: KS-2026/00373

Anvisning för hantering av tilläggsuppdrag 2025:1

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att fastställa anvisning för nämndernas hantering av tilläggsuppdrag 2025:1

att nämnd i enlighet med anvisningen ska överlämna analys och konsekvensbeskrivning till kommunstyrelsen och tekniska nämnden senast 30 oktober 2026.

Ärendebeskrivning

I av kommunfullmäktige fastställt Planeringsdirektiv och budget för 2026 fick samtliga nämnder följande tilläggsuppdrag:

Tilläggsuppdrag 2025:1 *Kommunfullmäktige ger alla nämnder i uppdrag att genomföra en analys av konsekvenser utifrån förändrade demografiska förutsättningar. Arbetet ska säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid, samt ske i enlighet med av fullmäktige fastställd riktlinje för god ekonomisk hushållning. Förslag på förändring av principiell karaktär ska tillställas fullmäktige.*

Stadsledningskontoret har upparbetat förslag till anvisning för vad analysen ska innehålla och när analys ska vara färdigställd för att möjliggöra att nämndernas analyser infogas som underlag till planeringsprocess för 2028.

Förslag till anvisning innebär att respektive nämnd ska genomföra analys av förändrade demografiska förutsättningar och redovisa vilka konsekvenser dessa förändringar får för nämndens verksamheter och för de kommungemensamma försörjningsprocesser (lokaler, IT, måltider, lokalvård etc) nämndens verksamheter nyttjar. Nämnd ska redovisa

analys och konsekvenser med den verksamhetsindelning som nyttjas i redovisning av kostnadsavvikelser (SCBs verksamhetsindelning). Analysen per verksamhet ska sträcka sig 10 år framåt, dvs samma tidsperiod som nuvarande befolkningsprognos (P26) sträcker sig. Nämnden ska därefter vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid. Förslag på förändring av principiell karaktär ska tillställas kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutade vid samma tillfälle även om ett riktat tilläggsuppdrag till Tekniska nämnden i form av:

Tilläggsuppdrag 2025:2 *Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att som en konsekvens av förändrade demografiska förutsättningar säkerställa ett fortsatt effektivt lokalnyttjande, inklusive att tillse att frigjorda lokaler så långt det är möjligt nyttjas till verksamheter med ökade behov av lokaler, i syfte att hålla nere kommunens lokalkostnader och minska investeringsbehovet i nya lokaler. Förändrade investeringsbehov ska lyftas inom ramen för ordinarie planeringsprocess.*

Nämnds analys och konsekvensbeskrivning ska därför lämnas till kommunstyrelsen och tekniska nämnden senast den 30 okt 2026.

Beslutsunderlag

Anvisning för hantering av tilläggsuppdrag 2025:1

Beredningsansvariga

Dan Gideonsson
Urban Blomdahl
Lena Höök Gustafsson

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Näringslivs- och arbetsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen beslutar att bifalla näringslivs- och arbetsutskottets förslag.

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2026-04-14

Beslut och beslutsunderlag ska skickas till
Samtliga nämnder

UMEÅ KOMMUN

Anvisning för hantering av

Tilläggsuppdrag 2025:1

Bakgrund

I av kommunfullmäktige fastställt Planeringsdirektiv och budget för 2026 fick samtliga nämnder följande tilläggsuppdrag:

> ***Tilläggsuppdrag 2025:1*** *Kommunfullmäktige ger alla nämnder i uppdrag att genomföra en analys av konsekvenser utifrån förändrade demografiska förutsättningar. Arbetet ska säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid, samt ske i enlighet med av fullmäktige fastställd riktlinje för god ekonomisk hushållning. Förslag på förändring av principiell karaktär ska tillställas fullmäktige.*

Syfte

Denna anvisning syftar till att tydliggöra utgångspunkter och normera genomförande av tilläggsuppdrag 2025:1.

Omfattning och avgränsning

Tilläggsuppdraget är ställt från kommunfullmäktige till samtliga nämnder, detta innebär att samtliga nämnder (även gemensamma nämnder) ska följa anvisningen. Gemensamma nämnder ska genomföra analys och beskriva konsekvenser i tillämpliga delar.

Relaterade styrdokument

Riktlinje för God ekonomisk hushållning
Riktlinje för planeringsprocess

Beslutad av	**Diarienummer**	**Datum, paragraf för beslut**
Kommunstyrelsen	2026/00373	KS 2026-04-14, § XX
Dokumenttyp:	**Giltighetstid**	**Dokumentansvarig**
Anvisning	2026-12-31	SLK avd för Ekonomi & Styrning

Anvisning för analys och konsekvensbeskrivning

Arbete med analys och åtgärder ska säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid, samt ske i enlighet med av fullmäktige fastställd riktlinje för god ekonomisk hushållning. Samtliga nämnder ska därför:

1. Bedöma om förändrade demografiska förutsättningar får konsekvenser för nämndens verksamhet eller för kommungemensam försörjningsprocess.
2. Redogöra för var dessa konsekvenser uppstår, när de uppstår och vad dessa konsekvenser består av
3. Vidta åtgärder för att hantera dessa konsekvenser på kort och lång sikt. Förslag till förändring av principiell karaktär ska tillställas fullmäktige.

Respektive nämnd ska genomföra analys av förändrade demografiska förutsättningar och redovisa vilka konsekvenser dessa förändringar får för nämndens verksamheter och för de kommungemensamma försörjningsprocesser (lokaler, IT, måltider, lokalvård etc) nämndens verksamheter nyttjar. Respektive nämnd ansvarar för att initiera och föra dialog med tekniska nämnden och teknik- och fastighetsförvaltningen om nämnden har behov av stöd för att bedöma konsekvenser av demografiska förändringar relaterat till de kommungemensamma försörjningsprocesser som nämndens verksamheter nyttjar.

Nämnd ska redovisa analys och konsekvenser med den verksamhetsindelning som nyttjas i redovisning av kostnadsavvikelser (SCBs verksamhetsindelning). Analysen per verksamhet ska sträcka sig 10 år framåt, dvs samma tidsperiod som nuvarande befolkningsprognos (P26) sträcker sig.

Analys och konsekvenser per verksamhet ska dokumenteras skriftligt.

Nämnden ska därefter planera för och vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid.

Förslag på förändring av principiell karaktär ska tillställas kommunfullmäktige.

Återrapportering

Nämnd ska senast den 30 oktober inkomma med analys och konsekvensbeskrivning till KSdiarium@umea.se samt till TNdiarium@umea.se

I ämnesraden anges: KS-2026/00373 XXX-nämndens rapport avseende tilläggsuppdrag 2025:1

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-08

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00314

Remiss: Förslag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) enligt Konkurrensverkets förslag från rapport 2026:4

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över *Förslag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) enligt Konkurrensverkets från rapport 2026:4* enligt bilagt yttrande.

Ärendebeskrivning

Regeringen har gett Konkurrensverket i uppdrag att lämna förslag på åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker. Enligt uppdraget ska Konkurrensverket särskilt överväga åtgärder som minskar användningen av olika former av avtalsmässiga hinder för dagligvaruaktörers tillgång till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen.

Konkurrensverkets rapport, Åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker, redogör för olika avtalsmässiga och andra hinder för etablering av dagligvarubutiker som verket funnit. Vidare presenterar Konkurrensverket sina överväganden och lämnar ett förslag på åtgärd i form av ett förslag om tillägg i plan- och bygglagen att det i kommunens översiktsplan ska framgå hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandeln.

Konkurrensverket anser vidare att ett tydligare fokus på betydelsen av en varierad butiksstruktur och en effektiv konkurrens i nationella mål och program, såsom Livsmedelsstrategin, skulle höja ”statusen” av att planera för dagligvaruhandel och öka incitamenten för kommunerna att beakta detta i sina översiktsplaner.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna synpunkter på synpunkter på förslaget i ändring i plan- och bygglagen i Konkurrensverkets rapport.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-08

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00314

Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2026-10-08
Konkurrensverkets rapport 2026:4, Åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker

Beredningsansvariga

Karin Berggren, enhetschef plan
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Karin Berggren, enhetschef plan

Beslutet ska skickas till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, li.remissvar@regeringskansliet.se, ange dnr LI202600742

Kopia av beslutet ska skickas till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, li.jl@regeringskansliet.se
Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se, ange dnr KS-2026/00689

UMEÅ KOMMUN

Yttrande Sida 1 av 2

2026-10-08 Dnr: BN-2026/00314

Landsbygdsdepartementet

103 33 STOCKHOLM

Remissyttrande: Förslag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) enligt Konkurrensverkets förslag från rapport 2026:4

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till ändring i plan- och bygglagen (PBL) enligt Konkurrensverkets rapport Åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker (rapport 2026:4).

Rapporten redogör för de hinder som Konkurrensverket har identifierat för att dagligvaruhandel ska kunna etableras i tillräcklig utsträckning för att främja en effektiv konkurrens. Ett av dessa hinder berör kommunernas planeringsarbete, Konkurrensverket skriver:

”För det fjärde drar Konkurrensverket slutsatsen att en mindre restriktiv fysisk planering av handel på den kommunala nivån kan bidra till att minska omfattningen av det konkurrensmässiga problem som bindningarna representerar. Detta eftersom det i huvudsak är brist på lägen som utgör det egentliga etableringshindret.”

Som del av lösningen på detta föreslår Konkurrensverket ett tillägg i PBL 3 kap. 5 §, om att det av översiktsplanen ska framgå *hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandel.* Konkurrensverket skriver: *Att fler lägen som är lämpliga att bedriva dagligvaruhandel på identifieras redan i arbetet med en översiktsplan, där konkurrensaspekter tas upp, skulle innebära att dagligvaruaktörernas behov och förutsättningar beaktas tidigare och på ett mer effektivt sätt.*

Byggnadsnämnden i Umeå kommun ser positivt på att lämpliga platser för handel kan utredas och pekas ut redan i översiktsplanen. Detta skulle underlätta för den efterföljande planeringen och göra det mer motiverat att i större utsträckning planlägga för handel som alternativ användning även i planer där det inte specifikt efterfrågas, med hänvisning till översiktsplanen.

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden
Postadress 901 84 Umeå
Besöksadress Skolgatan 31A
Tel växel 090-16 10 00 (växel)

Byggnadsnämnden ifrågasätter dock delvis slutsatsen att anledningen till att platser för dagligvaruhandel inte planläggs i större utsträckning skulle vara otillräcklig kunskap eller bristande förmåga att hantera t.ex. komplexa trafik- och infrastrukturfrågor hos kommunerna. Aktörer inom dagligvaruhandeln har samma möjligheter som aktörer inom andra branscher att söka detaljplaner för sina ändamål, och dessa tas då fram i samråd med sökanden och baseras på verksamhetens behov. Om detaljplanens huvudsakliga syfte däremot är att möjliggöra bostäder eller kontor är det inte alltid så enkelt att systematiskt lägga till användningen *handel*, eftersom dagligvaruhandelns behov ofta innebär en avsevärt annorlunda markplanering än exempelvis bostäder. Kundparkeringar, inlastning och leveranser, stora byggnadsareor etc ställer andra krav på utredningar i planprocessen, och kan vara svårt att kombinera med planbestämmelser som ska säkerställa en god bostadsmiljö, där exempelvis behovet av fri- och grönytor är större. Detaljplaneringen måste ta hänsyn till många parallella frågor, och möjligheten att bedriva rationell handel kommer alltid att behöva vägas mot alla andra behov som finns i täta stadsmiljöer.

Det är byggnadsnämndens intention och målsättning att arbeta med s.k. ”hållbara” detaljplaner som ska vara flexibla så långt det är möjligt, utgå från markens och platsens lämplighet i första hand och inte låsa sig vid vad som efterfrågas av den sökande. Men att lägga till användningar som gör att utredningsbehovet ökar innebär också en kostnad. I de fall där det inte finns en specifik aktör som efterfrågar just möjligheten att bedriva handel, är det inte självklart vem som ska stå för den ökade kostnaden. Även i den översiktliga planeringen innebär ett ökat krav på utredning och kartläggning en merkostnad.

När det gäller handel i mindre utsträckning, så som verksamhetslokaler i bottenvåningen på flerbostadshus, är kommunen positiv till att möjliggöra det i så stor utsträckning som möjligt. Den här typen av handel kräver inte samma anpassningar i den byggda miljön och är lättare att kombinera med andra användningar. Här skulle ett utpekande av t.ex. lämpliga handelsstråk i översiktsplanen kunna vara till hjälp så att lokaliseringarna bidrar så mycket som möjligt till en levande stad.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun

KONKURRENSVERKET
Swedish Competition Authority



Åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker

RAPPORT 2026:4

Konkurrensverket, april 2026
Kontaktperson: Cecilia Maxe-Aglinder
Foto: Scandinav

Förord

Regeringen har gett Konkurrensverket i uppdrag att lämna förslag på åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker. Enligt uppdraget ska Konkurrensverket särskilt överväga åtgärder som minskar användningen av olika former av avtalsmässiga hinder för dagligvaruaktörers tillgång till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen. Denna rapport utgör avrapportering av detta uppdrag.

I uppdraget har även ingått att ta fram en vägledning för kommunerna om hur en effektiv konkurrens inom dagligvarubranschen kan främjas i praktiken. Konkurrensverket har utarbetat en webbaserad vägledning för kommuner och andra berörda.

Konkurrens handlar om att ge konsumenterna valmöjligheter. Med fler aktörer på marknaden skapas förutsättningar för att konsumenterna ska kunna erbjudas ett större och mer varierat varuutbud, lägre priser, högre kvalitet och bättre service. För att konkurrensen ska fungera väl behöver det vara möjligt att utmana befintliga aktörer.

Konkurrensen inom dagligvarubranschen sker till stor del på lokala marknader. I rapporten ”*Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*” konstaterade Konkurrensverket 2024 att konkurrensen på dagligvarumarknaden är begränsad på många ställen i landet. I flera kommuner finns exempelvis bara två av de största dagligvaruaktörerna etablerade. I rapporten konstaterades också att mer än var tredje kommun saknade lågprisbutik under 2022. Situationen är densamma i dag.

I denna rapport redogör Konkurrensverket för olika avtalsmässiga och andra hinder för etablering av dagligvarubutiker som verket funnit. Vidare presenterar Konkurrensverket sina överväganden och lämnar ett förslag på åtgärd i form av ett förslag om tillägg i plan- och bygglagen.

Under arbetet med rapporten har Konkurrensverket intervjuat dagligvaruaktörer och vissa kommuner samt inhämtat handelsutredningar och annat material från kommunerna. Synpunkter har inhämtats från Boverket, Tillväxtverket, Sveriges Kommuner och Regioner samt Svensk Dagligvaruhandel.

Stockholm den 15 april 2026

Marie Östman
Generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning 5

Författningsförslag 10

1.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) 10

2 Inledning 12

2.1 Uppdraget 12

2.2 Genomförande och disposition 13

3 Bakgrund 15

3.1 Vad behövs för en effektiv konkurrens? 15

3.2 En koncentrerad svensk dagligvarumarknad 16

3.3 Historik 19

4 Avtalsvillkor som hinder för etablering 23

4.1 Avtalsmässiga hinder för etablering – förekomst 23

4.2 Hur påverkas konkurrensen av inlåsande bindningar? 32

4.3 Överväganden om författningsändringar 40

5 Andra hinder för etablering av butiker och förslag på åtgärd 48

5.1 Hinder relaterade till kommunernas roll och plan- och bygglagen 48

5.2 Förslag på åtgärd för att underlätta etablering av butiker 52

5.3 Nyligen genomförda eller föreslagna ändringar i PBL 56

5.4 Konkurrensverkets vägledning 59

6 Konsekvensutredning 62

6.1 Problemet och alternativa lösningar (6 §) 62

6.2 Analys av det förslag som lämnas (7 §) 64

6.3 Särskilt om kommuner och regioner (8 §) 67

6.4 Förhållandet till de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen (9 §) 68

7 Författningskommentar 69

7.1 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) 69

Bilaga A. Internationell utblick 70

Referenser 82

Sammanfattning

Konsumenterna i Sverige föredrar i stor utsträckning att handla sina dagligvaror i fysiska butiker. Enligt en rapport från Svensk Dagligvaruhandel utgjorde försäljning i butik ca 96 procent av den totala försäljningen av dagligvaror under 2024. Online-handeln visar ingen ökande trend. Konkurrensen bestäms därför ytterst av vilka butiker konsumenterna har inom räckhåll för sina dagliga inköp. Möjligheten för dagligvaruaktörer att etablera nya butiker och utveckla sina butiksnät är central för att nå konsumenterna och konkurrera om dessa. En god tillgång till butikslägen är därför en nödvändig förutsättning för en väl fungerande konkurrens.

Det har under lång tid funnits betydande hinder för dagligvaruaktörer att etablera nya butiker i Sverige. Konkurrensverket har tidigare konstaterat att antalet tillgängliga lägen är begränsat genom kommunernas tillämpning av plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), och att det tillämpas vissa avtalskonstruktioner och avtalsvillkor i branschen som innebär låsningar och utgör hinder för nyetablering och även försvårar för enskilda handlare att byta till en annan dagligvaruaktör.

Konkurrensen på dagligvarumarknaden sker på såväl nationell som lokal nivå. Nationellt konkurrerar dagligvaruaktörerna, förutom genom varuförsörjning i grossistledet, bl.a. genom att tillhandahålla tjänster för konceptdesign, marknadsföring och i vissa fall prissättning samt lojalitets- och rabattsystem (kundklubbar) till sina kedjeägda butiker och till de anslutna butiker som drivs av fristående handlare under något av dagligvaruaktörernas varumärken. På nationell nivå präglas marknaden av hög koncentration. De fyra dagligvaruaktörerna Ica, Axfood, Coop och Lidl har tillsammans en marknadsandel i butiksledet om 98,5 procent.

På lokal nivå konkurrerar butikerna, utöver läget, bl.a. med sortiment, priser och service (öppettider, personaltäthet, manuella diskar etc.). En välfungerande lokal konkurrens förutsätter att det är möjligt för aktörer att utmana den marknadsledande butiken. Om det inte finns möjligheter för dagligvaruaktörer att etablera butiker i närheten av den marknadsledande butiken är incitamenten låga för denna att ge kunderna ett bra erbjudande i form av exempelvis ett brett varuutbud och låga priser. Frånvaron av konkurrens eller potentiell konkurrens begränsar konsumenternas möjligheter att välja mellan olika butiksalternativ, och därmed deras möjligheter till bra erbjudanden.

Enligt uppdraget ska Konkurrensverket överväga åtgärder som minskar användningen av olika former av avtalsmässiga hinder för dagligvaruaktörers tillgång till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen. Sådana hinder kan minska rörligheten på marknaden och därmed utgöra ett hinder för en väl fungerande konkurrens. För detta ändamål har Konkurrensverket inhämtat uppgifter från dagligvaruaktörerna avseende nu gällande avtalsförhållanden som särskilt träffar relationer mellan handlare i butiksledet och de nationella dagligvaruaktörer som är deras grossister.

Av kartläggningen framgår att avtal som begränsar externa fastighetsägares nyttjande av och rådighet över specifika butikslägen är sällsynta och inte uppfattas som ett etableringshinder av aktörerna på marknaden. Detta särskiljer Sverige från länder som Norge och Storbritannien, där sådana begränsningar varit mer vanliga och åtgärder därför vidtagits. Däremot visar kartläggningen att de flesta handlarägda butiker är föremål för bindningar och avtal som ger dagligvaruaktören möjlighet att förhindra att handlaren byter grossist till en konkurrerande dagligvaruaktör eller ger tillträde till butiksläget till en sådan aktör.

Detta kan ske genom att dagligvaruaktören har direkt kontroll över lokalen genom ägande av fastigheten eller genom innehav av förstahandshyresavtal. Det kan också ske genom avtalskonstruktioner som innehåller överlåtelsebindningar såsom hembudsförbehåll, förköpsrätter och optioner, vilka ger dagligvaruaktören möjlighet att köpa ut handlarens bolag om handlaren avser byta till en konkurrerande dagligvaruaktör. Kartläggningen visar att en stor majoritet av alla handlare, motsvarande 90 procent av de handlarägda butikernas omsättning, är föremål för sådana bindningar. Den kategori som saknar sådana bindningar är i allmänhet mindre och äldre butiker som inte har samma strategiska betydelse för dagligvaruaktörerna som det övriga butiksbeståndet.

Bindningarna kan därför sägas utgöra ett etableringshinder som är betingat av avtal mellan dagligvaruaktörer och handlare. När det gäller frågan om de bör och kan åtgärdas genom regeländringar eller ny lagstiftning med syfte att göra det enklare för handlare att byta grossist har Konkurrensverket gjort följande bedömning.

För det *första* kan det konstateras att bindningarna utgör ett sätt för en dagligvaruaktör att skydda de investeringar de gör i samband med en etablering och kan därför, enligt Konkurrensverkets bedömning, åtminstone i vissa fall vara konkurrensfrämjande. För det *andra* föreligger en risk att åtgärder som syftar till att undanröja sådana bindningar kan leda till en ökad koncentration på marknaden, genom att handlare ansluter sig till den marknadsledande aktören. För det *tredje* har de marknadskontakter som tagits i utredningen inte tydligt indikerat att åtgärder med denna inriktning efterfrågas i någon större utsträckning av de aktörer som kan antas vara intresserade av att utmana marknadsledare på många lokala marknader. För det *fjärde* drar Konkurrensverket slutsatsen att en mindre restriktiv fysisk planering av handel på den kommunala nivån kan bidra till att minska omfattningen av det konkurrensmässiga problem som bindningarna representerar. Detta eftersom det i huvudsak är brist på lägen som utgör det egentliga etableringshindret: med en bättre tillgång på gångbara butikslägen kommer sannolikt bindningar av den art som kartläggs i denna rapport inte att utgöra ett lika stort problem som i dag. Slutligen, för det *femte*, är åtgärder med denna inriktning lagtekniskt komplicerade och skulle öka regleringsbördan och sannolikt också oförutsebarheten i en inte obetydlig omfattning. Detta behöver vägas in i en proportionalitetsbedömning av möjliga regleringsalternativ.

Mot denna bakgrund är Konkurrensverkets sammantagna bedömning att det i nuläget saknas tillräckligt starka skäl för att lämna förslag på författningsändringar i syfte att minska användningen av avtalsmässiga hinder för dagligvaruaktörers tillgång till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen.

Utöver avtalskonstruktioner och avtalsvillkor finns även en rad andra hinder för etablering av dagligvarubutiker. Flera av dessa har att göra med den roll kommunerna har, och deras tillämpning av PBL. Kommunerna ansvarar för fysisk planering av markens användning, och hur de gör planeringen är av stor vikt när det gäller att skapa förutsättningar för etablering av dagligvarubutiker. Samtidigt som kommunerna i sin planläggning ska främja bl.a. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror, ska de enligt PBL även främja en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. Tidigare utredningar har dock visat att kommunerna upplever bestämmelsen om en effektiv konkurrens som otydlig och att det finns en osäkerhet om vad den innebär i praktiken. Det finns därför anledning att anta att konkurrensintresset inte beaktas i den utsträckning som det ska. De etableringshinder relaterade till kommunernas roll och PBL som Konkurrensverket funnit inom ramen för detta regeringsuppdrag är sammanfattningsvis följande.

Det finns en uppfattning hos dagligvaruaktörerna om att kommunerna har otillräcklig kunskap om de väsentliga förutsättningarna för att kunna bedriva ekonomiskt bärkraftig dagligvaruhandel. Här avses främst vilka butiksytor, vilket kundunderlag och vilka förutsättningar för logistik dagligvaruaktörerna behöver. Kommunikationen mellan kommunerna och dagligvaruhandeln kring detta är bristande. Ofta upplever dagligvaruaktörerna att de handelsutredningar kommunerna gör är av varierande utformning och kvalitet, och inte alltid framstår som baserade på fullgod information beträffande dagligvaruaktörernas behov. Dagligvaruaktörerna anser också att de kommer in för sent i kommunernas planering. Sammantaget får detta till följd att kommunerna ibland planlägger på ett sätt som gör det svårt för dagligvaruaktörerna att etablera konkurrenskraftiga butiker.

Vidare finns det exempel på kommuner som visar en ovilja att låta dagligvaruaktörer etablera sig, ibland i mindre centrala lägen, eftersom man befarar att de befintliga butikerna eller butikerna i stadskärnan ska konkurreras ut. Många kommuner uppger dock att dagligvaruhandel är trafikdrivande och inte i linje med kommunens mål om minskad biltrafik. Det har framförts av flera kommuner att begränsningar av handel oftast sker på grund av infrastruktur- och trafikrelaterade utmaningar, och inte för att kommunen vill begränsa handeln i sig.

Kommuners handelspolicyer eller motsvarande dokument uppfattas ibland som restriktiva, t.ex. för att de uttrycker hur mycket handel som ska få finnas i kommunen, i form av butiksyta eller antal butiker. Detta är ett konkurrensbegränsande inslag som i värsta fall kan hindra etablering av butiker. Handelspolicyn ska tydligt uttrycka kommunens politiska vilja avseende den framtida utvecklingen av handeln

i kommunen. Den är nära knuten till den fysiska planeringen i kommunen. Många gånger ingår den i översiktsplanen.

Vad gäller fördelning av mark för butiksetablering kan en kommun, förutsatt att den äger mark lämplig för bebyggelse, genom markanvisningar tillgängliggöra sådan mark. Både dagligvaruaktörer och kommuner anser att konkurrensutsatta markanvisningar, dvs. anbudsförfaranden, kan göra det svårt att främja konkurrensen genom att beakta redan etablerade aktörers marknadsandelar. Anbudsförfaranden innebär ju att den som betalar mest för marken får etablera sig där. Samtliga dagligvaruaktörer och flertalet kommuner som Konkurrensverket varit i kontakt med anser att direktanvisningar är ett lämpligare sätt för att säkerställa att tillkommande butikslägen inte går till en aktör som redan besitter betydande marknadsandelar i kommunen.

Konkurrensverket har uppmärksammat att det, till skillnad från vad som gäller för exempelvis bostadsförsörjningen, inte finns något krav på kommunerna att ha en strategi för dagligvaruhandeln och konkurrensen inom dagligvaruhandeln. Vidare finns inget uttryckligt krav på att kommunerna ska redovisa den kommunala översiktsplanens konsekvenser för konkurrensen i dagligvaruhandeln, och vilka avvägningar kommunen gjort i detta avseende. Denna avsaknad av krav, i kombination med kommunernas otillräckliga kunskap om de väsentliga förutsättningarna för att etablera och driva ekonomiskt hållbara dagligvarubutiker, innebär en risk för att kommunerna inte planerar på ett sätt som underlättar etablering av dagligvarubutiker.

En omständighet som kan utgöra ett etableringshinder i områden med befintlig bebyggelse är att det är svårt och tar lång tid att ändra i detaljplaner, och därmed svårt att konvertera befintliga byggnader till dagligvarubutiker.

Konkurrensverket föreslår ett tillägg i PBL om att det i kommunens översiktsplan ska framgå hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandeln. Att fler lägen som är lämpliga att bedriva dagligvaruhandel på identifieras redan i arbetet med en översiktsplan, där konkurrensaspekter tas upp, skulle innebära att dagligvaruaktörernas behov och förutsättningar beaktas tidigare och på ett mer effektivt sätt. Bättre möjligheter för kommunerna att beakta dagligvaruaktörernas behov av butikslägen och förutsättningar för att driva butiker förväntas ge bättre förutsättningar för en effektiv konkurrens. I förlängningen kommer detta att gynna konsumenterna i form av större utbud och lägre priser.

Vidare anser Konkurrensverket att ett tydligare fokus på betydelsen av en varierad butiksstruktur och en effektiv konkurrens i nationella mål och program, såsom Livsmedelsstrategin, skulle höja ”statusen” av att planera för dagligvaruhandel och öka incitamenten för kommunerna att beakta detta i sina översiktsplaner.

Inom ramen för regeringsuppdraget har Konkurrensverket tagit fram en vägledning för kommunerna, som innehåller ett antal råd om hur kommunerna kan agera för att underlätta etablering av dagligvarubutiker och därmed främja konkurrensen. Inledningsvis presenteras verktyg för genomförande av en inledande konkurrensanalys av dagligvaruhandeln i kommunen. Därutöver råds kommunerna bl.a. att ha en kontinuerlig dialog med dagligvaruaktörerna vilken ska inledas på ett tidigt stadium i planprocessen. Kommunen bör även ha en aktiv medborgardialog för att fånga upp kommuninvånarnas behov och önskemål angående den lokala dagligvaruhandeln. Det är viktigt att kommunerna förstår dagligvaruaktörernas behov av butiksytor, förutsättningar för logistik etc., och att dagligvaruaktörerna på motsvarande sätt förstår vilka förutsättningar i form av lagar, förordningar etc. som kommunerna har att arbeta utifrån.

I rapporten kommenterar Konkurrensverket även andra nyligen genomförda eller föreslagna ändringar i PBL i den utsträckning de kan ha betydelse för butiksetableringar.

Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan och bygglagen (2010:900)
att 3 kap. 5 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
3 kap. Översiktsplan	
5 §[1]	
Av översiktsplanen ska även följande framgå: 1. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, 2. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen, 3. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken, 4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena, 5. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,	Av översiktsplanen ska även följande framgå: 1. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder, 2. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen, 3. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken, 4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena, 5. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,

[1] Senaste lydelse (2025:974).

6. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, och	6. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen,
7. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.	7. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse*, och*
	8. hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandel.
Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.	Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

2 Inledning

Den svenska dagligvarumarknaden är starkt koncentrerad, och det råder sedan länge svårigheter för dagligvaruaktörer att etablera nya butiker.[2] Tillgång till butikslägen är av avgörande betydelse för aktörer som vill träda in på marknaden, eller expandera sin befintliga verksamhet, och utmana etablerade aktörer. Sådan tillgång är därmed avgörande för att den konsumentnytta som följer av en väl fungerande konkurrens ska kunna realiseras.

Konkurrensverket har tidigare konstaterat att antalet tillgängliga butikslägen är begränsat genom kommunernas tillämpning av plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), och att de etablerade dagligvaruaktörernas strategiska arbete med att säkra butikslägen riskerar att ytterligare begränsa tillgången till såväl befintliga som nya butikslägen.[3] Vidare har Konkurrensverket konstaterat att det tillämpas vissa avtalskonstruktioner och avtalsvillkor i branschen som innebär låsningar och utgör hinder för nyetablering och även försvårar för befintliga enskilda handlare att byta till en annan dagligvaruaktör.[4]

2.1 Uppdraget

Regeringen har gett Konkurrensverket i uppdrag att lämna förslag på åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker. Enligt uppdraget ska Konkurrensverket särskilt överväga åtgärder som minskar användningen av olika former av avtalsmässiga hinder för dagligvaruaktörers tillgång till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen.[5]

I regeringsuppdraget ingår även att Konkurrensverket ska ta fram en vägledning för kommunerna om hur en effektiv konkurrens inom dagligvarubranschen kan främjas i praktiken. Vägledningen ska framför allt fokusera på hur kommuner kan främja etablering av dagligvarubutiker i såväl befintlig bebyggelse som vid planering av nya områden. Konkurrensverket har tagit fram en vägledning och ska, med stöd av Boverket, informera kommuner och andra berörda aktörer om denna.

Boverket har av regeringen fått i uppdrag att, utifrån myndighetens verksamhetsområde, bl.a. bistå Konkurrensverket med underlag med särskilt fokus på tillämpningen av 2 kap. 3 § PBL om att planläggning ska främja en effektiv konkurrens.

I relevanta delar ska även Boverkets regeringsuppdrag angående ändamålet med handel i detaljplan beaktas. Enligt det uppdraget ska Boverket analysera hur

[2] I vardagligt tal används ibland uttrycket *dagligvarukedja.* I denna rapport används i stället termen *dagligvaruaktör* då det finns stora organisatoriska och driftsmässiga skillnader mellan Ica, Coop, Axfood och Lidl. ”Kedja” kan leda tankarna till bolag som är en del av samma koncern.

[3] Konkurrensverket, *Konkurrensverkets genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024*, Rapport 2024:5, s. 41.

[4] Konkurrensverket, *Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna*, Analys i korthet 2024:4.

[5] Regeringsbeslut LI2025/01492, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, den 4 september 2025.

kommunerna har tillämpat bestämmelsen i 4 kap. 37 § PBL som ger kommunerna möjlighet att reglera handelsändamål i en detaljplan om det finns skäl av betydande vikt för det.[6]

2.2 Genomförande och disposition

2.2.1 Genomförande

Under arbetet med denna rapport har Konkurrensverket intervjuat dagligvaruaktörer och vissa kommuner. Från kommuner har verket även inhämtat bl.a. handelsutredningar och markstrategier eller andra riktlinjer som kan påverka etableringsmöjligheter för dagligvaruhandel i kommunen. Relevant forskning har beaktats. Konkurrensverket har i övrigt till stor del utgått från de resultat som verket rapporterade efter sin genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024.[7]

För att få en internationell utblick har Konkurrensverket samlat in skriftlig information från andra europeiska konkurrensmyndigheter om hur dessa arbetar med vägledningar och liknande för att hantera och minska hinder för etableringar på dagligvarumarknaderna. Konkurrensverket har också genomfört intervjuer med representanter för konkurrensmyndigheterna i Norge respektive Storbritannien för att inhämta information om dessa myndigheters arbete med att underlätta etablering av dagligvarubutiker.

Under arbetets gång har Konkurrensverket inhämtat synpunkter från Boverket, Tillväxtverket, Sveriges Kommuner och Regioner respektive Svensk Dagligvaruhandel. Konkurrensverket har också inhämtat visst material från Lantmäteriet.

2.2.2 Disposition

I kapitel 3 ges en bakgrund till denna rapport. Där redogörs för hur konkurrens bidrar till ökad konsumentnytta (huvudskälet till att det behövs en effektiv konkurrens på dagligvarumarknaden), vad som krävs för en effektiv konkurrens och för den rådande höga graden av koncentration på denna marknad. Avslutningsvis görs en historisk tillbakablick, där tidigare rapporter och vägledningar rörande butiksetablering i dagligvarubranschen beskrivs.

I kapitel 4 redovisas olika avtal och avtalsvillkor som förekommer inom dagligvarubranschen, och som utgör eller kan utgöra hinder för etablering av dagligvarubutiker. I kapitlet överväger Konkurrensverket också åtgärder i syfte att motverka sådana hinder.

---

[6] Regeringsbeslut LI2025/01194 (delvis) och LI2025/01255, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, den 19 juni 2025. Uppdraget har redovisats i Boverket, Ändamålet handel i detaljplan, Rapport 2026:7.

[7] Konkurrensverket, *Konkurrensverkets genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024*, Rapport 2024:5.

I kapitel 5 redogörs för de övriga hinder för etablering av dagligvarubutiker som Konkurrensverket funnit, och som huvudsakligen relaterar till kommunernas roll i planprocessen, och till PBL. Kapitlet innehåller även Konkurrensverkets förslag på åtgärd för att motverka de identifierade hindren. Vidare redogörs i kapitlet för nyligen genomförda respektive föreslagna ändringar i PBL samt för den vägledning för kommunerna som Konkurrensverket tagit fram inom ramen för regerings-uppdraget.

I kapitel 6 redogörs för Konkurrensverkets konsekvensutredning med anledning av det förslag till ändring i PBL som närmare redovisats i kapitel 5. Kapitel 7 innehåller författningskommentarer. Avslutningsvis biläggs en internationell utblick som ger en översiktlig beskrivning av hur vissa andra konkurrensmyndigheter hanterat avtalsmässiga hinder för etablering av dagligvarubutiker.

3 Bakgrund

Konkurrens handlar om att ge konsumenterna valmöjligheter. När flera företag verkar på en marknad ökar utbudet av varor och tjänster, samtidigt som företagen får starkare drivkrafter att effektivisera sin verksamhet och förbättra sitt erbjudande. Konkurrens bidrar till lägre priser, högre kvalitet, bättre service och ett bredare utbud. En väl fungerande konkurrens inom dagligvaruhandeln i en kommun, med den konsumentnytta det innebär, kan därför göra kommunen mer attraktiv för såväl invånare som näringsliv.

3.1 Vad behövs för en effektiv konkurrens?

Konsumenter föredrar i stor utsträckning att handla sina dagligvaror i fysiska butiker. Enligt en rapport från Svensk Dagligvaruhandel utgjorde försäljning i butik ca 96 procent av den totala försäljningen av dagligvaror under 2024.[8] Möjligheten för dagligvaruaktörer att etablera butiker och att utveckla befintliga butiksnät är alltså en grundläggande förutsättning för att de ska kunna nå konsumenterna och konkurrera om deras inköp.

Konkurrensen inom dagligvarubranschen sker på både nationell och lokal nivå. På nationell nivå konkurrerar dagligvaruaktörerna t.ex. genom att tillhandahålla olika tjänster bl.a. för konceptdesign, marknadsföring, varuförsörjning och i vissa fall prissättning samt lojalitets- och rabattsystem (kundklubbar) till sina kedjeägda butiker och anslutna butiker vilka drivs av fristående handlare under något av dagligvaruaktörernas varumärken. En stor del av konkurrensen sker dock på lokala marknader och bestäms ytterst av de butiker som konsumenterna har inom räckhåll för sina dagliga inköp. På lokal nivå sker konkurrens mellan butikerna, utöver läget, bl.a. utifrån parametrarna sortiment, pris och service (öppettider, personaltäthet, manuella diskar etc.). Många handlare har viss frihet att själv välja sortiment, pris och servicenivå.

En välfungerande konkurrens förutsätter att det är möjligt för aktörer att träda in och utmana etablerade butiker lokalt. En svagare konkurrens begränsar konsumenternas valmöjligheter och minskar företagens drivkrafter, vilket i sin tur försämrar konsumenternas möjligheter att ta del av attraktiva erbjudanden i form av pris, kvalitet och service.

För en välfungerande och effektiv konkurrens på dagligvarumarknaden är således tillgängliga och attraktiva butikslägen av stor vikt. För dagligvaruaktörerna är det högt prioriterat att säkra tillgång till attraktiva butikslägen och även att säkerställa att butikslägena stannar inom den egna sfären. I analysen *”Hinder för konkurrens i dagligvaru- och grossistledet”*, som gjordes inom ramen för Konkurrensverkets genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024, visades att omständigheter som

[8] Svensk Dagligvaruhandel, (2026), *Årsrapport 2025*.

försvårar såväl nyetablering som byte av existerande butikslägen utgör betydande hinder för inträde och expansion på den svenska dagligvarumarknaden.[9]

Lågprisbutikerna har en särskild betydelse för konkurrensen. Konkurrensverket konstaterade redan 2001 i rapporten *"Kan kommunerna pressa matpriserna?"* att närvaron av en lågprisbutik i ett område ofta har en allmänt prissänkande effekt, dvs. att övriga dagligvarubutiker i området har en tendens att anpassa sina priser och sitt utbud efter lågprisbutikens kunderbjudande. Det betyder att alla konsumenter gynnas. Man kan fortsätta att handla i sin vanliga butik, och ändå gynnas av lågprisetableringen.[10]

Även Matpriskollen[11] har konstaterat att närvaron av en lågprisbutik i ett område ofta har en allmänt prissänkande effekt. I rapporten *"Lågprisbutikers prispåverkan – en rapport från Matpriskollen 2025"* visar Matpriskollens undersökningar att priserna hos konkurrerande dagligvarubutiker är lägre när det finns fler lågprisbutiker i närområdet.[12] En prisjämförelse som Matpriskollen utfört i mars 2026 på uppdrag av Konkurrensverket inom ramen för detta regeringsuppdrag, indikerar samma sak.[13]

Med "lågprisbutik" avses butiker som har en uttalad strategi att konkurrera med pris. De har ofta enklare inredning och ett smalare varuutbud än traditionella butiker. Servicenivån är generellt lägre, exempelvis saknas manuella diskar, och personaltätheten kan vara lägre. I denna rapport avses med "lågpris" butiker inom Willys, Lidl och Xtra (Coop).[14] Gränserna mellan vilka butiker som har en tydlig lågprisprofil och andra är dock i viss mån flytande och regionalt varierande. Även butiker som inte bedriver verksamhet under koncepten Willys, Lidl eller Xtra kan vara lågprisbutiker. I vissa regioner finns också butiker som har en tydlig lågprisinriktning för delar av sitt sortiment. Ofta kan detta vara ett sätt att möta konkurrensen från en lågprisetablering inom upptagningsområdet. För att avgöra om en butik kan betraktas som en lågprisbutik bör man främst undersöka om butiken har en uttalad lågprisprofil, vilken bredd den har i sitt sortiment och vilken servicenivå den erbjuder sina kunder.

3.2 En koncentrerad svensk dagligvarumarknad

Den svenska dagligvarumarknaden är starkt koncentrerad. Ica har på nationell nivå en marknadsandel om 50,6 procent, medan Axfood har 24,9 procent, Coop 16,7 procent och Lidl 6,3 procent. Dessa marknadsandelar är aggregerade och inkluderar

[9] Konkurrensverket, *Hinder för konkurrens i dagligvaru- och grossistledet*, Analys i korthet 2023:10, s. 9.

[10] Konkurrensverket, *Kan kommunerna pressa matpriserna*?, Rapport 2001:4, s. 34–43.

[11] Matpriskollen är ett oberoende privatägt företag som bl.a. utvecklat *olika verktyg för att bevaka prissättningen inom dagligvarubranschen*, https://matpriskollen.se/.

[12] Matpriskollen, *Lågprisbutikers prispåverkan – en rapport från Matpriskollen 2025*.

[13] Matpriskollen, *Lågprisbutikers lokala prispåverkan – en parvis jämförelse av sex svenska kommuner Lågprisbutikers lokala prispåverkan – en parvis jämförelse av sex svenska kommuner - En rapport från Matpriskollen 2026*.

[14] Samma definition som användes av Konkurrensverket i *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4, s. 24.

såväl kedjeägda som handlarägda butiker. De fyra dagligvaruaktörerna har således tillsammans en marknadsandel i butiksledet på nationell nivå om 98,5 procent.[15] Därutöver finns en krympande skara butiker som drivs av handlare vilka är att betrakta som fristående.

Dagligvaruhandelns butiker kan, något förenklat, delas in i fyra kategorier enligt följande.

- **Kedjeägda butiker** är butiker som är helägda eller majoritetsägda av någon av de olika dagligvaruaktörer som är verksamma även i grossistledet. Exempel på sådana butiker är Lidl, Willys, Willys hemma och vissa Hemköpsbutiker.

- **Kooperativa butiker** är kedjeägda butiker som drivs av konsumentföreningar, med en gemensam inköpsfunktion. Konsumentföreningarna är uppdelade mellan olika geografiska regioner i Sverige, och äger sina butiker. Exempel på kooperativa butiker är Coop och Stora Coop.

- **Handlarägda butiker** drivs av s.k. handlare genom deras egna butiksbolag. Dessa drivs vanligen i aktiebolagsform, och ägs ofta gemensamt av handlaren och en dagligvaruaktör. Vanligtvis har den ena ägaren väsentligt större ägarandel än den andre. I denna rapport räknas butiker som handlarägda även om dagligvaruaktören äger en minoritetsandel. Handlarägda butiker är anslutna till någon av de stora dagligvaruaktörerna genom avtal. Mestadels används dagligvaruaktörens varumärkesnamn på butiken, och den brukar därigenom sägas ingå i en butikskedja. Exempel på handlarägda butiker är flertalet Icabutiker och vissa butiker inom Axfood, bl.a. en del av Hemköpsbutikerna.

- **Fristående butiker** är handlarägda och ingår inte i något av dagligvaruaktörernas koncept, utan drivs av sina ägare som även kontrollerar butiksläget.

Dagligvaruaktörerna agerar som fullsortimentsgrossister. Detta innebär att de genom integrerade inköpsfunktioner försörjer sina kedjeägda butiker och handlarägda butiker som genom avtal är anslutna till dagligvaruaktören med varor. Med undantag för Axfoodägda Dagab Inköp & Logistik, försörjer fullsortimentsgrossisterna endast sina egna och anslutna butiker.[16] Butikerna köper merparten av sitt behov av dagligvaror från den fullsortimentsgrossist de är anslutna till.

I rapporten ”*Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*” konstaterade Konkurrensverket 2024 att konkurrensen på dagligvarumarknaden är begränsad på många ställen i landet. I flera kommuner finns exempelvis bara två av de största dagligvaruaktörerna etablerade. I rapporten konstaterades också att mer än var tredje kommun saknade lågprisbutik under 2022. Det innebar att ca en miljon invånare

[15] DLF och Delfi Marknadspartner, (2026), *Dagligvarukartan 2025*.

[16] Dagab Inköp & Logistik säljer även till butiker som inte är ägda av eller anslutna till Axfood.

inte hade tillgång till en lågprisbutik i sin kommun.[17] Situationen är densamma än i dag.

I rapporten redovisades även en kartläggning av hur dagligvarubutikerna är lokaliserade i Sverige. I många fall är sinsemellan närliggande butiker ägda av eller anslutna till samma dagligvaruaktör. De kommer därför ofta att ha huvudsakligen samma varuutbud och ibland även samma priser, då vissa dagligvaruaktörer har centralt styrd prissättning. Konsumenter som bor i närheten av sinsemellan närliggande butiker vilka är ägda av eller anslutna till samma dagligvaruaktör kommer därför att se en mindre variation i varuutbud och ibland även priser än om butikerna hade varit knutna till olika dagligvaruaktörer.[18]

Konkurrensverket bedömde i rapporten att frånvaron av olika dagligvaruaktörer och av lågprisbutiker kan begränsa konkurrensen och på sikt även konsumenternas valmöjligheter. Jämfört med många andra europeiska länder har Sverige en lägre andel lågprisbutiker. Även om lågprisbutikernas andel av den totala marknaden i Sverige har vuxit på senare år utgör den fortfarande endast ca 20,5 procent.[19] Detta kan jämföras med exempelvis Danmark, Belgien och Tyskland, där lågpriskoncepten har en marknadsandel om ca 40 procent.[20]

Inom ramen för nu genomfört uppdrag har Konkurrensverket inhämtat nya uppgifter om konkurrenssituationen på lokala marknader. Dessa uppgifter har även använts i arbetet med att ta fram en vägledning för kommunerna. Konkurrensverket har således undersökt dagligvaruaktörernas närvaro och försäljningsandelar i var och en av Sveriges 290 kommuner.[21]

Resultatet, som är sammanställt i Tabell 1, visar att i en majoritet av Sveriges kommuner har någon av dagligvaruaktörerna en närvaro med kedjeägda eller anslutna butiker och en andel av den totala dagligvaruförsäljningen i kommunen på över 50 procent. Invånarantalet i dessa kommuner motsvarar 47 procent av landets befolkning.

[17] Konkurrensverket, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4, s. 24.

[18] Konkurrensverket, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4, s. 28–32.

[19] Data från Delfi Marknadspartner, 2025.

[20] Konkurrensverket, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4, s. 25.

[21] Kommungränser är inte nödvändigtvis samma sak som en lokal marknad, men en analys på kommunnivå kan ändå ge mer detaljerade insikter än att enbart studera landet som helhet.

Tabell 1 Antal kommuner med mycket stark närvaro av en enskild dagligvaruaktör

	Antal kommuner	Andel av Sveriges kommuner	Andel av Sveriges befolkning
En enskild dagligvaruaktör har en försäljningsandel >50%	207	71 %	47 %
Varav kommuner där dagligvaruaktören har flera butiker	163	56 %	43 %
Varav kommuner där dagligvaruaktören har en butik	44	15 %	4 %

Källa: Konkurrensverkets beräkning baserad på data från Delfi Marknadspartner.
Not: De 44 kommunerna där en enskild aktör har endast en butik, men trots det en försäljningsandel >50%, är relativt små kommuner med få invånare och få dagligvarubutiker totalt sett.

3.3 Historik

Ett flertal tidigare utredningar och rapporter har belyst de starka bindningar som finns inom dagligvarukedjorna och som kan få konkurrensbegränsande effekter, exempelvis genom att försvåra eller hindra etablering av butiker. Bl.a. pekade Konkurrenskommittén under det tidiga 1990-talet på förekomsten av potentiellt skadliga bindningar inom branschen i form av hembudsskyldighet på aktier i butiksrörelser, hyresavtal m.m.[22]

Enligt utredningen om ökad konkurrens i handeln med livsmedel, som lämnade sitt betänkande 1996, var det av största betydelse att bindningar som hade identifierats inom vad som då betecknades som ”block” och mellan olika led öppnades för konkurrens. Den svenska livsmedelsmarknaden behövde enligt utredningen bli mer öppen och flexibel. Några av utredningens förslag var aktiv tillämpning av konkurrenslagstiftningen och dialog mellan bransch och lagstiftare i syfte att uppnå lösningar i samförstånd.[23] Utredningen ansåg även att det vore rimligt att företag med dominerande ställning i ett led, som också kontrollerade ett eget distributionsnät, borde tillhandahålla distributionstjänster på marknadsmässiga villkor till andra företag.[24] Utredningen förordade även i övrigt en mer aktiv bevakning på olika sätt och pekade på vissa problem i den dåvarande lagstiftningsstrukturen. Utredningen blev föremål för omfattande intern kritik från dess sakkunniga och experter.[25] Några konkreta lagförslag lämnades inte av utredningen.

I betänkandet ”*Konkurrenslagens regler om företagskoncentration*” konstaterades 1998 att etableringshinder för dagligvarubutiker förelåg såväl i form av avtalsmässiga förhållanden mellan aktörer på marknaden som genom det kommunala planmonopolet och kommunernas tillämpning av PBL.[26]

---

[22] SOU 1990:25 *Konkurrensen inom livsmedelssektorn*, s. 31, 165 ff., 191, 269 f., 355 f. Se även t.ex. SOU 1987:44 *Livsmedel och livsmedelskvalitet*, s. 113 och bilaga 5 s. 83 och 105; samt SOU 1991:59 *Konkurrens för ökad välfärd*, Del 1, s. 106 f., och Del 2, 165 ff.

[23] SOU 1996:144 *Ökad konkurrens i handeln med livsmedel*, s. 61 f., 99 f. och 284 f.

[24] SOU 1996:144 *Ökad konkurrens i handeln med livsmedel*, s. 114 ff.

[25] SOU 1996:144 *Ökad konkurrens i handeln med livsmedel*, s. 357 ff.

[26] SOU 1998:98, *Konkurrenslagens regler om företagskoncentration*, del 4, s. 246 ff.

Konkurrensverket har i flera rapporter tagit upp etableringshinder inom dagligvarubranschen. I rapporten *"Dagligvaruhandeln. Struktur, ägarform och relation till leverantörer"* konstaterade verket 2002 att möjligheten att överta befintliga butiker försvåras av att dagligvaruaktörerna i många fall har avtal om hembudsskyldighet vilket innebär att butiksinnehavaren vid försäljning av en butik i första hand ska erbjuda aktierna till den dagligvaruaktör som butiken är ansluten till. Svårigheter att nyetablera dagligvarubutiker förelåg även på grund av krav på stora investeringar. Ytterligare ett etableringshinder utgjordes av det kommunala planmonopolet.[27] I Konkurrensverkets rapport *"Konkurrensen i livsmedelskedjan"* 2018 framkom att utvecklingen av butiksnätet är en central konkurrensparameter, och verket konstaterade att det rådde hård konkurrens om attraktiva butikslägen.[28] Betydelsen av tillgång till attraktiva lägen för en fungerande konkurrens på dagligvarumarknaden togs upp även i analysen *"Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna"* som gjordes inom ramen för Konkurrensverkets genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024. Konkurrensverket konstaterade i analysen att det i dagligvarubranschen finns vissa bestämmelser i avtal mellan dagligvaruaktörer och handlare som medför att handlaren inte kan förfoga helt fritt över sin rörelse eller överlåta den, vilket skapar en hård låsning av butiker till dagligvaruaktören. Detta riskerar att skapa en trögrörlighet och försvåra för anslutna butiker att byta dagligvaruaktör.[29] I analysen konstaterades det vidare att nya butiksetableringar även kan försvåras av vissa villkor i dagligvaruaktörernas avtal med tredje parter, såsom fastighetsägare. Exempelvis förekommer det i dagligvaruaktörernas hyresavtal med fastighetsägare avtalsklausuler som begränsar vilken typ av verksamhet som får bedrivas i fastighetsägarens närliggande fastigheter. Dessa klausuler kan uttrycka att butiker anslutna till andra dagligvaruaktörer inte får förekomma i samma fastighet.[30]

Även i Konkurrensverkets tillsynsverksamhet har vissa konkurrensbegränsande villkor i avtal inom dagligvarubranschen prövats, dock utan att leda till något ingripande.[31]

Konkurrensverket har vid flera tillfällen berört kommunernas roll när det gäller butiksetablering på dagligvarumarknaden. I rapporten *"Kan kommunerna pressa matpriserna?"* från 2001 konstaterade Konkurrensverket att de avvägningar som kommunerna i sin planläggning måste göra mellan många olika intressen är svåra. Den studie som utfördes inom ramen för rapporten tydde dock på att de handelsutredningar som gjorts i kommunernas planering nästan uteslutande fokuserat på de negativa effekterna av butiksetablering, inte de positiva. Konkurrensverket fann även att etableringar som kräver ändringar i detaljplanen är en lång och kostsam process, och föreslog att PBL skulle ändras så att en effektiv konkurrens ges tyngd i kommunernas planprocesser rörande handel med dagligvaror.[32]

---

[27] Konkurrensverket, *Dagligvaruhandeln. Struktur, ägarform och relation till leverantörer*, Rapport 2002:6.

[28] Konkurrensverket, *Konkurrensen i livsmedelskedjan*, Rapport 2018:4.

[29] Konkurrensverket, *Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna*, Analys i korthet 2024:4, s. 17.

[30] Konkurrensverket, *Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna*, Analys i korthet 2024:4, s. 36.

[31] Se t.ex. Konkurrensverkets beslut den 21 januari 2004 i dnr 744/2002, *Fri Mat*-ärendet.

[32] Konkurrensverket, *Kan kommunerna pressa matpriserna?* Rapport 2001:4.

I rapporten ”*Konsumenterna, matpriserna och konkurrensen*” från 2004 presenterade Konkurrensverket en rad förslag gällande kommunernas planering för nyetablering av dagligvarubutiker. Ett av förslagen var att en effektiv konkurrens skulle anges som ett allmänt intresse i PBL. Ett annat var att det bör tas fram en vägledning till kommunerna när det gäller att planera för en effektiv konkurrens, och att en konkurrenskonsekvensbeskrivning är önskvärd vid varje större etablering.[33]

Bestämmelsen om att en effektiv konkurrens ska främjas i kommunernas planläggningsarbete infördes 2008 i den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL).[34] År 2013 fick Boverket i uppdrag att utvärdera konsekvenserna av att bestämmelsen om främjande av en effektiv konkurrens införts i PBL. I sin rapport ”*Utvärdering av vissa konkurrens- och tillväxtbestämmelser i plan- och bygglagen*” konstaterade Boverket att det inte fanns något som talade för att införandet av bestämmelsen hade haft någon effekt i den praktiska planeringen.[35] Lagändringen var i stort sett okänd av kommunerna och sågs av kommunerna som en politisk markering utan egentlig verkan. Av rapporten framgick att det behövdes en precisering av samtliga allmänna intressen i 2 kap. PBL för att en lagändring av den typ som gjorts ska få avsedd effekt. Enligt Boverket behövdes också tydliggöranden av hur prioriteringar och avvägningar ska göras samt på vilket sätt de olika allmänna intressena i 2 kap. 3 § PBL ska hanteras i olika planeringssituationer.

År 2015 publicerade Boverket vägledningen ”*Planera för handel*”.[36] Syftet var att visa på de krav men också de möjligheter som PBL tillsammans med miljöbalken (1998:808) ger när kommunerna planerar för handel. I vägledningen framhölls bl.a. vikten av att göra en ortsanalys och att ha en genomtänkt handelspolicy som utgår från bl.a. köpkraft, konkurrensförhållanden och konsekvenser av eventuella förändringar i konkurrensläget på orten. Boverket framhöll även att det, för en långsiktig och hållbar handelsutveckling, är avgörande att tidigt få med handelns företrädare i den strategiska planeringen. Medborgardialog togs upp som ytterligare en viktig faktor när kommuner planerar för handel. Boverket har information om bestämmelsen om effektiv konkurrens på sin webbplats.[37]

I Konkurrensverkets rapport ”*Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*” från 2024 framkom att kommunerna upplevde bestämmelsen om en effektiv konkurrens i 2 kap. 3 § PBL som otydlig och att det fanns en osäkerhet om vad den innebär i praktiken. Av intervjuer med dagligvaruaktörer som gjorts inom ramen för rapporten framkom att dagligvaruaktörerna ansåg att kommunerna har bristande kunskap om hur handel fungerar i stort och om vilket behov det finns av handel i en kommun. Dagligvaruaktörerna ansåg också att de inte involveras tillräckligt tidigt i

[33] Konkurrensverket, *Konsumenterna, matpriserna och konkurrensen*, Rapport 2004:2.

[34] Prop. 2006/07:122 s. 64. Den nuvarande bestämmelsen om effektiv konkurrens i 2 kap. 3 § första stycket 4 PBL har samma innebörd som den i 2 kap. 2 § ÄPBL, se prop. 2009/10:170 s. 414.

[35] Boverket, *Utvärdering av vissa konkurrens- och tillväxtbestämmelser i plan- och bygglagen*, Rapport 2013:13, s. 9, 25.

[36] Boverket, *Planera för handel*, Rapport 2015:45.

[37] Boverket, ”God ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens, *Boverket*. https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/oversiktsplan/allmanna-intressen/ekonomi/.(hämtad den 2 januari 2026).

kommunernas detaljplanering och att kommunerna inte tar tillräcklig hänsyn till butikernas behov av butiksytor, förutsättningar för varuleveranser, kundparkering etc. i sin planering. Konkurrensverkets slutsats var att bestämmelsen om effektiv konkurrens i 2 kap. 3 § PBL fortfarande inte haft avsedd effekt på kommunernas planläggningsarbete och att det därmed kan antas att konkurrensintresset inte beaktas i den utsträckning som det ska. Sammantaget konstaterade Konkurrensverket att kommunernas planarbete fortsatt bromsat upp möjligheten till nyetablering av dagligvarubutiker vilket fortsatt begränsat den lokala konkurrensen inom dagligvaruhandeln. Mot denna bakgrund och vad som i övrigt framkommit i utredningen bedömde Konkurrensverket att det fanns ett behov av mer vägledning i fråga om hur bestämmelsen i PBL om främjande av en effektiv konkurrens ska beaktas i praktiken.[38]

I den fortsatta framställningen tar Konkurrensverket i kapitel 4 sikte på olika avtal och avtalsvillkor som förekommer inom dagligvarubranschen, och som utgör eller kan utgöra hinder för etablering av dagligvarubutiker. I kapitel 5 tar Konkurrensverket upp andra faktorer och omständigheter som kan utgöra hinder för butiksetablering. Konkurrensverket presenterar även förslag på en åtgärd relaterad till kommunernas roll i etableringsprocessen, och deras tillämpning av PBL.

[38] Konkurrensverket, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4.

4 Avtalsvillkor som hinder för etablering

Som nämndes i inledningen ska Konkurrensverket enligt regeringsuppdraget överväga åtgärder som minskar användningen av olika former av avtalsmässiga hinder för dagligvaruaktörers tillgång till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen. I uppdragsbeskrivningen framgår att avtalsmässiga hinder kan avse bindningar i form av dagligvaruaktörernas kontroll över befintliga butikslägen och över handlares rörelser, samt nyttjanderättsbegränsningar där avtal upprättats för att begränsa fastigheters eller tomträtters användning och ändamål. Uppdragsbeskrivningen följer vad som konstaterats i Konkurrensverkets tidigare rapporter.[39]

I detta kapitel kartlägger Konkurrensverket i vilken utsträckning avtalsmässiga hinder för butiksetablering förekommer i Sverige (avsnitt 4.1). Vidare beskriver Konkurrensverket dessa hinders påverkan på konkurrensen (avsnitt 4.2) och de överväganden kring eventuella regelförändringar som verket har gjort (avsnitt 4.3). Dessa regelförändringar berör flera olika lagrum och är till sin natur relativt komplexa. Konkurrensverkets bedömning är att ingen av de övervägda regelförändringarna är ändamålsenliga att gå vidare med i dagsläget.

4.1 Avtalsmässiga hinder för etablering – förekomst

I samband med att en handlare ska verka under en dagligvaruaktörs varumärke tecknas oftast flera olika typer av avtal mellan handlaren och dagligvaruaktören. Utöver avtal för hyra av butikslokaler kan det bl.a. handla om kedjeavtal mellan handlaren och dagligvaruaktören. Avtalen innehåller ofta bindningar avseende handlarens möjligheter att fritt förfoga över sin egen rörelse i termer av exempelvis drift, marknadsuppträdande och expansion. Vidare kan handlaren ofta inte fritt överlåta rörelsen på grund av hembudsförbehåll och förköpsrätter, vilket bidrar till att låsa butiksläget till den dagligvaruaktör vars varumärke handlaren verkar under. I Konkurrensverkets genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024 uppmärksammade verket att dagligvaruaktören under vissa omständigheter kan ha en avtalad rätt att överta butiksrörelsen eller butiksläget. Det gällde såväl butiker där dagligvaruaktören hittat läget, som butiker där en nuvarande eller tidigare handlare hittat läget.

Sammantaget bedömde Konkurrensverket i sin genomlysning att detta riskerade att skapa en koppling till dagligvaruaktören som handlaren inte har möjlighet att lösgöra sig ifrån med sin rörelse.[40] De avtal och den typ av bestämmelser som tillämpas

[39] Se bl.a. Konkurrensverket, *Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna*, Analys i korthet 2024:4, särskilt s. 14 f., avsnitt 2.4.1 och 2.4.2, 4.2 och 4.4.2, och Konkurrensverket, *Genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024*, Rapport 2024:5, särskilt s. 11 f., avsnitt 5.2.3 och avsnitt 5.2.4.

[40] Konkurrensverket, *Konkurrensverkets genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024*, Rapport 2024:5.

försvårar därmed för anslutna butiker att byta till en annan dagligvaruaktör. Detta har tidigare uppmärksammats även i offentliga utredningar m.m.[41]

De avtalsmässiga bindningar som identifierats som relevanta för utredningen kan delas in i två kategorier. I den första kategorin finns avtal som tecknas mellan en dagligvaruaktör och externa fastighetsägare och som innehåller begränsningar av fastighetsägarens möjligheter att avtala med andra dagligvaruaktörer. Sådana avtal kan hindra eller försvåra etablering av konkurrenter i en butiks närområde. I den andra kategorin finns avtalsvillkor och andra bindningar som har inlåsande egenskaper i förhållande till handlarna i den meningen att handlaren knyts till dagligvaruaktören. Denna typ av bindningar hindrar handlare som äger sina butiksrörelser från att byta dagligvaruaktör eller att förfoga över butikslägret vid en avveckling eller överlåtelse av sin verksamhet. Tabell 2 nedan ger en överblick över de två kategorierna som nämnts och de relevanta delkategorierna som kommer att diskuteras i resterande avsnitt i kapitel 4.

Tabell 2 Identifierade bindningar relevanta för utredningen

Avtal som begränsar externa fastighetsägare	Nyttjandebegränsningar	
	Rådighetsbegränsningar	
Avtal och andra bindningar i relationen mellan dagligvaruaktörer och handlare	Direkt kontroll över läget	*Ägande av fastighet**
		*Förstahandshyreskontrakt***
	Överlåtelsebindningar	*Hembud*
		Förköp
		Optioner

* Ägande av fastighet är i sig inte en bindning, men är relevant för kommande analys.
** När dagligvaruaktören har förstahandshyreskontraktet villkoras handlarens andrahandshyreskontrakt med att en butik ska bedrivas under dagligvaruaktörens varumärke eller särskild profil/koncept.

4.1.1 Avtal som begränsar externa fastighetsägare

Inom den första kategorin har Konkurrensverkets utredning visat att det förekommer eller i närtid har förekommit två typer av avtal och avtalsvillkor mellan dagligvaruaktörer och fastighetsägare i Sverige, där den externe fastighetsägaren begränsas från att avtala med andra dagligvaruaktörer. För det första har det förekommit s.k. *nyttjanderättsbegränsningar* i avtal som hindrar fastighetsägare från att hyra ut lokaler till konkurrerande dagligvaruaktörer. För det andra har det förekommit s.k. *rådighetsbegränsningar* när en dagligvaruaktör sålt en fastighet. Dessa hindrar köparen från att under viss tid upplåta mark eller lokaler, eller sälja fastigheten vidare, till en med säljaren konkurrerande dagligvaruaktör.

I Konkurrensverkets genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024 framkom att användningen av nyttjanderättsbegränsningar förekom, men i mycket begränsad

[41] Se SOU 1998:98, *Konkurrenslagens regler om företagskoncentration,* del 4, s. 246 ff., och Konkurrensverket, *Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna,* Analys i korthet 2024:4, s. 15–17 och 38.

omfattning.[42] Det framkom också att bindningar vid försäljning av fastigheter verkade vara ytterst sällsynt i dagligvaruhandeln. Denna slutsats grundades på dagligvaruaktörers uppgifter om fastighetsförsäljningar genomförda de senaste tio åren.

Konkurrensverket har inom ramen för uppdraget återigen talat med representanter för alla större dagligvaruaktörer. Dessa var samstämmiga i att de varken använder sig av förbehåll i samband med fastighetsförsäljningar eller ställer upp exklusivitetsvillkor gentemot fastighetsägare.

Det finns dock enstaka exempel på fall där fastighetsägare inte visat intresse för en dagligvaruaktörs sondering om att etablera sig på en plats. Aktören har misstänkt att någon sorts överenskommelse funnits mellan fastighetsägaren och ägaren av en befintlig dagligvarubutik i närheten. Ytterligare en sådan situation är t.ex. när en dagligvaruaktör minskar ytan på en befintlig butik och det därigenom frigörs lokalyta där det teoretiskt borde vara möjligt att etablera en konkurrerande dagligvarubutik. Det har förekommit farhågor hos vissa aktörer att dagligvaruaktören i sådana situationer har träffat en överenskommelse med fastighetsägaren om att den frigjorda ytan inte ska hyras ut till en konkurrent. Konkurrensverket har inte kunnat fastställa om dessa situationer uppstått till följd av en överenskommelse mellan en befintlig dagligvaruaktör och en fastighetsägare, eller om fastighetsägarnas ointresse berott på andra orsaker. I vart fall är dessa exempel få till antalet och uppges även av dagligvaruaktörerna vara ovanliga. Något annat har inte förekommit i utredningen som skulle tyda på motsatsen.

När det kommer till rådighetsbegränsningar i samband med dagligvaruaktörers avyttring av fastigheter har Konkurrensverket inhämtat material från Lantmäteriet. Detta har verket gjort i syfte att bilda sig en egen uppfattning och att verifiera huruvida det stämmer att sådana rådighetsbegränsningar är ovanliga. Materialet avser en förteckning över alla fastigheter som inte är bostadsfastigheter, som är belastade med förbehåll avseende överlåtelser och upplåtelser av rättigheter, samt innefattade förbehåll som uppställts i samband med en försäljning där den tidigare ägaren var en juridisk person. Av genomgången framgår att sådana rådighetsbegränsningar inte verkar förekomma, i vart fall inte i någon omfattning som skulle kunna tyda på ett etableringshinder av betydelse.

Sammanfattningsvis finner Konkurrensverket, även om enstaka exempel har påträffats, att slutsatsen som presenterades i verkets genomlysning av livsmedelsbranschen står sig. Krav på olika slags exklusivitet i samband med uthyrning av butikslokaler och fastighetsöverlåtelser förekommer endast i begränsad utsträckning. De har därmed inte på ett nationellt plan någon större påverkan på förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker.

[42] Konkurrensverket, *Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna,* Analys i korthet 2024:4, s. 35–36 och 38.

Mot bakgrund av ovanstående kommer fokuset i fortsatta delar av detta kapitel vara på avtal och avtalsvillkor m.m. som avser inlåsning av handlare och deras butikslägen.

4.1.2 Inlåsande avtal och bindningar som begränsar handlare

I denna rapport avses med den andra kategorin som nämndes ovan sådana avtalsvillkor eller begränsningar som hindrar en handlare med ett handlarägt butiksbolag som är ansluten till en dagligvaruaktör från att ansluta sig till en annan dagligvaruaktör, utan att också samtidigt behöva frånträda butiksläget. Inlåsande bindningar som förekommer i betydande omfattning i Sverige kan grupperas i två ytterligare delkategorier: direkt kontroll över läget och överlåtelsebindningar (se Tabell 2 ovan).

Direkt kontroll över butiksläget

För det första kan dagligvaruaktören ha kontroll över läget genom ägande av fastigheten eller innehav av hyresrätten för lokalen där butiken finns. Denna typ av direkt kontroll över läget innebär att dagligvaruaktören tillför den ena av de två nödvändiga beståndsdelarna som utgör en butik (lokal och rörelse). Dagligvaruaktörens ägande av fastigheten eller innehav av hyresrätten innebär att dagligvaruaktören är fri att bedriva en egen butiksrörelse i läget, eller att upplåta läget i första eller andra hand till en hyresgäst i syfte att låta denne driva butiksrörelsen. När läget upplåts till en handlare för att bedriva en handlarägd butik, förenas hyresavtalet mellan handlare och dagligvaruaktör vanligtvis med villkor i hyresavtalet om att butiken ska bedrivas under dagligvaruaktörens varumärke och att hyresavtalet inte får överlåtas utan dagligvaruaktörens medgivande. Dagligvaruaktören använder dessa villkor, tillsammans med sitt ägande av fastigheten eller innehav av hyresrätten, för att garantera att läget stannar hos dagligvaruaktören. I fortsättningen betecknas dagligvaruaktörens ägande av fastigheten eller innehav av förstahandshyreskontraktet som *direkt kontroll* över läget.

Överlåtelsebindningar

För det andra kan dagligvaruaktörer i många fall säkerställa att en handlarägd butik i ett visst läge förblir ansluten till dagligvaruaktören genom avtal och avtalsvillkor som ger dagligvaruaktören rätt att under vissa givna omständigheter ta över rörelsen och begära att handlaren överlåter sina aktier i butiksbolaget till dagligvaruaktören.

Rätten för en dagligvaruaktör att ta över butiksbolaget förekommer i huvudsak i form av hembudsförbehåll, förköpsrätter och optioner.

Hembudsförbehåll som tagits in i bolagsordningen i ett aktiebolag ger rätt för en aktieägare att lösa en aktie som redan har övergått till en ny ägare.[43] Sådana

[43] 4 kap. 27 § aktiebolagslagen (2005:551).

förbehåll innebär att en dagligvaruaktör, som innehar en liten minoritetspost i ett i övrigt handlarägt butiksbolag, får information om en köpares identitet och dennes aktieköp. Dagligvaruaktören är därmed garanterad att kunna återta kontrollen över butiksbolaget och dess butiksläge även om handlaren valt att överlåta sina aktier i butiksbolaget till en annan aktör.

Förköpsförbehåll är ett annat sätt att kontrollera ett aktiebolags ägarsammansättning och innebär att en aktieägare är skyldig att ge befintliga aktieägare möjlighet att förvärva aktierna innan de kan säljas till tredje man.[44] På motsvarande sätt som ett hembudsförbehåll kan förköpsförbehåll därigenom ge möjlighet för en dagligvaruaktör som innehar en minoritetspost i ett handlarägt butiksbolag att förhindra att en konkurrent förvärvar kontroll över bolaget och butiksläget, om handlaren vill överlåta sin verksamhet.

En *option* ger en av avtalsparterna en rättighet att antingen köpa eller sälja aktier i ett aktiebolag i situationer som har förutbestämts. Sådana optioner kan finnas i olika typer av avtal inklusive kedjeavtal eller separata optionsavtal. Exempel på situationer där optioner i kedjeavtal ger dagligvaruaktören företräde till eller rätt att ta över butiksbolaget är om kedjeavtalet inte förnyas, om butiken inte drivs enligt koncept som bestämts i avtalet, om handlaren avlider eller om handlaren avslutar sitt medlemskap i dagligvaruaktörens förbund. Optioner finns även i separata avtal och dessa avtal ger dagligvaruaktören rätt att överta butiksbolaget eller rörelsen i situationer där t.ex. handlaren inte har tecknat ett kedjeavtal och gäller även när dagligvaruaktören inte innehar en aktie i butiksbolaget.

Bland handlarägda butiker är det vanligt att butiksbolaget begränsas av samtliga dessa tre bindningsformer. Avtalsvillkoren är vanligen utformade så att dagligvaruaktören får rätt att ta över butiksbolaget vid alla tänkbara situationer då handlaren inte längre avser att driva en butik under dagligvaruaktörens varumärke. Det kan alltså röra situationer som att en handlare vill ansluta sig till en konkurrerande dagligvaruaktör, vill överlåta sin verksamhet inklusive läget till en annan aktör, eller vill göra ett utträde och vill avyttra butiksläget. Dessa bindningar förekommer (i olika utsträckning) i samarbets- eller kedjeavtal mellan handlaren eller butiksbolaget och dagligvaruaktören, och i butiksbolagets bolagsordning. Det förekommer även likartade bindningar i hyresavtal mellan dagligvaruaktörer och handlare. Dessa kan t.ex. ta sig uttryck i att om en handlare bryter mot kedjeavtalet så har dagligvaruaktören rätt att även avsluta hyresavtalet med butiksbolaget.

I fortsättningen betecknas, något förenklat, alla slags avtal och avtalsvillkor som ger dagligvaruaktören rätt att ta över handlares butiksaktiebolag som *överlåtelsebindningar*.

[44] 4 kap. 18 § aktiebolagslagen (2005:551). Enligt 26 § är en överlåtelse av aktier i strid med ett förköpsförbehåll ogiltig.

4.1.3 Dagligvaruaktörernas struktur i detaljistledet

Det är endast handlarägda butiker som är bundna av avtalsmässiga hinder och bindningar med inlåsande egenskaper. I detta avsnitt kartläggs vilka dagligvaruaktörer dessa handlarägda butiker tillhör och hur många de är. Dagligvaruaktörerna i Sverige skiljer sig väsentligt åt i fråga om hur stor del av detaljistledet som utgörs av handlarägda butiker, och där rörelsen alltså bedrivs i handlarens butiksbolag. I Tabell 3 ges en översikt av de fyra stora dagligvaruaktörerna, och i vilken utsträckning detaljistledet utgörs av kedjeägda respektive handlarägda butiker.

Tabell 3 Butiker i Sverige per aktör – antal och försäljning (mdkr) – kedjeägda respektive handlarägda[45]

	Totalt		Ica		Axfood		Coop		Lidl	
	Antal	**Mdkr**	**Antal**	**Mdkr**	**Antal**	**Mdkr**	**Antal**	**Mdkr**	**Antal**	**Mdkr**
Befintliga butiker	**3 300**	**330**	**1 300**	**160**	**1 000**	**90**	**800**	**60**	**200**	**20**
Varav kedjeägda	44 %	47 %	5 %	4 %	38 %	74 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Varav handlarägda	56 %	53 %	95 %	96 %	62 %	26 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Källa: Konkurrensverkets beräkning baserat på data inhämtad från dagligvaruaktörerna och Delfi Marknadspartner.
Not: Antal butiker avrundat till närmaste hundratal, försäljning avrundat till närmaste tiotal.

Samtliga handlarägda butiker i Sverige är alltså anslutna till eller köper sina varor från antingen Ica Sverige AB (Ica) eller ett av Axfoods dotterbolag. Coops konsumentföreningar och Lidl äger butiksrörelsen i samtliga sina respektive butikslägen. Coop har visserligen ett växande antal butiker som drivs av franchisetagare, men dessa är enligt Konkurrensverkets bedömning inte att betrakta som handlare i den här rapportens mening.[46]

Ica (som huvudsakligen når slutkonsumenter via handlarägda butiksbolag) och Axfood (som till betydande del når slutkonsumenter via handlarägda butiksbolag) skiljer sig åt beträffande direkt kontroll över butikslägen och överlåtelsebindningar. Konkurrensverket redovisar därför i det följande vissa grundläggande förhållanden av betydelse i detta avseende.

[45] Omsättningssiffror på butiksnivå har tillhandahållits av Delfi Marknadspartner. Omsättningssiffrorna är något lägre än de siffror som presenterats i DLF:s och Delfi Marknadspartners gemensamma dagligvarukarta, vilken refererats till i avsnitt 3.2 ovan. Delfi Marknadspartner har förklarat att skillnaden beror på att DLF inkluderar omsättningen för så kallade specialvaror i sina data (exempelvis avdelningar vid stormarknader som säljer annat än dagligvaror), medan Delfi Marknadspartner exkluderar sådan försäljning.

[46] Flertalet butiker som drivs i franchiseform återfinns inom konsumentföreningen Coop Östra. Enligt Coop Östra får franchisetagare under en begränsad tidsperiod nyttjanderätt till alla inventarier och ansvar för att driva butiken med egen personal. Varorna säljs dock för Coop Östras räkning, innebärande att äganderätten för varorna aldrig övergår till franchisetagaren. Franchisekontrakten löper ett antal år varefter Coop Östra utvärderar och fattar beslut om fortsatt franchising eller egen drift. Som ersättning för utförda tjänster får franchisetagaren en del av bruttovinsten för de varor som säljs i butiken. Att varorna fortsatt ägs av konsumentföreningen torde motsvara att varorna säljs i s.k. kommission.

Ica

Helhetsansvaret för butiksnät och butiksetableringar inom Icarörelsen centraliserades på 1970-talet. Vid nyetablering av en Icabutik är det som regel Icas centrala organisation som utvärderar ett potentiellt läge och påbörjar genomförandet av etableringen. Verksamheten i de butiker som etableras bedrivs till en början oftast i butiksbolag som är majoritetsägda av Ica. Detta majoritetsägande är tillfälligt med ambition att på sikt överlåta majoriteten av aktierna i butiksbolaget till en handlare. Vid en sådan överlåtelse behåller Ica dock alltid en aktie i butiksbolaget.

Vidare sker etablering i huvudsak i fastigheter som ägs av Icakoncernen eller i lägen där Ica tecknar ett hyreskontrakt med en extern fastighetsägare. När Ica överlåter aktierna i ett butiksbolag till en handlare, behåller dagligvaruaktören den direkta kontrollen över läget. I sådana fall där Ica hyr läget av en extern fastighetsägare, upprättas ett andrahandshyreskontrakt mellan Ica och handlaren. En stor majoritet av lägen som i dag inhyser en Icabutik är sådana där Ica upplåter läget till handlaren genom första- eller andrahandshyreskontrakt. För dessa butiker har alltså Ica direkt kontroll över läget.

Som framgått av tabellen ovan är omkring 95 procent av Icabutikerna handlarägda medan resterande 5 procent är majoritetsägda av Ica (kedjeägda). I ungefär fyra av fem handlarägda butiker äger Ica en minoritetsandel av butiksbolaget. Oftast består denna minoritetsandel av en enda aktie till vilken hembud och förköpsrätt kopplas.

Ica använder även olika former av optioner som ger Ica rätt att ta över butiksbolaget från handlaren vid vissa givna tillfällen.

Användningen av överlåtelsebindningar inom Ica har ökat över tid. På 1990-talet hade ca 29 procent av alla Icahandlare tecknat ett s.k. Ica-avtal (med hembud).[47] I dag har andelen mer än dubblerats.

Axfood

Även Axfoods arbete med butiksnät och butiksetableringar sker centralt. Axfood är den huvudsakliga grossisten till knappt 1 000 butiker. Av dessa är ungefär 2 av 5 kedjeägda butiker, och ungefär 3 av 5 är handlarägda. De kedjeägda butikerna står dock för merparten av omsättningen.

Under moderbolaget finns bl.a. dotterbolagen Hemköpskedjan AB, Willy:s AB, City Gross Sverige AB samt Dagab Inköp & Logistik AB (Dagab). Butiker med namn som Willys, Willys Hemma, Eurocash och City Gross är numera alltid kedjeägda genom något av Axfoods dotterbolag.

Butiker med namn Handlar'n, Matrebellen och Matöppet är handlarägda och kunder hos (men inte delägda av) Dagab. Hemköpskedjan AB har varumärkena

[47] SOU 1996:144, *Ökad konkurrens i handeln med livsmedel*, s. 284, Centrum för näringslivshistoria, "Hur en Ica-butik kommer till", *ICA Gruppen och ICA-handlarnas Förbund*, https://www.ica-historien.se/artiklar/hur-en-ica-butik-kommer-till/ (hämtad den 8 februari 2026).

Hemköp och Tempo. Butiker med namnet Hemköp finns som såväl kedjeägda som handlarägda, men mer än två tredjedelar av Hemköpsbutikerna är handlarägda. Tempobutikerna är alltid handlarägda.

Axfood äger inte några lokaler som inhyser handlarägda butiker men för en mindre del av handlarägda butiker inom Hemköpskedjan AB har Axfood förstahands-kontraktet med fastighetsägaren, och det handlarägda butiksbolaget ett andra-handskontrakt.

Ica-avtalen hos Ica motsvaras i någon mån av s.k. kedjeavtal hos Axfood. Jämfört med Ica har emellertid Axfood väsentligt fler kedjeägda butiker vilket naturligtvis medför att antalet butiker som omfattas av kedjeavtal blir mindre.

4.1.4 Omfattningen av inlåsande bindningar

Som närmare beskrivits i avsnitt 4.1.2, kan handlare i många fall inte fritt ansluta sin butik till en konkurrerande dagligvaruaktör, och konkurrerande eller inträdande dagligvaruaktörer kan inte få tillträde till läget genom att värva handlaren eller förvärva handlarens verksamhet. Som framgått beror det på att dagligvaru-aktörerna antingen tillhandahåller läget och därmed har direkt kontroll över vem läget hyrs ut till, eller att handlaren också eller enbart begränsas av överlåtelse-bindningar avseende sitt butiksbolag. Tabell 4 nedan visar i vilken omfattning dessa typer av bindningar förekommer i Sverige avseende butiker som är handlarägda.

Tabell 4 Andel av samtliga handlarägda butiker som omfattas av varje identifierad bindning

Handlarägda butiker	Antal butiker		Försäljning	
	(st.)	(%)	(mdkr)	(%)
Samtliga	**1 815**	**[100 %]**	**174**	**[100 %]**
Butiker där dagligvaruaktören har direkt kontroll över läget:	**803**	**44 %**	**136**	**78 %**
Äger fastigheten	*162*	*9 %*	*53*	*30 %*
*Innehar förstahandshyreskontraktet**	*640*	*35 %*	*83*	*48 %*
Butiker med överlåtelsebindningar:	**1 216**	**67 %**	**154**	**89 %**
Hembud, förköpsrätt och optioner kopplat till ägande	*1 058*	*58 %*	*149*	*86 %*
*Optioner och övriga avtal ej kopplat till ägande***	*158*	*9 %*	*5*	*3 %*
Butiker utan någon av ovanstående bindningar	**575**	**32 %**	**18**	**10 %**

Källa: Konkurrensverkets beräkning baserat på data inhämtad från dagligvaruaktörerna och Delfi marknadspartner.
Not: En butik kan omfattas av flera bindningar samtidigt, varför kategorierna summerar till mer än hundra procent.
* I ett litet antal fall äger handlaren genom ett fastighetsbolag fastigheten, medan dagligvaruaktören innehar förstahandshyreskontraktet och handlarens butiksbolag har andrahandshyreskontraktet. Dessa fall redovisas inte separat i tabellen utan ingår i kategorin ”Innehar förstahandshyreskontrakt”.
** Optioner ej kopplat till ägande redovisas inte separat från övriga inlåsande avtal som ej är kopplade till ägande – i kategorin ingår huvudsakligen optioner.

Konkurrensverket redovisar inte exakta uppgifter avseende skillnaderna mellan Ica och Axfood, eftersom dessa skulle kunna användas för att dra slutsatser om vilka butiker som omfattas av olika bindningar. Konkurrensverket kan dock konstatera att väl över hälften av de handlarägda butikerna inom Axfood inte omfattas av några bindningar enligt tabellen, medan motsvarande andel för Ica är under 20 procent. Samtliga typer av bindningar är mer vanligt förekommande avseende Ica-handlare än avseende Axfoodhandlare. Sammantaget visar Konkurrensverkets kartläggning att en majoritet av handlarägda butiker, 1 240 av totalt 1 815 handlarägda butiker, inte fritt kan ansluta sig till en konkurrerande dagligvaruaktör på grund av minst en av de inlåsande bindningar som beskrivits ovan.

Överlåtelsebindningar förekommer mest frekvent i form av hembuds- och förköpsregler samt optioner i butiksbolag där dagligvaruaktören innehar en preferensaktie, vilket påverkar väl över hälften av dessa handlare eller drygt 1 050 butiker. Det förefaller också vanligt att dagligvaruaktörerna har direkt kontroll över läget, vilket är fallet för knappt hälften av butikerna eller drygt 800 butiker. I handlarägda bolag där dagligvaruaktören inte har något minoritetsägande förekommer i viss utsträckning optioner som liknar hembuds- eller förköpsvillkor och ger dagligvaruaktören företräde till butiksbolaget om handlaren vill avyttra verksamheten.

De 32 procent av handlarägda butiker som inte omfattas av några av ovanstående bindningar består i huvudsak av små närbutiker i mindre orter på landsbygden. Dessa har lägre strategisk vikt för dagligvaruaktörerna och en betydligt lägre omsättning än den genomsnittliga dagligvarubutiken, vilket avspeglas i att dessa butiker står för endast 10 procent av omsättningen i Sveriges handlarägda butiker.

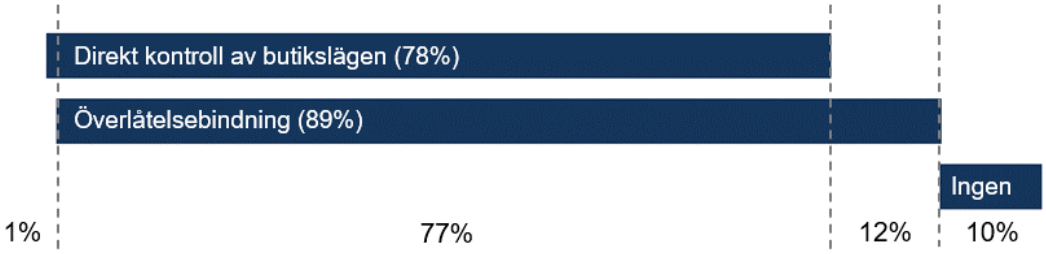
Tabell 5 Översikt av kombinationer av bindningar för handlarägda butiker

Handlarägda butiker	Antal butiker		Försäljning	
	(st.)	(%)	(mdkr)	(%)
Enbart direkt kontroll	25	1 %	3	1 %
Endast överlåtelsebindningar	438	24 %	20	12 %
Både direkt kontroll och överlåtelsebindning	777	43 %	133	77 %
Varken direkt kontroll eller överlåtelsebindningar	575	32 %	18	10 %

Källa: Konkurrensverkets uppskattning baserat på data inhämtad från dagligvaruaktörerna och Delfi Marknadspartner.

Många butiker omfattas av flera slags bindningar på en och samma gång. Tabell 55 ovan visar i vilken utsträckning dagligvarubutiker kan säkerställa att en butik av det egna varumärket förblir i lägen med handlarägda butiker genom direkt kontroll över läget, överlåtelsebindningar eller en kombination av de två. I 43 procent av handlarägda butiker, motsvarande 77 procent av omsättningen, har dagligvaruaktören både direkt kontroll över butikläget, och överlåtelsebindningar avseende butiksbolaget. Omfattningen av dagligvaruaktörernas kontroll i Tabell 44 och hur de överlappar i Tabell 55 illustreras iFigur 1 Figur 1 nedan.

Figur 1 **Dagligvaruaktörers kontroll av lägen och butiksbolag hos handlarägda butiker (omsättningsviktad andel)**



Källa: Konkurrensverkets uppskattning baserat på data inhämtad från dagligvaruaktörerna och Delfi Marknadspartner.

I motsvarande 78 procent av omsättningen är det alltså dagligvaruaktören som upplåter läget till en handlare. För handlarägda butiker som står för 12 procent av de handlarägda butikernas omsättning i Sverige har handlaren själv tillfört läget till en kedja, men är ändå låst till dagligvaruaktören genom någon form av överlåtelsebindning. I sådana fall är det inte ovanligt att dagligvaruaktören har rätt att förvärva butiksbolaget och i tillämpliga fall dess hyreskontrakt,[48] om handlaren upplåter nyttjande av delar av rörelsen eller butikslokalen till någon annan än den i avtalet definierade verksamheten. Det kan därmed uppstå en situation där handlaren förlorar rätten till butiksbolaget, inklusive butiksbolagets hyreskontrakt, om handlaren försöker ansluta sitt butiksläge till en annan dagligvaruaktör. Detta trots att handlaren själv tillfört läget till kedjan. För 1 procent är butiksläget låst till dagligvaruaktören, medan handlarens aktiebolag dock inte omfattas av någon överlåtelsebindning.

Användningen av dessa bindningar kan sammanfattningsvis beskrivas som mycket utbredd. Utvecklingen i dagligvarubranschen, där centrala funktioner under lång tid ansvarat för etablering och butiksnätsplanering, har lett till att endast ett mindre antal handlare, motsvarande ca 10 procent av de handlarägda butikernas omsättning, i dag helt fritt förfogar över sitt butiksbolag och läge.

4.2 Hur påverkas konkurrensen av inlåsande bindningar?

Oavsett om handlare begränsas av dagligvaruaktörernas direkta kontroll av butikslägen, eller genom överlåtelsebindningar av butiksbolaget, blir effekten densamma. För handlaren påverkar dessa bindningar handlarens möjlighet att konkurrensutsätta sin huvudsakliga grossist, dvs. den dagligvaruaktör som handlaren är ansluten till, genom att byta till en annan leverantör eller hota med att göra det. Bindningar påverkar även möjligheter för dagligvaruaktörer som vill träda in eller expandera nationellt eller på lokala marknader i Sverige, då en inträdande daglig-

[48] Om hyresrätten innehas av butiksbolaget. Att hyresrätten ska tillföras butiksbolaget kan i sig finnas som ett villkor i avtal mellan dagligvaruaktören och handlaren i dessa fall.

varuaktör inte har möjlighet att vinna tillträde till butiksläget genom att värva eller köpa ut handlaren.

I detta avsnitt förklaras först varför en begränsning av rörlighet i detaljistledet kan innebära risker för försämrad konkurrens, och varför ökad rörlighet under vissa omständigheter skulle kunna leda till en förbättrad konkurrenssituation på marknaden. Därefter förklaras dagligvaruaktörernas skäl för användning av bindningarna, och varför en reglering av bindningarna skulle kunna medföra oönskade effekter.

4.2.1 Konkurrensrisker till följd av begränsad rörlighet i detaljistledet

Som beskrivs närmare i detta underavsnitt är de fysiska butiksnäten alltjämt avgörande för dagligvaruaktörerna när det gäller att nå slutkonsumenterna. Det finns därför starka kommersiella skäl att slå vakt om kontrollen över butiker i bra lägen. Vidare beskrivs hur inlåsande avtal och bindningar som träffar handlare och deras butiker kan leda till ett minskat konkurrenstryck i grossistledet och även utgöra inträdeshinder på såväl nationell nivå som på lokala marknader. Sammantaget innebär detta att det finns risker för försämrad konkurrens till följd av att rörligheten i detaljistledet (butikerna) är begränsad av dessa avtalsmässiga och andra hinder.

Det fysiska butiksnätet är avgörande för att nå slutkonsumenter

96 procent av den totala försäljningen av dagligvaror sker i fysiska butiker, och det finns ingen trend som indikerar att online-handeln växer.[49] En dagligvaruaktör når därför den absoluta merparten av slutkonsumenterna via ett distributionsnät som utgörs av fysiska butiker. Tillgången till ett distributionsnät som består av många butiker i bra lägen och som når många kunder är därför avgörande för att en dagligvaruaktör ska kunna uppnå höga försäljningsvolymer och realisera de stordriftsfördelar som hög volym för med sig. Dessa fördelar består bl.a. i en ökad köparmakt gentemot leverantörer (möjlighet att förhandla fram lägre inköpspriser) samt möjlighet att effektivisera leveranskedjorna och minska logistikkostnaderna.

Det finns därför starka incitament för dagligvaruaktörer att slå vakt om de distributionsvägar de har, och agera på ett sätt som minskar risken att anslutna handlare avbryter samarbetet och väljer att ansluta sig till och göra sina inköp från en konkurrerande dagligvaruaktör. Avsnitt 4.1 ovan visade också att dagligvaruaktörer i mycket stor utsträckning säkerställt att butikslägen förblir under deras kontroll och inte kan övergå till en annan dagligvaruaktör. Där beskrevs också att merparten av handlare som fortfarande är helt fria att förfoga över sin rörelse och sitt läge i huvudsak är små närbutiker av mindre strategisk vikt för dagligvaruaktörerna.

[49] Svensk Dagligvaruhandel, *Årsrapport 2025*, 2026.

Inlåsande avtal och bindningar leder till ett minskat konkurrenstryck i grossistledet

När dagligvaruaktörer som är aktiva i grossistledet kan säkerställa att deras kunder, dvs. handlarna i detaljistledet, inte har möjlighet att byta dagligvaruaktör innebär det att dagligvaruaktörerna inte blir utsatta för risken att förlora sina direkta kunder. Risken att förlora kunder till konkurrenter är själva grunden till hur ett konkurrenstryck uppstår, och skapar incitament för företag att konkurrera genom exempelvis låga priser.[50] Dagligvaruaktörer som genom direkt kontroll över butikslägen eller genom överlåtelsebindningar kan reducera eller eliminera risken att en handlare ansluter sig till en konkurrerande dagligvaruaktör, kan därmed också reducera denna typ av konkurrenstryck.

Bland gruppen handlare som kontrollerar sitt butiksläge, finns endast ett fåtal butiker med relativt stor omsättning i attraktiva lägen. Dessa har på ett tämligen unikt sätt möjlighet att konkurrensutsätta dagligvaruaktörerna, och efter förhandling ansluta sig till den dagligvaruaktör som ger det mest attraktiva erbjudandet. Inom gruppen handlare som kontrollerar sitt butiksläge har det också förekommit en viss om än begränsad rörlighet, främst mellan Ica och Axfood, där handlare anslutna till den ena aktören har valt att byta till den andra. Två uppmärksammade exempel är Almö Livs på Tjörn som 2025 anslöt sig till Hemköp från att tidigare varit en Icabutik, och en av Hemköpskedjans omsättningsmässigt största butiker, belägen vid Hornstull i Stockholm, som 2024 anslöt sig till Ica.

En ledande dagligvaruaktör har i samband med dessa byten uttalat att denna typ av rörlighet motiverar till fortsatt utveckling, och har i intervju med Konkurrensverket framfört att det i avsaknad av överlåtelsebindningar uppstår en press på dagligvaruaktören att vara det bästa alternativet för handlarna. Konkurrensverket har även i intervjuer med handlare som nyligen har avbrutit samarbetet med en dagligvaruaktör för att ansluta sig till en annan dagligvaruaktör fått beskrivet att handlarens frihet att byta dagligvaruaktör lett till en förbättrad förhandlingsposition gentemot dagligvaruaktörerna.

Inlåsande avtal och bindningar utgör inträdeshinder på nationell nivå

På en nationell nivå är en stor del av befintliga lägen inlåsta till befintliga dagligvaruaktörer samtidigt som det råder brist på nya butikslägen (se vidare kapitel 5). Detta innebär att det uppstår svåröverkomliga hinder för dagligvaruaktörer som vill träda in på marknaden.

Bilden att svårigheten att komma över bra lägen utgör inträdeshinder har även bekräftats av en internationell dagligvaruaktör med intresse för ett marknadsinträde i Sverige, där Konkurrensverket tidigare tagit del av bedömningen att Sverige i och för sig är en mycket intressant marknad, men att etablering i Sverige vore omöjligt eller åtminstone extremt svårt eftersom det saknas möjlighet att snabbt komma över

[50] Se t.ex. Farrell och Shapiro (2010), "Antitrust evaluation of horizontal mergers: An economic alternative to market definition", *Policies and Perspectives*, Volume 10, Issue 1 2010 Article 9 (2010).

tillräckligt många bra butikslägen. För att genomföra ett lyckat inträde i Sverige vore det enligt aktören nödvändigt att uppnå en viss skala av mycket attraktiva butikslägen, för att kunna få effektiv distribution och tillräcklig styrka som inköpare. Dagligvaruaktören pekade vidare på erfarenheterna från andra aktörers tidigare etableringar i Sverige som trots mycket stora investeringar fortfarande inte medfört särskilt höga marknadsandelar.

Inlåsande avtal och bindningar utgör inträdeshinder på lokala marknader

På enskilda lokala marknader riskerar negativa konkurrenseffekter att uppstå när en stor andel av butikslägena i ett visst område upptas av butiker inom samma kedja, och konkurrensen mellan dessa är mindre intensiv än mellan butiker med liknande kunderbjudande men olika kedjetillhörighet. Sådan är också situationen i en mycket stor andel av Sveriges kommuner. Som framgått av Tabell 1 i avsnitt 3.2 råder det i majoriteten av Sveriges kommuner en situation där samma dagligvaruaktör har flera butiker anslutna till sig och en total andel av dagligvaruförsäljningen i kommunen på över 50 procent. I över 80 procent av dessa kommuner är det Ica som har den starka ställningen.

Enligt Konkurrensverkets bedömning är det i och för sig positivt med s.k. inommärkeskonkurrens vilket i detta sammanhang avser situationer när butiker som är anslutna till samma dagligvaruaktör konkurrerar med varandra. En handlare som äger sin butik och själv behåller den vinst som skapas i detaljistledet har incitament att konkurrera på den lokala marknaden, även i lägen där fler handlare anslutna till samma dagligvaruaktör finns i närheten. Men inommärkeskonkurrens utgör samtidigt i allmänhet inte en fullgod ersättning för s.k. mellanmärkeskonkurrens, dvs. konkurrens mellan butiker anslutna till olika dagligvaruaktörer.

Butiker som är anslutna till olika dagligvaruaktörer konkurrerar vanligen mer intensivt med varandra än butiker som är anslutna till samma dagligvaruaktör. Det medför alltså – typiskt sett och allt annat lika – att konkurrensen blir mer intensiv på en marknad som betjänas av exempelvis en Coopbutik, en Ica-ansluten butik och en Axfood-ansluten butik än på en marknad som betjänas av tre butiker anslutna till samma dagligvaruaktör. En utjämning av marknadsandelar leder således vanligen till mer intensiv konkurrens.

Utredningen har också gett flera indikationer på att konkurrensen blir mer intensiv när två butiker med liknande kunderbjudande – men som är anslutna till olika dagligvaruaktörer – finns i varandras närområde. Dels har handlare som bytt dagligvaruaktör uppgett för Konkurrensverket att närliggande butiker anslutna till den tidigare dagligvaruaktören efter bytet intensifierat sina marknadsföringskampanjer riktade direkt mot butikens kunder. Dels följer detta av dagligvaruaktörernas incitament eftersom dessa har tagit på sig ett centraliserat planeringsansvar för butiksnätet, vilket också innefattar kontroll över vilket koncept/format butikerna ska drivas i. En dagligvaruaktör har starka incitament att exempelvis konvertera butiker till större och billigare koncept/format som leder till en kundtillströmning, när denna kundtillströmning sker från butiker anslutna till konkur-

rerande dagligvarukedjor. Incitamentet att göra en sådan koncept- eller format-förändring är dock svagare om kundtillströmningen från förändringen skulle ske på bekostnad av en handlare som redan är ansluten till dagligvaruaktören.

Det finns visst stöd i Konkurrensverkets intervjuer för att minskade möjligheter för dagligvaruaktörer att genom hyresavtal eller överlåtelsebindningar knyta till sig lägen med handlarägda butiker skulle vara positivt. Bl.a. har en aktör uppgett att den undviker att träda in på mättade marknader. Aktören har utvecklat att ett scenario där dagligvaruaktörer i mindre utsträckning än i dag kontrollerade butiksbolagens lägen vore önskvärt, eftersom det skulle öppna möjligheten för aktören att expandera genom att överta butikslägen på orter där det råder en obalans. Samma aktör har vidare uppgett att den vid ett tillfälle avsett att överta en butik från en handlare, vilket dock inte gick att genomföra när det framkom att den dagligvaruaktör handlaren var ansluten till stod på förstahandshyreskontraktet.

I nu genomförda intervjuer har dock flera befintliga aktörer gett bilden att den bristande rörligheten för handlarägda butiker inte skulle utgöra ett huvudsakligt problem. Däremot anser en av aktörerna att det inte går att utesluta att förekomsten av många samtidiga bindningar kan försvåra för en enskild handlare att överblicka vilka möjligheter till byte som faktiskt finns, även om aktören själv på senare år inte upplevt att konkurrenters låsningar hindrat dennes expansion. En annan aktör framförde att hembuds- och förköpsklausuler i avtal mellan grossist och anslutna handlare är vanligt förekommande och begränsar möjligheterna att ta över en butik.

Inlåsande avtal och bindningar gör det svårt att utmana marknadsledaren

Konkurrensverket har i flera ärenden och utredningar konstaterat att möjligheten att realisera stordriftsfördelar avseende inköp, logistik och distribution är särskilt viktig i ett land som Sverige, med stora avstånd och relativt låg befolkningstäthet.[51] Som redogjorts för i avsnitt 3.2 kännetecknas dagligvarumarknaden av en betydande koncentration där en aktör står för omkring 50 procent av dagligvaruaktörernas samlade försäljning, och därmed har bäst förutsättningar att uppnå sådana stordriftsfördelar. Konkurrensverket menar att det är viktigt att inträdande eller expanderande dagligvaruaktörer ges möjligheter att uppnå nödvändiga skalfördelar.

4.2.2 Effektiviteter och andra skäl för inlåsande avtal och bindningar

Trots att inlåsande avtal och andra bindningar utgör hinder för handlares byte av dagligvaruaktör, och därigenom kan påverka etableringsmöjligheter och konkurrens, kan det i vissa fall finnas andra skäl för dagligvaruaktörer att i viss utsträckning begränsa rörligheten för handlare, och på det sättet potentiellt uppnå effektivitetsvinster eller andra fördelar som är positiva för konsumenter. I utredningen har följande framkommit.

[51] Konkurrensverkets beslut den 16 september 2021 i dnr 361/2021, Dagab Inköp & Logistik AB m.fl., punkt 36, och Konkurrensverket, *Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna*, Analys i korthet 2024:4, s. 11.

Inlåsande avtal och bindningar som skydd för investeringar

Dagligvaruaktörerna har under utredningen framfört att möjligheten att låsa ett butiksläge till dagligvaruaktören bidrar till ökade investeringsincitament. Inför ett investeringsprojekt, såsom etablering av en ny butik, görs en kalkyl av hur stora kassaflöden investeringen förväntas leda till i framtiden. Om en dagligvaruaktör som investerar i ett läge inte kan säkerställa att den butik som etableras eller på annat sätt investeras i kommer att vara ansluten till dagligvaruaktören under överskådlig tid och därför köpa varor från denne, behöver varje sådan investering förknippas med en riskfaktor. Incitamenten att investera skulle i sådana fall vara lägre jämfört med i ett scenario där intäkter genom långsiktiga inköp från dagligvaruaktören kan garanteras.

Vidare är många av kostnaderna som förknippas med att ta fram ett läge irreversibla, s.k. sunk costs, och utgörs av tid som dagligvaruaktörerna lägger på att förhandla och driva dialog med kommuner och fastighetsägare för att ta fram ett läge. I vissa fall kan det ta decennier från att en dagligvaruaktör påbörjar arbete med att ta fram ett läge, tills läget är redo för en etablering. Sådana upparbetade och irreversibla kostnader belastar inte butiksbolaget. Möjligheten att behålla kontroll över butiksläget även efter att butiksbolaget överlåtits till en handlare, bidrar till ökade incitament för dagligvaruaktörerna att kontinuerligt arbeta med att ta fram nya lägen.

Möjligheten för dagligvaruaktörer att säkerställa stabilitet i butiksnätet bidrar vidare till en förutsägbarhet som möjliggör långsiktig planering. Detta minskar den ekonomiska risk som annars skulle följa av att investera i butiksgemensamma system och olika logistiska lösningar.

Möjligheten till bindningar skapar utökade möjligheter att sälja butiksbolag

Dagligvaruaktörerna som har koncept med handlarägda butiker har en central butiksnätsplanering och centrala etableringsfunktioner. När ett läge tagits fram och etableringen påbörjats, överlåts butiksbolaget ofta till en handlare som får möjlighet att förvärva bolaget.

För många av dagens handlarägda butiker gäller alltså att båda butikens nödvändiga beståndsdelar (verksamhet och butiksläge) tidigare tillhört dagligvaruaktören. Vid överlåtelse av majoriteten av butiksbolaget till en handlare, har försäljningen endast omfattat verksamheten i form av butiksbolaget, men inte läget. Butiksbolaget har dessutom redan från början varit begränsat av överlåtelsebindningar i form av hembud, förköpsrätt och optioner. Dessa begränsningar påverkar butiksbolagets värde och avspeglas i den köpeskilling som handlaren betalar för att förvärva butiksbolaget. Konkurrensverket har granskat avtal som reglerar överlåtelsen av butiksbolag, och kan dra slutsatsen att förvärvsbeloppet uppgår till en bråkdel av vad butiksbolaget kan antas vara värt på en öppen marknad där bolaget skulle värderas genom etablerade metoder, där företagets förväntade framtida vinster tas i beaktande.

Konkurrensverket kan inte utesluta att vissa positiva effekter följer av detta system som leder till att enskilda personer (och inte enbart kapitalstarka aktörer) får möjlighet att förvärva majoriteten av aktierna i butiksbolaget.

Ökade möjligheter för dagligvaruaktörerna att skydda varumärket

Utöver den kontroll av butiksläget som ges av hembudsförbehåll och förköpsrätt säkerställer dessa avtalsvillkor att dagligvaruaktörerna får möjlighet att utse till vem butiken ska överlåtas den dag en handlare inte längre vill driva bolaget vidare. Det leder enligt dagligvaruaktörerna till en strukturerad process för ägarskiften där dagligvaruaktörerna kan skydda sitt varumärke genom att säkerställa att nya ägare har rätt kompetens och förmåga att upprätthålla den kvalitet som förväntas av konsumenter och som förknippas med dagligvaruaktörernas varumärken.

Andrahandskontrakten kan öka tillgången till bra lokaler

Som närmare beskrivits i avsnitt 4.1.4 finns det en utbredd användning av andrahandshyreskontrakt där dagligvaruaktören innehar hyreskontraktet för butikslokalen, och hyr ut lokalen till handlaren i andra hand.

Enligt Konkurrensverket kan det inte uteslutas att användningen av andrahandshyreskontrakt skapar effektivitetsvinster som till viss del eller i vissa fall uppväger de etableringshämmande effekterna av användningen. Fastighetsägare är enligt dagligvaruaktörerna mer benägna att upplåta lokaler i attraktiva lägen till en aktör med stabila finanser, hög kreditvärdighet och långsiktigt säker betalningsförmåga. Ica och Axfood kvalificerar sig lättare sig för fastighetsägares risk- och kreditbedömningar än enskilda butiksbolag. Att Ica eller Axfood står som förstahandshyresgäst kan därför i praktiken öka tillgången till lokaler – något som enskilda butiksbolag, vilka vid en etablering ofta helt saknar finansiell historik, inte alltid skulle kunna åstadkomma på egen hand.

När en butik etableras medför det ofta att en fastighetsägare behöver genomföra betydande investeringar, antingen i form av nybyggnation eller genom anpassningar av befintliga fastigheter. Exempel på anpassningar som kan behöva genomföras är utbyggnad av lastkajer, installation av golvbrunnar och annat. För att fastighetsägaren ska ha incitament att genomföra dessa förändringar är det nödvändigt att ha en hyresgäst som kan garantera ett långsiktigt hyresåtagande, ofta omkring tio år. Enskilda nystartade butiksbolag som inte själva kan garantera butiksbolagets långsiktighet kan heller inte lika enkelt förmå fastighetsägaren att genomföra sådana förändringar. När däremot Ica eller Axfood står på hyreskontraktet, garanteras fortsatta och kontinuerliga betalningar till hyresvärden under hyreskontraktets avtalstid oavsett lönsamhet och utfall för butiksbolaget.

När hyresförhandlingar sker genom en centraliserad och specialiserad organisation kan administrativa kostnader minska, och i många fall bättre utfall säkras. För de enskilda butiksbolagen innebär det att resurser frigörs till kärnverksamheten, samtidigt som hyresfördelar vilka följer av centralorganisationens starkare förhandlingskraft kan komma butiksbolagen till del. Ica har uppgett att hyresavtal speglas,

vilket innebär att det inte finns något påslag mellan första- och andrahandshyreskontraktet. Konkurrensverket har vidare verifierat att dagligvaruaktörer i flera fall kan hyra över 30 butikslokaler från samma fastighetsbolag, och i något fall över 60 butikslokaler från samma fastighetsbolag på olika platser runtom i landet, vilket talar för en stark förhandlingsposition för dagligvaruaktörerna.

Möjligheten att knyta butikslägen till dagligvaruaktören framstår som särskilt viktig för aktörer som utmanar marknadsledaren

Dagligvaruaktörerna har genomgående beskrivit att det rent strategiskt är mycket viktigt att kunna säkra lägen som ger ett konkurrenskraftigt butiksnät. I Konkurrensverkets intervjuer har det framkommit att behovet av att kunna bevara tillgång till strategiska lägen är avgörande för att kunna konkurrera effektivt med en tydlig marknadsledare, och att möjligheten att hindra att marknadsledaren förvärvar ytterligare strategiska lägen av relativt mindre aktörer bedöms som kritisk.

4.2.3 Slutsatser avseende påverkan på konkurrensen

Användningen av avtal och andra inlåsande bindningar inom dagligvarubranschen är utbredd och hindrar handlare från att avbryta samarbetet med en dagligvaruaktör för att ansluta sig till en annan. I många kommuner råder det en obalans såtillvida att en (1) stark dagligvaruaktör har tillgång till många lägen, och står för en mycket stor del av försäljningen av dagligvaror i området. Som framgår av rapporten i övrigt är det vidare ofta svårt att hitta nya lämpliga butikslägen. När butikslägena i sådana områden är låsta till en eller två dagligvaruaktörer, saknas förutsättning att konkurrera om befintliga lägen. När det i samma område inte heller finns förutsättningar för etablering av helt nya lägen, innebär det att inträde från dagligvaruaktörer hindras, och det konkurrenstryck som följer av inträdeshot uteblir för redan etablerade aktörer.

Detta har betydelse inte bara på den lokala nivån. När användningen av avtal med inlåsande egenskaper blir utbredd och systematisk i hela landet, och en stor mängd av de handlarägda butikerna låses till samma dagligvaruaktör, blir det svårt för utmanande dagligvaruaktörer att nå de stordriftsfördelar som krävs för att effektivt kunna konkurrera. För att det ska vara möjligt att nå stordriftsfördelar behöver det antingen finnas möjlighet att etablera sig i nytillkommande lägen, även strategiska sådana, eller att det öppnas möjligheter för dagligvaruaktörer att konkurrera om tillträde till befintliga lägen.

Avtal med inlåsande egenskaper kan dock – trots uppenbara konkurrensrisker – i vissa delar ha lett till effektivitetsvinster eller andra fördelar som gynnat konsumenter. Dagligvaruaktörerna har bl.a. uppgett att inlåsande avtalsvillkor möjliggör för dagligvaruaktören att överlåta butiksbolag till enskilda handlare som inte annars skulle haft praktiska möjligheter att förvärva en butik, att dagligvaruaktören som mellanhand mot fastighetsägare (förstahandshyresgäst) möjliggör för handlare att öppna butiker i attraktiva lägen, att möjligheten till kontroll över butikslägen

ökar incitamenten för dagligvaruaktörerna att söka efter och etablera nya lägen, samt att långsiktighet i detaljistledet minskar riskerna vid och ökar förutsättningarna för investeringar i kedjegemensamma system och logistiska lösningar som bidrar till effektiviteten i livsmedelskedjan, till gagn ytterst även för konsumenterna.

Sammantaget bedömer Konkurrensverket att samtliga dessa skäl till viss del har relevans: även de båda dagligvaruaktörer som agerar i detaljistledet genom handlarägda butiker brukar stå för en stor del av risken och kostnaden för att ta fram och skapa nya butikslägen. Någon form av bindning för en handlare att fritt omsätta butiksläget till en konkurrerande dagligvaruaktör kan därför ha en avgörande betydelse för incitamenten hos dagligvaruaktörer att ta risken med att ta fram och investera i nya butikslägen. Samtidigt utgör de identifierade bindningarna ett hinder för etablering och en svårighet som aktörer möter när de försöker ta sig in på en lokal marknad. Frågan är då i vilken omfattning, snarare än deras existens i sig, som bindningarna kan anses motiverade.

Det är mot den bakgrunden som Konkurrensverket i nästkommande avsnitt överväger om det bör göras författningsändringar som tar sikte på att låsa upp vissa av de inlåsande avtal och bindningar som förekommer i tillräcklig utsträckning för att vara av betydelse i Sverige. Syftet med åtgärderna ska vara att förbättra konkurrensen genom att reducera avtalsmässiga hinder för tillträde till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen. För att Konkurrensverket ska kunna rekommendera sådana författningsändringar, behöver åtgärder kunna identifieras som för det första inte riskerar att leda till att marknadskoncentrationen ökar ytterligare, varken nationellt eller lokalt, och för det andra inte på ett betydande sätt reducerar de potentiella positiva effekter för etableringen av butiker och andra fördelar som redogjorts för i avsnitt 4.2.2.

4.3 Överväganden om författningsändringar

Frågan om åtgärder i förhållande till de bindningar som identifierats är framför allt aktuell för dagligvaruaktörer som tillämpar en modell med handlarägda butiker. Av den tidigare framställningen framgår att avtalsmässiga hinder leder till att handlare i befintliga lägen saknar möjlighet att ansluta sig till en konkurrerande dagligvaruaktör. Det relativt stora antalet handlarägda butiker som fortfarande finns i Sverige saknar därmed reella möjligheter att överlåta sitt butiksläge till annan än den dagligvaruaktör man är ansluten till eller under rimliga förutsättningar byta kedjetillhörighet för sin butik. Effekten på möjligheten till etablering förstärks av den generella bristen på butikslägen.

Konkurrensverket har övervägt regeländringar som kan medföra en ökad rörlighet för enskilda handlare eller deras butikslägen. Därutöver har Konkurrensverket även övervägt vissa möjligheter till helt ny lagstiftning.

Konkurrensverket har också sökt inspiration från andra länder som vidtagit åtgärder för att adressera konkurrensförhållandena inom dagligvaruhandeln. Åtgärderna vi har granskat har emellertid tagit sikte på andra former av konkurrensproblem, och speglar inte de specifika begränsningar som har identifierats i Sverige i denna rapport. Se faktarutan nedan för exempel på problem och åtgärder som vidtagits i andra länder, och Bilaga A: Internationell utblick för en mer detaljerad genomgång.

Exempel på åtgärder i andra länder som vidtagits i syfte att underlätta etablering av dagligvarubutiker

Dagligvarumarknaden är och har varit högaktuell inte bara i Sverige utan även utomlands. En delförklaring till detta är händelser med global påverkan, likt covid-pandemin och Rysslands krig i Ukraina. Livsmedel är dessutom en grundläggande nyttighet som konsumenter inte kan välja bort, vilket också utgör en orsak till uppmärksamheten som riktas mot marknaden. Vissa av de exempel som listas nedan har emellertid varit på plats i åratal.

- I Storbritannien tillämpar Competition and Markets Authority ett regelverk, *Controlled Land Order*, som innebär att de största dagligvaruaktörerna på den brittiska marknaden förbjuds från att använda sig av fastighetsbelastningar (restrictive covenants) i syfte att försvåra konkurrenters etableringsmöjligheter. Regelverket reglerar och begränsar också när exklusivitetsarrangemang kan användas i hyresavtal. Regelverket har varit på plats sedan 2010 och tillkom i anledning av en större marknadsundersökning kring förhållandena på den brittiska livsmedelsmarknaden.

- Frankrike antog den s.k. Macron-lagen 2015. Denna lagstiftning medförde reformer inom den franska civilrätten. Regelverket infördes mot bakgrund av den franska konkurrensmyndighetens kartläggning av den franska dagligvarumarknaden 2010, men reglerna är generellt utformade och gäller för detaljhandeln i dess helhet. Lagstiftningen medförde en reglering som syftar till att stärka handlares och franchisetagares rättigheter gentemot sina huvudleverantörer/franchisegivare. Utöver en princip om gemensamt slutdatum för gällande avtal och avtalskopplingar mellan handlare och distributör, reglerar lagen bl.a. åtaganden att inte konkurrera med sin distributör. Reglerna gäller dock inte när distributören är delägare i butikens verksamhet.

- I Norge har sedan 2010-talet de största dagligvaruaktörerna en skyldighet att anmäla alla förvärv till Konkurransetilsynet. Dessutom gäller sedan början av 2024 en förskrift som förbjuder dagligvaruaktörer att tillskapa fastighetsbelastningar eller andra rättigheter i syfte att försvåra konkurrenters etablering. Sådana begränsningar ska, efter beslut från Konkurransetilsynet, styrkas från det norska fastighetsregistret.

- Nya Zeeland har genomfört större reformer av dagligvarumarknadens reglering i närtid. Mot bakgrund av en sektorsundersökning genomförd av den nyzeeländska konkurrensmyndigheten antogs 2023 en ny sektorslagstiftning, The Grocery Industry Competition Act. Denna syftar till att skydda och stärka dagligvaruhandelns leverantörer, det vill säga livsmedelsproducerande företag, samt mindre fristående dagligvarubutiker. I likhet med vad som gäller i Storbritannien är denna lagstiftning asymmetrisk såtillvida att den gäller för de två största dagligvaruaktörerna på den nyzeeländska marknaden. Dessutom infördes bestämmelser som förbjuder och ogiltigförklarar dessa två aktörers användning av exklusivitetsrätter i hyresavtal respektive tillskapande av fastighetsbelastningar i etableringshindrande syfte. Förbudet är förenat med böter, *pecuniary penalties*.

Som framgår ovan har det i några länder, däribland Storbritannien och Norge, handlat bl.a. om rådighetsbegränsningar för mark, vilka Konkurrensverket har kunnat konstatera endast finns ett fåtal exempel på i Sverige (se vidare avsnitt 4.1.1 ovan). Mot denna bakgrund har vi valt att inte fokusera den vidare analysen på sådana rådighetsbegränsningar.

Det konstateras att i den utsträckning som en dagligvaruaktör själv äger en fastighet med ett butiksläge, är det inte fråga om en avtalsmässig begränsning av handlarens tillgång till butiksläget, och har därför inte varit det huvudsakliga fokuset för denna rapport. En åtgärd för att öka rörligheten för den här typen av kedjeägda butikslägen, som disponeras av handlarägda butiker, skulle innebära ett betydande ingrepp i egendomsskyddet. Konkurrensverket har inte heller sett det som ändamålsenligt ur konkurrenssynpunkt att överväga en åtgärd som skulle innebära att en dagligvaruaktör skulle tvingas att frånhända sig, eller hyra ut ett sådant butiksläge till en konkurrent. Denna fråga övervägs därför inte vidare i redogörelsen nedan.

De åtgärder som Konkurrensverket har övervägt har i stället tagit sikte på att avhjälpa de potentiella konkurrensproblem som följer av långtgående begränsningar i avtalen mellan dagligvaruaktörer och handlare, såsom i hyresavtal villkorade av kedjetillhörighet, hembuds- och förköpsförbehåll och optioner (se tabell 6).

Tabell 6 Bindningar

Bindningar	Förekomst	Syfte med övervägda åtgärder	Övervägda former
1. Direkt kontroll över butikslägen – bl.a. hyresavtal villkorade av kedjetillhörighet	Hyresavtal	Utökat besittningsskydd för handlarägda butiksbolag som innehar butikslokalen i andra hand	Hyreslagen Generalklausul Sektorslagstiftning Konkurrensregel
2. Överlåtelsebindningar till förmån för dagligvaruaktören vid överlåtelse av aktier i handlarägda butiksbolag i form av klausuler om:			
a. Hembuds- och förköpsförbehåll*	Kedjeavtal Bolagsordning	Ge handlare möjlighet att förhandla och ingå avtal om aktieöverlåtelse eller överlåtelse av rörelsen till en annan dagligvaruaktör	Aktiebolagslagen Avtalslagen Generalklausul Sektorslagstiftning Konkurrensregel
b. Optioner**	Kedjeavtal Separata optionsavtal Hyresavtal	Ge handlare möjlighet att förhandla och ingå avtal med en annan dagligvaruaktör	Aktiebolagslagen Avtalslagen Generalklausul Sektorslagstiftning Konkurrensregel

* Särskilt i kombination med långa avtalstider.
** Särskilt i form av 1) en option för dagligvarukedjan att bestämma att handlare ska överlåta sina aktier i butiksbolag och hyresavtal vid upphörande av medlemskap i dagligvaruaktörens organisation och 2) dagligvaruaktörens rätt att förvärva butikens rörelse eller bolaget som driver rörelsen om kedjeavtalet upphör utan att förnyas.

I utredningen av dessa eventuella åtgärder har Konkurrensverket övervägt möjligheterna till att införa regler i

- 12 kap. jordabalken (1970:994), den s.k. hyreslagen
- lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, AvtL

- aktiebolagslagen (2005:551), ABL
- lagen (1984:292) om avtalsvillkor mellan näringsidkare, AVLN
- lagen (2021:579) om förbud mot otillbörliga handelsmetoder vid köp av jordbruks- och livsmedelsprodukter eller ny sektorsreglering
- konkurrenslagen (2008:579).

Överväganden som avser dagligvaruaktörernas direkta kontroll av butikslägen

Enligt nuvarande regelverk för lokalhyresavtal i 12 kap. jordabalken finns ingen rätt till förlängning av lokalhyresavtalet om det har blivit uppsagt. Lokalhyresgästen har endast ett indirekt besittningsskydd om hyresförhållandet upphör när det har varat mer än nio månader i följd. I sådant fall kan hyresgästen i vissa fall ha rätt till ersättning av hyresvärden för ekonomiska förluster på grund av att hyresförhållandet upphör.[52]

Konkurrensverket har övervägt om nya eller ändrade bestämmelser skulle kunna föreslås i lokalhyreslagstiftningen i 12 kap. jordabalken. Syftet med en sådan åtgärd skulle vara att underlätta rörelsefriheten för handlare genom att utöka besittningsskyddet, särskilt för dem som har hyrt sin butikslokal i andra hand av en dagligvaruaktör under lång tid. En hypotetisk åtgärd av detta slag skulle kunna ta sikte t.ex. på en situation där en handlare vill byta dagligvarukedja, från den som kontrollerar butiksläget, efter ett visst antal år. Åtgärden skulle i så fall kunna bestå i att kedjans förstahandskontrakt ska övergå till handlaren, om fastighetsägaren godkänner detta och att verksamhet i lokalen därefter bedrivs under ett annat varumärke.

För att en sådan åtgärd ska vara en lämplig lösning på problemet skulle en avvägning behöva göras mellan de effektiviteter som redogörs för i avsnitt 4.2.2, och de ökade möjligheter till rörlighet för handlare som åtgärden skulle kunna medföra.

Överväganden som avser överlåtelsebindningar

Denna kategori av bindningar omfattar olika former av avtalsbindningar som tar sikte främst på handlarens aktiebolag. Som framgått av avsnitt 4.1 har det framkommit att det i en stor del av de kedjeavtal som handlare har ingått, och i bolagsordningar i deras aktiebolag, finns bindningar i form av hembudsförbehåll, förköpsförbehåll eller optioner. Det kan även finnas separata optionsavtal med sådant innehåll.

Konkurrensverket konstaterar att identifierade överlåtelsebindningar inte härrör från någon enskild avtalstyp eller typ av avtalsvillkor mellan dagligvaruaktörer och handlare. De består i stället av sammankopplade och samverkande bindningar i olika typer av avtal, inklusive kedjeavtal, separata optionsavtal och bolagsord-

[52] Se 12 kap. 46, 57 och 58 b §§ jordabalken.

ningar. En åtgärd skulle därför behöva ta sikte på en kombination av bindningar som medför likartade effekter.

Konkurrensverket har övervägt om olika typer av överlåtelsebindningar tillsammans bör tidsbegränsas eller förbjudas i sin helhet.

Några alternativ som övervägts är möjligheterna till en reglering i allmän avtalsrättslig eller aktiebolagsrättslig lagstiftning (dvs. AvtL eller ABL), eller någon typ av generalklausul, exempelvis i AVLN, som syftar till att ge handlare möjlighet att förhandla och ingå avtal om aktieöverlåtelse med en annan dagligvaruaktör. En sådan reglering skulle behöva möjliggöra en avvägning mellan de olika intressen som gör sig gällande, som bl.a. beskrivs i avsnitt 4.2. En sådan bestämmelse i den här typen av lagstiftning skulle vara främmande, dels då den skulle vara begränsad till en specifik sektor, dels då den förutsätter skälighetsavvägningar som kan leda till bristande förutsägbarhet och oavsedda resultat.

I analysen av tänkbara åtgärder i ABL avseende överlåtelsebindningar har Konkurrensverket dessutom beaktat att ABL redan ger visst skydd ur ett associationsrättsligt perspektiv för aktieägare i samtliga aktiebolag, och därmed även för handlarägda butiker i aktiebolagsform inom dagligvarubranschen.[53] En bestämmelse som kan noteras är 22 kap. 1 § ABL. Enligt den bestämmelsen har en aktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett aktiebolag (majoritetsaktieägaren) rätt att av de övriga aktieägarna i bolaget lösa in återstående aktier.[54]

Konkurrensverket har vidare övervägt särskild sektorslagstiftning som tar sikte på de identifierade överlåtelsebindningarna.

Särskild lagstiftning finns redan på ett närliggande område, nämligen i lagen (2021:579) om förbud mot otillbörliga handelsmetoder vid köp av jordbruks- och livsmedelsprodukter. Denna lag har ett tydligt fokus på att reglera vad köpare av livsmedel inte får göra vid köp av livsmedel. Det skulle därför inte passa i lagens uppbyggnad och logik att införa bestämmelser som dels inte tar sikte på avtal om köp av livsmedel, dels i allt väsentligt skulle lägga förpliktelser på säljare av livsmedel. Även om det är möjligt att göra ändringar i den här lagen utgör den ett

[53] Se t.ex. möjligheter till jämkning enligt 4 kap. 15, 24 och 34 §§ ABL avseende villkoren för inlösen avseende bl.a. hembudsförbehåll, om dessa skulle ge någon en otillbörlig fördel eller nackdel.

[54] Bestämmelserna i 22 kap. ABL ger en majoritetsaktieägare, som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i bolaget, en *rätt* att lösa in aktier som tillhör övriga aktieägare och en *skyldighet* att, på annan aktieägares begäran, lösa in dennes aktier. Av kommentaren till aktiebolagslagen framgår följande. Bestämmelserna är av tvingande natur. Det är alltså inte möjligt att i bolagsordningen föreskriva att någon rätt eller skyldighet till inlösen inte ska finnas eller att en sådan rätt eller skyldighet ska inträda under andra förutsättningar än de som anges i lagen. En annan sak är att aktieägare kan träffa avtal sig emellan om att inte påkalla inlösen eller om att inlösenbeloppet ska bestämmas på visst sätt. Ett sådant avtal har verkan mellan parterna och den som bryter mot avtalet kan bli skadeståndsskyldig. Avtalet saknar emellertid aktiebolagsrättslig relevans och kan inte beaktas i en inlösentvist. Se Andersson, Johansson och Skog, Aktiebolagslagen. En kommentar, JUNO version 20, publicerad digitalt 2025-06-04, kommentar till 22 kap. 1 §. Se även NJA 2011 s. 429 (en majoritetsaktieägare har rätt att vid en talan om tvångsinlösen enligt 22 kap. ABL lösa in återstående aktier i bolaget även om majoritetsaktieägaren genom avtal på förhand har avstått från en sådan rätt).

genomförande av EU-direktiv,[55] vilket innebär att försiktighet är påkallad vid överväganden om andra typer av regler bör införas i lagen.

Konkurrensverket har därför övervägt möjligheterna att införa reglering i en helt ny lag. Även här behöver beaktas de olika intressen som gör sig gällande, som bl.a. beskrivs i avsnitt 4.2. Svårigheterna med en sådan lösning ligger i kraven på precision om förbudens materiella innebörd, undantagsregler samt definitioner.

Det kan vidare erinras om att konkurrenslagen är generellt tillämplig och gäller således även företag i dagligvarukedjan. Lagen innehåller förbud mot konkurrensbegränsande avtal mellan företag och missbruk av en dominerande ställning. Konkurrenslagens förbud omfattar redan i dag avtalsvillkor som begränsar konkurrensen mellan dagligvaruaktörer och handlare som båda utgör företag i konkurrenslagens mening. En tillämpning av konkurrensreglerna förutsätter dock en bedömning av omständigheterna i varje enskilt fall.

En fråga är om konkurrenslagen skulle kunna kompletteras med ett specifikt förbud mot vissa typer av avtal som innehåller överlåtelsebindningar inom dagligvaruhandeln.

Det har tidigare funnits bestämmelser i konkurrenslagstiftningen i Sverige som har tagit sikte på specifika branscher, exempelvis dagligvaruhandel, taxi och jordbruk. Dessa har dock avsett undantag från förbudet mot konkurrensbegränsande samarbete, och inte striktare förbudslagstiftning.

I den mån nya bestämmelser innebär tillämpning av nationell konkurrensrätt måste dessa anpassas med hänsyn till unionsrättsliga begränsningar, särskilt kravet att nationella förbud inte får meddelas mot åtgärder som omfattas av artikel 101.1 EUF-fördraget, men som kan vara berättigade till undantag enligt artikel 101.3 EUF-fördraget.[56]

För de avtal där konkurrenslagen är tillämplig, måste företagen redan i dag göra en bedömning av tillåtligheten. Alltför långtgående bindningar, som begränsar konkurrensen, kan bli föremål för Konkurrensverkets tillsyn och är därtill civilrättsligt

[55] Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2019/633 av den 17 april 2019 om otillbörliga handelsmetoder mellan företag i jordbruks- och livsmedelskedjan (UTP-direktivet), (EUT L 111, 25.4.2019, s. 59–72).

[56] Se artikel 3.2 i Rådets förordning (EG) nr 1/2003 av den 16 december 2002 om tillämpning av konkurrensreglerna i artiklarna [101] och [102] i fördraget (EUT L 1, 4.1.2003, s. 1–25). Enligt den bestämmelsen får tillämpningen av den nationella konkurrensrätten inte leda till förbud mot sådana avtal, beslut av en företagssammanslutning eller samordnade förfaranden som kan påverka handeln mellan medlemsstater men som inte begränsar konkurrensen enligt artikel 101.1 i fördraget, eller som uppfyller villkoren i artikel 101.3 i fördraget eller som omfattas av en förordning om tillämpning av artikel 101.3 i fördraget. Medlemsstaterna är dock inte förhindrade från att på sitt territorium anta och tillämpa en strängare nationell lagstiftning genom vilken företags ensidiga uppträdande förbjuds eller bestraffas. Det kan uppmärksammas att kommissionens vertikala gruppundantagsförordning innehåller bestämmelser om när konkurrensklausuler är tillåtna och särskilt när en leverantör tillhandahåller bl.a. den lokal från vilken en återförsäljare bedriver sin verksamhet, se kommissionens förordning 2022/720 av den 10 maj 2022 om tillämpningen av artikel 101.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på grupper av vertikala avtal och samordnade förfaranden.

ogiltiga, enligt konkurrenslagen. Konkurrensbegränsande avtal kan också leda till skadeståndsanspråk enligt konkurrensskadelagen (2016:964).

Konkurrensverket kan mot bakgrund av detta och utifrån nuvarande utredning inte förorda en reglering inom konkurrensrättens ramar som tar specifikt sikte på den aktuella problematiken.

Regeringen har dessutom nyligen föreslagit att det införs nya regler om konkurrensfrämjande åtgärder – vilka är helt generella och saknar koppling till någon viss bransch eller några särskilda företag.[57]

Sammanfattande överväganden

Konkurrensverkets utgångspunkt är att syftet med eventuella åtgärder som föreslås ska vara att förbättra konkurrensen. För att Konkurrensverket ska kunna rekommendera författningsändringar behöver, som tidigare redogjorts för, dessa för det första inte riskera att leda till att marknadskoncentrationen ökar ytterligare varken nationellt eller lokalt. För det andra får dessa inte på ett betydande sätt reducera de potentiella positiva effekterna för etableringen av butiker, och andra fördelar som redogjorts för i avsnitt 4.2.2. Åtgärderna behöver vidare vara ändamålsenliga, genomförbara och proportionerliga i förhållande till det eftersträvade syftet.

En åtgärd som tar sikte på att förändra dagligvaruaktörernas möjligheter till direkt kontroll över butikslägen genom innehav av lokalhyresrätt (förstahandskontrakt) i de fall där handlaren själv inte har bidragit till butiksläget, kan leda till negativa konsekvenser. En förändring av dagligvaruaktörernas direkta kontroll över lägen som de själva har etablerat kan leda till minskade incitament för dagligvaruaktörerna att ta den risk som det innebär att etablera ett butiksläge. Det är svårt att överblicka alla de konsekvenser som en ändring av dagligvaruaktörernas direkta kontroll skulle få avseende framtida etablering av lägen.

Mot den bakgrunden föreslår Konkurrensverket inte en författningsreglering som tar sikte på att begränsa dagligvaruaktörernas direkta kontroll av butikslägen i form av innehav av förstahandskontrakt. Detta gäller trots att det finns ett fåtal butikslägen som handlare själva etablerat men som tagits över av dagligvaruaktören.

Som framgår av avsnitt 4.1.4 (omfattningen av inlåsande avtal), särskilt tabell 5, omfattas många handlare av en kombination av begränsningar, i form av dagligvaruaktörernas direkta kontroll av butikslägen samt överlåtelsebindningar. De handlare som enbart begränsas av överlåtelsebindningar omfattar 24 procent av handlarägda butiker, men står enbart för 12 procent av försäljningen. En åtgärd som endast tar sikte på att tidsbegränsa eller förbjuda vissa typer av överlåtelsebindningar har därför med nödvändighet ett begränsat genomslag på rörligheten. Det framgår å andra sidan av utredningen att de allra flesta bindningarna tillämpas av den största dagligvaruaktören på nationell nivå.

[57] Prop. 2025/26:203 Nya verktyg för stärkt konkurrens i privat och offentlig verksamhet.

Konkurrensverkets marknadskontakter har inte gett något tydligt stöd för att befintliga aktörer ser positivt på en upplösning av överlåtelsebindningar. En av de fyra största aktörerna har framhållit ett behov av att tillämpa sådana bindningar för att inte tappa strategiska lägen till den ledande aktören. Detta talar för att effekterna av en generell branschspecifik lagstiftning av överlåtelsebindningar på vissa lokala marknader riskerar att bli kontraproduktiva, t.ex. genom att den får till effekt att marknadskoncentrationen ökar lokalt eller att den i dag starkaste aktören skulle kunna stärka sin position ytterligare.

Ett författningsförslag riskerar därför att inte vara ändamålsenligt, och skulle i vart fall behöva utformas för att ta höjd för den problematiken.

Konkurrensverket har vidare beaktat de affärsmässiga skäl som presenterats av dagligvaruaktörerna avseende användningen av överlåtelsebindningar. Om dagligvaruaktören gör betydande investeringar för butikens etablering, skulle det kunna motivera förekomsten av vissa överlåtelsebindningar, i vart fall för den tid som behövs för att få tillbaka investeringarna. En generell regel om var gränsen ska gå för en eventuell tidsbegränsning, alternativt för ett förbud, och utformningen av undantagsregler som tar hänsyn till investeringsincitament är svår att formulera i författning. Detta särskilt då en sådan regel skulle behöva ta höjd för att olika investeringar görs för dagligvarubutiker av olika typer och olika storlekar. Det skulle också bidra till en ökad regelbörda för företagen.

Konkurrensverket lämnar i denna rapport andra förslag till åtgärder för att öka tillgången på butikslägen (se kapitel 5), och har även tagit fram en vägledning till kommunerna i samma syfte.

Mot denna bakgrund är Konkurrensverkets sammantagna bedömning att det i nuläget saknas tillräckligt starka skäl för att lämna förslag på författningsändringar i syfte att minska användningen av avtalsmässiga hinder för dagligvaruaktörers tillgång till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen.

5 Andra hinder för etablering av butiker och förslag på åtgärd

Utöver de avtalsmässiga hinder som redovisats ovan, kan Konkurrensverket konstatera att även en rad andra hinder för etablering av dagligvarubutiker finns. Dessa beskrivs nedan, i avsnitt 5.1. Därefter följer, i avsnitt 5.2, Konkurrensverkets förslag på åtgärd för att minska eller eliminera dessa hinder, genom en ändring i PBL. Där refereras även Boverkets rapport om ändamålet handel i detaljplan. Avsnitt 5.3 tar upp nyligen genomförda ändringar i PBL gällande reglerna för bygglov, samt en rapport från Boverket där det föreslås ändringar i PBL som ska göra det enklare att ändra i detaljplaner. I avsnitt 5.4 beskrivs kortfattat den vägledning Konkurrensverket tagit fram för kommunerna att använda i olika steg i den fysiska planeringen, i syfte att underlätta etablering av dagligvarubutiker och på så sätt främja en effektiv konkurrens.

5.1 Hinder relaterade till kommunernas roll och plan- och bygglagen

Som nämnts ovan, i avsnitt 3.3, har betydelsen av tillgång till attraktiva butikslägen på dagligvarumarknaden och frågan om kommunernas roll när det gäller butiksetablering berörts i ett flertal rapporter under många år. Åtgärder har vidtagits i form av ändringar i PBL, och genom att vägledningar getts ut. Att problemen kvarstår indikerar emellertid att åtgärderna inte varit tillräckliga. Nedan redogörs för de etableringshinder relaterade till kommunernas roll och PBL som Konkurrensverket funnit inom ramen för detta regeringsuppdrag.

Otillräcklig kunskap om konkurrens och dagligvaruhandel hos kommunerna

Kommunernas egen uppfattning är att bestämmelsen i 2 kap. 3 § första stycket 4 PBL om att kommunerna ska främja effektiv konkurrens är otydlig, och att det råder en osäkerhet om vad bestämmelsen innebär i praktiken. Såväl Boverket som Konkurrensverket har redan tidigare dragit slutsatsen att detta inneburit att bestämmelsen inte haft avsedd effekt på kommunernas planläggningsarbete. Även från dagligvaruaktörernas sida har det framförts att många kommuner saknar tillräcklig kunskap om hur konkurrensen kan och bör främjas i praktiken och om de väsentliga förutsättningarna för att kunna etablera och driva en ekonomiskt hållbar dagligvarubutik.

Bristande kommunikation mellan kommunerna och dagligvaruhandeln

Dagligvaruaktörerna anser att de kommer in för sent i kommunernas planering. Detta, i kombination med kommunernas bristande kunskap om förutsättningarna för att etablera och driva dagligvarubutiker, får till konsekvens att kommunerna ibland planlägger på ett sätt som gör det svårt för dagligvaruaktörerna att etablera ekonomiskt hållbara och konkurrenskraftiga butiker. Den bristande kommunikationen handlar ofta om vilka butiksytor, vilket kundunderlag och vilka förutsättningar för logistik m.m. dagligvaruaktörerna behöver.

En vilja hos vissa kommuner att skydda butiker i stadskärnan från konkurrens från butiker i externa lägen

Att kommunerna ska främja en effektiv konkurrens i sin planering framgår av PBL. Trots detta finns exempel på kommuner som visar en ovilja att låta nya dagligvaruaktörer etablera sig, eftersom man befarar att de befintliga butikerna eller butikerna i stadskärnan ska konkurreras ut.

Dagligvaruhandel är trafikdrivande och inte i linje med kommuners övriga mål

Flertalet kommuner uppger att dagligvaruhandel är trafikdrivande och inte i linje med kommunens mål om minskad biltrafik. Det har framförts av flera kommuner att begränsningar av handel oftast sker på grund av infrastruktur- och trafikrelaterade utmaningar och inte för att kommunen vill begränsa handeln i sig.

Handelspolicyer med konkurrensbegränsande inslag

En handelspolicy eller motsvarande dokument ska tydligt uttrycka kommunens politiska vilja avseende den framtida utvecklingen av handeln i kommunen. Den bör ha en tydlig koppling till kommunens strategier för långsiktiga mål avseende exempelvis hållbarhet, ekonomi och invånarnas välfärd. Handelspolicyn är nära knuten till den fysiska planeringen i kommunen. Många gånger ingår den i översiktsplanen. Under Konkurrensverkets genomlysning av dagligvaruhandeln 2023–2024 framkom att handelspolicyer eller motsvarande dokument ibland uppfattas som restriktiva, t.ex. för att de uttrycker hur mycket handel som ska få finnas i kommunen, i form av butiksyta eller antal butiker. Utöver att detta kan leda till osäkerhet hos såväl marknadens aktörer som kommunens tjänstemän, är det ett konkurrensbegränsande inslag som i värsta fall kan hindra etablering av butiker.[58]

[58] Konkurrensverket, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4, s. 58 ff.

Handelsutredningar av varierande kvalitet

Handelsutredningar är utredningar som kommunerna gör, eller låter göra, i samband med detaljplanering. De utgår vanligtvis från ett flertal faktorer som kan påverka handeln i kommunen, och innefattar ofta analyser av handelns utveckling i kommunen samt av befolkningen och dess demografi och förväntade utveckling. Vidare analyseras vanligen hur kommunens konkurrenskraft och attraktionskraft förhåller sig till angränsande kommuner. Dagligvaruaktörerna har framfört att kommunernas handelsutredningar är av varierande utformning och kvalitet och inte alltid framstår som baserade på fullgod information beträffande dagligvaruaktörernas behov avseende butiksytor, logistik etc. Detta kan medföra att kommunernas detaljplanering görs på ett sätt som inte möter dagligvaruaktörernas behov, vilket kan vara försvårande för aktörerna i deras verksamhet. Potentiellt är detta ett hinder för butiksetablering.

Markanvisning till den som betalar mest

Kommunerna använder olika benämningar på de metoder som används för att fördela markanvisningar till byggherrar.[59] En grundläggande uppdelning kan dock göras mellan markanvisningar som sker via någon form av jämförelseförfarande och markanvisningar som sker via ett direkt val av byggherre, s.k. direktanvisningar.[60, 61] Under arbetet med denna rapport och med den tidigare genomlysningen av livsmedelsbranschen har det framkommit att både dagligvaruaktörerna och kommunerna anser att konkurrensutsatta markanvisningar, dvs. anbudsförfaranden, kan göra det svårt att beakta redan etablerade aktörers marknadsandelar.[62] Anbudsförfaranden innebär ju att den som betalar mest för marken får etablera sig där. Samtliga dagligvaruaktörer och flertalet kommuner anser att direktanvisningar är lämpligare för att säkerställa att tillkommande butikslägen inte går till en aktör som redan besitter betydande marknadsandelar i kommunen.

[59] Caesar, Kalbro, och Lind, *Bäste herren på täppan?: en ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar*, Finansdepartementet, Regeringskansliet, Stockholm, 2012, not (66), s. 43, och där angivna exempel: anbudsförfarande, jämförelseförfarande, markanvisningstävling, arkitekttävling, direktanvisning.

[60] Caesar, Kalbro, och Lind, *Bäste herren på täppan?: en ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar*, Finansdepartementet, Regeringskansliet, Stockholm, 2012, s. 43.

[61] **Markanvisningstävling** används ofta när intresset är stort och kommunen vill ha in kreativa förslag gällande gestaltning, hållbarhet eller funktion. Förslagen utvärderas baserat på kriterier som arkitektur, miljöprofil och social hållbarhet. **Anbudsförfarande:** Kommunen bjuder ut mark till försäljning och den som erbjuder högst pris vinner (förutsatt att övriga krav uppfylls). **Jämförelseförfarande:** En form av tävling där kommunen bjuder in aktörer att presentera projekt som bedöms utifrån specifika kvalitetskrav, inte enbart pris.

[62] Konkurrensverket, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4, s. 70; Handl.nr 30, 59, 125 och 147, dnr 281/2023.

Inga krav på dagligvarustrategi eller konsekvensbeskrivningar

Till skillnad från vad som gäller för exempelvis bostadsförsörjningen (jfr 2 kap. 3 § tredje stycket PBL), finns inget krav på kommuner att ha en strategi för dagligvaruhandeln och konkurrensen inom dagligvaruhandeln.

Vidare finns inget uttryckligt krav på att kommunerna ska redovisa den kommunala översiktsplanens konsekvenser för konkurrensen i dagligvaruhandeln, och vilka avvägningar kommunen gjort i detta avseende. Av PBL-bestämmelserna (3 kap. 6 a §) framgår endast att kommunerna i sina översiktsplaner ska redovisa *"planens väsentliga konsekvenser"*.
Avsaknaden av krav på dagligvarustrategi och konsekvensutredning, i kombination med kommunernas otillräckliga kunskap om de väsentliga förutsättningarna för att etablera och driva ekonomiskt hållbara dagligvarubutiker, innebär en risk för att kommunerna inte planerar på ett sätt som underlättar etablering av dagligvarubutiker.

Svårt och krångligt att ändra i detaljplaner och att konvertera befintliga byggnader till dagligvarubutiker

Dagligvaruaktörerna uttrycker samstämmigt att svårigheterna med att ändra detaljplaner i områden med befintlig bebyggelse är ett hinder för etablering av dagligvaruhandel. Vid användning av tidigare industrimark påtalar de dessutom att kostnaderna för sanering i samband med exploatering kan leda till att ett potentiellt läge inte är ekonomiskt intressant. Dagligvaruaktörerna efterlyser bl.a. enklare processer för att ta tillvara befintlig struktur genom att konvertera etablerade byggnader till dagligvarubutiker.

Avseende befintlig struktur lyfter flera kommuner att det i princip alltid tar lång tid att ändra en detaljplan från ett annat ändamål till handel med livsmedel. Sådana ändringar är tids- och resurskrävande. Att tid och resurser läggs på detta är enligt kommunerna emellertid nödvändigt då PBL ställer krav på att kommunen, oavsett vilken verksamhet som avses att etableras, ska ta hänsyn till en rad faktorer såsom geoteknik, artskydd, påverkan på trafik m.m. Ytterligare en faktor som tas upp av kommunerna är att det många gånger är privata fastighetsägare som styr vilken aktör som har möjlighet att etablera sig på en befintlig fastighet. I praktiken kan kommunen i sådana fall endast styra över var i kommunen dagligvaruhandel ska tillåtas.

Vissa fastighetsutvecklare och dagligvaruaktörer uppger att ytterligare etablering i ett område med befintlig detaljplan, där en dagligvaruaktör redan är etablerad, försvåras om handel med livsmedel har reglerats som en kvot av den totala handelsytan. Etablerade aktörer uppger även att begränsningar av den totala byggbara ytan är ett hinder för att expandera en befintlig butik.

En sammanvägning av flera intressen måste göras

I den fysiska planeringen har kommunerna flera olika regelverk att följa, bl.a. PBL och miljöbalken. Kommunerna måste göra avvägningar mellan en rad olika intressen och hänsyn utöver konkurrens, t.ex. bostadsförsörjning och miljö. Det är inte möjligt att alltid tillgodose alla intressen. Ibland kanske miljöhänsyn går före intresset av en ny butiksetablering, vilket gör att ett eventuellt behov av ökad konkurrens i dagligvaruhandeln får stå tillbaka.

Låg prioritering av planering för dagligvaruhandel

Utifrån arbetet med denna rapport framstår behovet av att planera för dagligvarubutiker vara lågt prioriterat inom den kommunala planeringen. På senare år har bostadsbyggandet dominerat, och vissa dagligvaruaktörer anser att kommunernas planering för etablering av dagligvarubutiker kommit i skymundan.

Otrygga områden

Några dagligvaruaktörer har framfört att förekomsten av kriminalitet och våld eller hot om våld i vissa områden avskräcker dem från att etablera butiker där.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis konstaterar Konkurrensverket att flera av de övriga etableringshinder verket identifierat relaterar till den roll kommunerna har när det gäller fysisk planering i kommunerna. Hur kommunerna arbetar med fysisk planering är av stor vikt när det gäller att skapa förutsättningar för etablering av dagligvarubutiker. Att främja en effektiv konkurrens, med en högre konsumentnytta som resultat, är en uppgift som kräver engagemang och en genuin vilja från kommunerna.

5.2 Förslag på åtgärd för att underlätta etablering av butiker

Möjligheten för dagligvaruaktörer att etablera sig, och att utveckla existerande butiksnät, är en central förutsättning för att nå och konkurrera om konsumenter. Konkurrensverket har tidigare, vid ett flertal tillfällen, belyst den fysiska planeringens betydelse för möjligheten till etablering på den svenska dagligvarumarknaden. För att stärka konkurrensen inom dagligvaruhandeln är det avgörande att kommunerna i den fysiska planeringen arbetar aktivt med att skapa goda förutsättningar för etablering av butiker.

I avsnitt 5.2.1 nedan ger Konkurrensverket ett förslag som ska syfta till att underlätta etablering av dagligvarubutiker, i form av ett tillägg i PBL.

5.2.1 Tillägg i PBL

Bestämmelsen om att en effektiv konkurrens ska främjas i kommunernas planläggningsarbete infördes 2008 i den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL).[63] Bestämmelsen motsvarar i all väsentlig del 2 kap. 2 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10).[64] Av förarbetena till ÄPBL framgår att syftet med bestämmelsen var att förtydliga att även den ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling ska beaktas vid planläggning. Mer konkret innebär bestämmelsen att kommunen vid planläggningen ska beakta grundläggande förutsättningar för etablering och utveckling av näringslivet och kommersiell service, för byggande av behövlig infrastruktur för kommunikationer och teknisk försörjning samt för bostadsbyggande. Lagstiftaren menade att ett uttryckligt författningsstöd för den ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling på så sätt skulle medföra en bättre balans med de andra dimensionerna, dvs. den sociala och den ekologiska.[65]

Såväl Konkurrensverket som Boverket har konstaterat att kommunerna, ännu många år efter införandet av bestämmelsen i PBL om effektiv konkurrens, generellt upplever den som otydlig och att det finns en osäkerhet om hur främjandet ska gå till i praktiken.[66] Därmed kan det antas att bestämmelsen inte haft avsedd effekt på kommunernas planläggningsarbete och att konkurrensintresset inte beaktas i den utsträckning som det ska i samhällsplaneringen. Samtidigt har svårigheterna med att etablera dagligvarubutiker varit ett känt problem under en längre tid.

PBL kan förtydligas antingen genom lagändringar, praxis från domstolar eller vägledning. Eftersom bestämmelsen inte haft avsedd effekt i kommunernas planläggningsarbete eller varit föremål för någon vidare praxisbildning, anser Konkurrensverket att det är motiverat att göra ett tillägg i PBL för att tydliggöra hur kommunerna ska främja en effektiv konkurrens i den fysiska planeringen.

Det finns redan regler som anknyter till konkurrensintressen i plan- och bygglagen, Dessa är emellertid antingen väldigt övergripande (2 kap. 3 §) och därför lätta att förbise eller kopplade till själva detaljplanerna (4 kap. 37 §) vilket riskerar medföra att konkurrensfrågan väcks för sent. Konkurrensverkets bedömning är att detta delvis kan förklara det bristande genomslag nuvarande regler haft.

Konkurrensverkets bedömning är att om konkurrensintresset uppmärksammas tidigare i planprocessen skulle det kunna medföra att det tillkommer fler lägen lämpliga att bedriva dagligvaruhandel på. Samtidigt medför det inte något avsteg från kommunens självbestämmanderätt i materiellt hänseende. I praktiken talar det för att frågan behöver uppmärksammas ytterligare redan i samband med översiktsplaneringen.

---

[63] Prop. 2006/07:122 s. 64. Den nuvarande bestämmelsen om effektiv konkurrens i 2 kap. 3 § första stycket 4 PBL har samma innebörd som den i 2 kap. 2 § ÄPBL, se prop. 2009/10:170 s. 414.

[64] Prop. 2009/10:170 s. 414.

[65] Prop. 2006/07:122 s. 66 ff.

[66] Boverket, *Utvärdering av vissa konkurrens- och tillväxtbestämmelser i plan- och bygglagen,* Rapport 2013:13, s. 9, 25. Konkurrensverket, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4, s. 50.

Enligt PBL ska varje kommun ha en översiktsplan som ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen är inte bindande, men den syftar till att ge vägledning vid beslut om hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.[67] I vissa fall kan den få betydelse för efterföljande beslut, t.ex. i fråga om vilket planförfarande som kan tillämpas.[68]

I 3 kap. PBL regleras översiktsplanens innehåll. Kommunerna ska bl.a. redovisa de förhållanden som, med hänsyn till de allmänna intressena i 2 kap. PBL, kan ha en väsentlig betydelse för sådana beslut som avser hur mark- och vattenområden ska användas, och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.[69] Det ska även framgå hur kommunen anser att riksintressen enligt miljöbalken ska tillgodoses, samt hur kommunen avser att ta hänsyn till och samordna relevanta nationella mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling med översiktsplanen.[70]

Av 3 kap. PBL framgår vidare att kommunen, i översiktsplanen, behöver redovisa hur kommunen avser att tillgodose flertalet av de utpekade allmänna intressena i 2 kap. PBL. Kommunen ska exempelvis redovisa hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.[71]

Från och med den 1 december 2025 behöver kommuner även redovisa vilken hänsyn de anser krävs för att tillvarata bl.a. särskilt värdefulla byggnadsverk. Genom att kommunen behöver ta fram planeringsunderlag till översiktsplanen menar lagstiftaren att bestämmelsen kommer att medföra en förbättring av möjligheten att tillvarata och utveckla viktiga kulturmiljövärden, vilket ligger i linje med preciseringen av miljömålet God bebyggd miljö m.m.[72]

I en översiktsplan finns emellertid inte några krav på att redovisa vilka hänsyn som har tagits till en effektiv konkurrens på det sätt som förutsätts i bestämmelsen i 2 kap. 3 § första stycket 4 PBL. Denna brist kan enligt Konkurrensverket vara en bidragande orsak till att konkurrensintresset sällan har fått något större genomslag i kommunernas fysiska planering.

Konkurrensverket föreslår ett tillägg i 3 kap. 5 § första stycket PBL om att det i kommunens översiktsplan ska framgå hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandeln. Att fler lägen som är lämpliga att bedriva dagligvaruhandel på identifieras redan i arbetet med en översiktsplan, där konkurrensaspekter tas upp, skulle innebära att dagligvaruaktörernas behov och förutsättningar beaktas tidigare och på ett mer effektivt sätt. Att kommu-

[67] 3 kap. 1–2 §§ PBL.

[68] Jfr 5 kap. 7 och 7 a §§ PBL.

[69] 3 kap. 2 § andra stycket och 4 § PBL.

[70] 3 kap. 4–5 §§ PBL.

[71] 3 kap. 5 § första stycket 1 PBL, jfr 2 kap. 3 § första stycket 5 PBL.

[72] Prop. 2024/25:169 s. 369–370.

nerna får bättre möjligheter att beakta dagligvaruaktörernas behov av butikslägen förväntas ge bättre förutsättningar för en effektiv konkurrens. I förlängningen kommer detta att gynna konsumenterna i form av större utbud och lägre priser.

Konkurrensverket anser vidare att ett tydligare fokus på betydelsen av en varierad butiksstruktur och en effektiv konkurrens i nationella mål och program, såsom Livsmedelsstrategin, skulle höja ”statusen” av att planera för dagligvaruhandel och öka incitamenten för kommunerna att beakta detta i sina översiktsplaner.[73]

5.2.2 Boverkets rapportering om 4 kap. 37 § PBL

Enligt bestämmelsen i 4 kap. 37 § PBL om precisering av handel i detaljplan får en detaljplan innebära en närmare reglering (begränsning) av möjligheterna att bedriva handel om, och endast om, det finns skäl av betydande vikt för det. Denna bestämmelse infördes genom en lagändring i ÄPBL den 1 januari 1997.[74] Den ger kommunerna möjlighet att under vissa förutsättningar i detaljplanen särskilja partihandel och detaljhandel samt inom ändamålet detaljhandel särskilja handel med skrymmande varor och handel med livsmedel. Av hänsyn till konkurrensintresset krävs för en begränsning av handeln att det finns ”skäl av betydande vikt”. Det kan därvid röra sig om önskvärdheten av en lämplig butiksstruktur, krav på parkeringsplatser samt krav på lämplig lokalisering av handel så att den totala vägtrafiken begränsas. Behovet och konsekvenserna av regleringen bör redovisas av kommunen i detaljplaneärendet.[75]

Som nämnts har Boverket haft i uppdrag av regeringen att analysera hur kommunerna tillämpat bestämmelsen i 4 kap. 37 § PBL. I uppdraget ingick även att bedöma om det föreligger behov av ändring av bestämmelsen för att underlätta etablering av livsmedelsbutiker.[76] Boverket redovisade sitt uppdrag i mars 2026.[77] Sammanfattningsvis gör Boverket bedömningen att tillämpningen av 4 kap. 37 § PBL inte kan ses som ett hinder för etablering av nya livsmedelsbutiker. Enligt Boverket beror hinder för etablering av livsmedelsbutiker snarare på svårigheter att överhuvudtaget få ett område detaljplanerat för handel eller svårigheter att ändra och uppdatera befintliga detaljplaner, ibland i kombination med att kommunerna inte har intresse av eller prioriterar sådana ändringar.[78] De flesta problem med begränsningar i detaljplan rör enligt Boverket äldre planer och andra typer av regleringar, exempelvis byggrättens omfattning, snarare än de begränsningar som följer av

[73] Enligt 3 kap. 5 § första stycket 2 PBL ska av översiktsplanen framgå hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen.

[74] Prop. 1996/97:34, 1996/97: BoU6.

[75] Gunnarsson Pontus, Plan- och Bygglag (2010:900), 4 kap. 37 §, Karnov 2026-03-13 (JUNO).

[76] Regeringsbeslut LI2025/01194 (delvis) och LI2025/01255, Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, den 19 juli 2025.

[77] Boverket, *Ändamålet handel i detaljplan*, Rapport 2026:7.

[78] Boverket, *Ändamålet handel i detaljplan*, Rapport 2026:7, s. 4, 12.

4 kap. 37 § PBL.[79] Enligt Boverkets utredning används bestämmelsen restriktivt, och det motiveras oftast tydligt när den förekommer. Boverket bedömer att det inte finns behov av att ändra bestämmelsen. Fokus bör enligt Boverket ligga på att förenkla processen för att ändra befintliga detaljplaner vilket Boverket redan lämnat förslag på.[80]

Vidare indikerar utredningen enligt Boverket att det finns ett stort behov av ökad kunskap om dagligvaruhandelns förutsättningar och om tillämpningen av gällande regler, både hos kommuner och branschaktörer. Vägledning och utbildningsinsatser samt en bättre dialog mellan berörda aktörer skulle enligt Boverket underlätta planeringen för nya livsmedelsbutiker och skapa bättre förutsättningar för konkurrens och en ändamålsenlig handelsstruktur.[81]

Konkurrensverket konstaterar att Boverket dragit samma slutsatser som Konkurrensverket avseende behovet hos kommuner och dagligvaruaktörer av ökad kunskap om dagligvaruhandelns förutsättningar och tillämpningen av gällande regler. Även slutsatsen att vägledning och en bättre dialog mellan berörda aktörer behövs är gemensam för Konkurrensverket och Boverket.

5.3 Nyligen genomförda eller föreslagna ändringar i PBL

Den 1 december 2025 genomfördes vissa ändringar i PBL i syfte att regelverket för bygglov ska bli enklare, effektivare och mer ändamålsenligt. Ytterligare ändringar i PBL, för att underlätta ändringar i detaljplaner, har föreslagits av Boverket i en rapport 2024. Nedan, i avsnitt 5.3.1 respektive 5.3.2, redogörs kort för dessa genomförda respektive föreslagna ändringar i den utsträckning de kan ha betydelse för butiksetableringar.

5.3.1 Nytt regelverk för bygglov

Som nämnts ovan, har dagligvaruaktörerna framfört att det, på grund av regler i PBL, är svårt och krångligt att konvertera befintliga byggnader till dagligvarubutiker. I maj 2025 presenterades ett lagförslag med ändringar i PBL.[82] Ändringarna trädde i kraft den 1 december 2025. Konkret innebär de bl.a. att en befintlig byggnad utanför detaljplanelagt område eller sammanhållen bebyggelse kan inredas med en eller flera lokaler utan krav på bygglov, förutsatt att den sammanlagda bruttoarean inte är större än 50 kvadratmeter.[83] Därtill kan nu s.k. komplementbyggnader finnas till alla typer av byggnader, inte bara till en- eller tvåbostadshus. En komplement-

[79] Boverket, *Ändamålet handel i detaljplan*, Rapport 2026:7, s. 4.

[80] Boverket, *Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser*, Rapport 2024:21.

[81] Boverket, *Ändamålet handel i detaljplan*, Rapport 2026:7, s.4.

[82] Prop. 2024/25:169.

[83] 9 kap. 16 § 1 PBL.

byggnad till en affärslokal kan vara ett kundvagnsgarage, ett lager, personalutrymmen, varuförråd eller miljöhus. Dock kan uppförande av en komplementbyggnad fortfarande kräva bygglov.

Enligt utredningen är inredning av ytterligare lokal ofta planenlig. Utredningen tar som exempel upp att inreda en byggnad med en befintlig livsmedelsaffär med en ytterligare lokal för livsmedelsaffär.[84]

Genom lagändringen har det tidigare kravet på bygglov för inredning av ytterligare handelslokal utgått.[85] Däremot kommer åtgärder som innebär ett en byggnad används för ett väsentligen annat ändamål fortfarande att kräva bygglov.[86] Det innebär exempelvis att en lokal som tidigare använts som lager inte kan konverteras till en stormarknad utan lov.[87] Även om ändringen inte strider mot planens ändamål kan nedanstående exempel fortfarande komma att omfattas av lovplikt enligt PBL:

- från fabrik till detaljhandel[88]
- från garage till lager[89]
- från lager och garage till plåtslageri och bilverkstad[90]
- inrättande av caférörelse i en villabyggnad[91]
- inrättande av billackeringsverkstad i ett garage[92]
- försäljning av livsmedel utöver så kallat kiosksortiment på bensinstationer.[93]

Av förarbetsuttalande till den äldre plan- och bygglagen (1987:10)[94] följer att man i vissa fall inom kategorin detaljhandel genom planbestämmelser kan skilja ut handel med skrymmande varor, och i speciella fall även handel med livsmedel, från handel med andra slags varor. Därmed bör det enligt förarbetena stå klart att en övergång mellan dessa former av handel innebär att lokalen i fråga tas i anspråk för ett väsentligt ändrat användningssätt, vilket kräver bygglov i de fall där det finns detaljplanebestämmelser som närmare reglerar handelsändamålet. Ändring av en

[84] Prop. 2024/25:169 s. 115–16.

[85] Sedan förslaget antogs återfinns motsvarande bestämmelser i 9 kap. 2 och 15 §§ PBL.

[86] Prop. 2024/25:169 s. 115–116.

[87] RÅ 1977 2:17.

[88] RÅ 1983 2:83.

[89] RÅ 1963 K 1334.

[90] RÅ 1964 K 239.

[91] RÅ 1969 C 93.

[92] RÅ 1971 C 370.

[93] RÅ 1991 ref. 45.

[94] Äldre plan- och bygglag (1987:10).

verksamhet från handel med skrymmande varor till handel med livsmedel innebär ändring till ett väsentligt annat ändamål. Om ändringen kan betraktas som en liten avvikelse krävs bygglov, annars en planändring.[95]

Konkurrensverkets slutsats är att det finns vissa begränsningar i förhållande till yta och omfattning i de ändringar i 9 kap. PBL som trädde i kraft den 1 december 2025, som gör att det kan ifrågasättas hur betydelsefulla förändringarna blir för dagligvaruaktörerna när det gäller att kunna etablera nya butiker.

5.3.2 Boverkets förslag om förenklingar

Dagligvaruaktörerna har framfört att svårigheterna med att ändra detaljplaner i områden med befintlig bebyggelse är ett hinder för etablering av dagligvarubutiker. Problemet berörs i Boverkets rapport *"Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser"*.[96] I rapporten skriver Boverket att det saknas ett samlat regelverk för ändring av detaljplan och att det även finns en motsättning i regelverket eftersom det uttryckligen framgår av PBL att detaljplaner kan ändras, samtidigt som det framstår som att det inte finns något sätt att göra ändringar på utan att det strider mot arkivlagen. Det finns dessutom otydligheter kring hur stora ändringar som är lämpliga att hantera genom ändring och vad som behöver prövas.

För att åtgärda problemen med ändring av detaljplaner anser Boverket att det krävs författningsändringar. I korthet innebär dessa att detaljplaner ska ändras genom att kommunen antar en detaljplan som ersätter den gällande detaljplanen. Förslaget innebär i praktiken att kommunen ritar rent och översätter den ursprungliga planen till dagens system och gör ändringen i denna omvandlade version. Enligt förslaget blir det även möjligt för kommunen att göra små korrigeringar av detaljplanens bestämmelser när den omvandlas. Vid ändring av detaljplan är det, enligt Boverkets förslag, då endast sådana små korrigeringar som ska prövas mot 2 och 4 kap. PBL i förhållande till gällande plan. Om en plan däremot omvandlas utan ändringar ska markens lämplighet inte prövas på nytt.

Boverket föreslår även en utökning av vad som är möjligt att pröva genom ändring av detaljplan. I dag ska en ändring av detaljplan rymmas inom planens syfte. Boverket föreslår att en ändring får göras om den inte motverkar den ursprungliga detaljplanens syfte. På så vis bibehålls den grundstruktur som lämplighetsprövats i planen. Detta innebär t.ex. att det skulle vara möjligt att ändra, lägga till och ta bort användningsbestämmelser, så länge huvudsyftet med planen inte förändras och ändringen bedöms lämplig utifrån 2 kap. PBL. Någon förändring av lämplighetsprövningen föreslås inte.

---

[95] Prop. l985/86:l s. 678.

[96] Boverket, *Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser*, Rapport 2024:21.

Boverket anser att detta skulle utöka kommunens möjligheter att använda ändring som ett mer flexibelt och effektivt planeringsverktyg som underlättar justeringar och uppdateringar av gällande planer vilka blivit inaktuella eller som behöver utvecklas. Enligt Boverket finns det inte några direkta nackdelar med att ge kommunen möjlighet att använda ändring i situationer där det tidigare hade krävts att en ny plan antas. Eftersom lagens materiella krav i 2 och 4 kap. PBL ska uppfyllas vid ändring torde en utvidgning, enligt Boverket, inte kunna leda till några negativa konsekvenser för den byggda miljön. Sammantaget menar Boverket att förslagen, om de genomförs, kommer att skapa bättre förutsättningar att genomföra projekt inom befintliga bebyggelsemiljöer.

Enligt Konkurrensverket är det oklart om, eller i vilken utsträckning, de ändringar som Boverket föreslår skulle underlätta butiksetablering i befintlig bebyggelse. Enligt förslaget får en ändring av detaljplan göras endast om den inte motverkar den ursprungliga detaljplanens syfte. Detta torde innebära t.ex. att det inte kommer vara möjligt att låta f.d. industrimark bli en plats för dagligvaruhandel utan att en ny lämplighetsprövning görs och en ny detaljplan eventuellt tas fram. Såvitt Konkurrensverket förstår tar en sådan process i regel lång tid. Därmed kommer regelverket i denna del även fortsättningsvis att utgöra ett etableringshinder för dagligvarubutiker.

5.4 Konkurrensverkets vägledning

En del av Konkurrensverkets uppdrag från regeringen var att ta fram en vägledning för kommunerna, som ska hjälpa dem att underlätta etablering av dagligvarubutiker och på så sätt främja konkurrensen. Den vägledning verket tagit fram ska ge kommunerna kunskap om att en effektiv konkurrens i dagligvaruhandeln syftar till att gynna konsumenterna, dvs. kommuninvånarna, genom större varuutbud, lägre priser, bättre service och tillgänglighet. I vägledningen, som gjorts webbaserad och finns på Konkurrensverkets webbplats, beskrivs en rad konkreta sätt på vilka kommuner kan främja etablering av dagligvarubutiker. Vägledningen innehåller verktyg för analys av konkurrenssituationen på den lokala dagligvarumarknaden, och en rad praktiska råd om hur kommunerna kan agera. Nedan redogörs översiktligt för innehållet i vägledningen.

Gör en konkurrensutredning

Konkurrensverket föreslår en mätning av sju indikatorer för att bedöma dagligvarukonkurrensen på lokal nivå. Bl.a. bör kommunen undersöka hur stor andel av kommunens befolkning som inom rimligt avstånd har minst två dagligvarubutiker anslutna till olika dagligvaruaktörer. Kommunen bör även undersöka vilka dagligvaruaktörer som finns representerade totalt i kommunen, och hur deras respektive marknadsandelar fördelar sig, samt undersöka om det finns några lågprisbutiker.

Inled en dialog med dagligvaruhandeln i ett tidigt skede

I vägledningen betonas vikten av att kommunerna tidigt i sin planering inleder en dialog med dagligvaruhandelsaktörerna och även med kommuninvånarna. På så sätt kan såväl konkurrens som handelns förutsättningar beaktas i den fysiska planeringen. Kommunerna behöver få kunskap om vilka behov och förutsättningar aktörerna har avseende butiksytor, logistik etc. för att kunna driva ekonomiskt hållbara butiker. På motsvarande sätt behöver dagligvaruaktörerna få kunskap om vilka avvägningar kommunerna har att göra enligt olika regelverk.

Vägledningen innehåller även rådet för kommunerna att ha medborgardialog för att ta reda på kommuninvånarnas preferenser och efterfrågan vad gäller dagligvaruhandel.

Skapa en handelspolicy

Konkurrensverket rekommenderar kommunerna att, med utgångspunkt i bl.a. en konkurrensutredning, skapa en tydlig handelspolicy, för att visa kommunens långsiktiga ambition med utvecklingen av handeln i kommunen. En handelspolicy kan skapa bättre förutsättningar för kommunikation mellan kommunen och dagligvaruaktörer som vill investera i dagligvaruhandeln. Ökad transparens och förutsägbarhet avseende marknadsförhållanden och spelregler minskar osäkerheten kring framför allt företagens finansiella risker och affärsrisker. Därför är handelspolicyn en central faktor när det gäller att öka företagens investeringsvilja, vilket i sin tur främjar etablering.

Använd möjligheterna som planinstrumentet ger

En förutsättning för effektiv konkurrens är att det finns möjlighet för flera olika dagligvaruaktörer att vara verksamma. Kommunen bör därför sträva efter att erbjuda ett flertal butikslägen. På så sätt ökar man chanserna till mångfald, prispress och valmöjligheter för konsumenterna. Vidare rekommenderar Konkurrensverket att kommunens detaljplaner tillåter enskilda butiker att vara tillräckligt stora för att rymma ett visst produktsortiment och ha en utformning som ger en effektiv varuexponering och möjlighet att innehålla nödvändiga servicefunktioner. Detta krävs för att en butik ska vara ekonomiskt bärkraftig. Konkurrensverket föreslår också att kommuner som har långa väntetider för detaljplaneärenden prioriterar lämplighetsprövningar vid ändring av en fastighets användning till dagligvaruhandel. På så sätt skulle en dagligvaruaktör snabbare få besked om huruvida en fastighet som inte inrymmer dagligvaruhandel kan bedömas som lämplig för detta ändamål.

Använd markanvisningar för att skapa bättre konkurrens

Kommuner som gör markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisning.[97] Riktlinjerna ska innehålla bl.a. kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande.[98] Enligt Konkurrensverket kan det vara lämpligt att kommunerna, om det föranleds av situationen inom dagligvaruhandeln på det lokala planet:

- i sina riktlinjer för markanvisning tydliggör syftet att stärka konkurrensen på den lokala marknaden
- vid markanvisning till dagligvaruaktörer prioriterar etableringar av aktörer som kan utmana befintliga dagligvaruaktörer, i stället för att tilldela mer mark till dem som redan har en stark ställning på den lokala marknaden (direktanvisning)
- i de fall mark anvisas till fastighetsutvecklare utan anknytning till dagligvaruaktör, så långt möjligt säkerställer att de planerade butiksytorna kan bli tillgängliga för aktörer som kan utmana befintliga dagligvaruaktörer på den lokala marknaden.

Lär av varandra

Vägledningen tar upp några exempel på kommuner som arbetar proaktivt för att skapa konkurrens på den lokala dagligvarumarknaden, och beskriver hur de går tillväga i detta arbete. Meningen är att kommuner ska kunna dra lärdomar och ta inspiration från detta.

[97] Lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

[98] 2 § andra stycket lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

6 Konsekvensutredning

Enligt 2 § första stycket förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar ska kommittéer, särskilda utredare och förvaltningsmyndigheter redovisa en konsekvensutredning när de lämnar in förslag till regeringen eller Regeringskansliet om att regeringen ska föreslå nya eller ändrade lagar eller besluta om förordningar.

Konsekvensutredningen avser förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Konkurrensverket har därvid föreslagit en ändrad lydelse av 3 kap. 5 § första stycket (tillägg av en åttonde punkt i den befintliga uppräkningen) med materiell innebörd att det av översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandel.

Kommittéer och särskilda utredare – däremot inte förvaltningsmyndigheter – ska enligt 2 § första stycket även redovisa en konsekvensutredning när de lämnar förslag i övrigt, dvs. även i vissa andra situationer än när de lämnar in förslag till regeringen eller Regeringskansliet om att regeringen ska föreslå nya eller ändrade lagar eller besluta om förordningar. Konkurrensverkets slutsatser i övrigt i rapporten måste anses hänförliga till denna kategori, och omfattas således inte av konsekvensutredningen.

6.1 Problemet och alternativa lösningar (6 §)

Konsekvensutredningen ska enligt 6 § förordningen om konsekvensutredningar innehålla en redogörelse för problemet och för alternativa lösningar.

6.1.1 Problemet och vilken förändring som eftersträvas (6 § 1)

Kommunerna har befogenheten att anta och ändra planer, och de planer som görs styr i mycket hög utsträckning möjligheterna att bygga liksom användningen av befintliga byggnader.

Tidigare försök att ge konkurrensen större betydelse i PBL har inte fått avsedd verkan. Vidare har svårigheterna med att etablera dagligvarubutiker varit ett känt problem under en längre tid (se avsnitt 3.3).

Det finns redan regler som anknyter till konkurrensintressen i PBL. Dessa är emellertid antingen väldigt övergripande (2 kap. 3 §) och riskerar att förbises, eller kopplade till själva detaljplanerna (4 kap. 37 §) vilket riskerar medföra att konkurrensfrågan väcks för sent. Konkurrensverkets bedömning är att detta delvis kan förklara det bristande genomslag nuvarande regler har haft.

Konkurrensverket bedömer att om konkurrensintresset uppmärksammas tidigare i planprocessen skulle det kunna medföra att det tillkommer fler lägen lämpliga att bedriva dagligvaruhandel på i planerna. Samtidigt medför det inte något avsteg

från kommunens självbestämmanderätt i materiellt hänseende. I praktiken talar det för att frågan behöver uppmärksammas ytterligare, redan i samband med översiktsplaneringen.

Därför föreslås en ny lydelse av 3 kap. 5 § första stycket PBL innebärande en ny punkt 8, enligt vilken det av översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandel.

6.1.2 Konsekvenser om ingen åtgärd vidtas (6 § 2)

Fysisk planering är långsiktig. Oavsett om någon åtgärd vidtas eller inte är det endast på längre sikt som skillnaderna kommer att bli tydliga. Även om detaljplanernas genomförandetid normalt är 5–15 år förekommer det i praktiken tillämpning av planer som är långt äldre än så.

Enligt Konkurrensverket är det, baserat på den diskussion som förevarit under hela 2000-talet och även baserat på ännu äldre erfarenheter, tydligt att planeringen får avgörande långsiktig betydelse för strukturen inom dagligvaruhandeln (se avsnitt 3.3). Svårigheterna att peka på snabba effekter av olika åtgärder är därför knappast skäl att inte överväga sådana åtgärder.

Således bedömer Konkurrensverket att i avsaknad av åtgärd kommer priserna och/eller olika kvalitetsfaktorer av betydelse för konsumenterna att bli relativt mindre fördelaktiga än om åtgärd vidtas. Det kommer emellertid inte med någon säkerhet att vara möjligt att mäta detta i närtid.

6.1.3 De olika alternativ som finns för att uppnå förändringen (6 § 3)

Även om etablering av dagligvaruhandel kan främjas på många olika sätt är det i den ram som frågan här behandlas inte möjligt att se lösningar utanför PBL. Varje kommun hanterar frågan efter sina egna önskemål och förutsättningar. Olika former av stöd till kommunerna i tillämpningen erbjuds redan, och i anslutning till förevararande ärende är avsikten att detta stöd ytterligare ska förbättras.

Inom PBL kan frågan i princip adresseras antingen mera generellt eller mera specifikt med koppling till utarbetandet av detaljplaner. Även om det ofta är detaljplaneföreskrifterna som får betydelse är det likväl så att många ändringar av detaljplaner har den effekten att de undanröjer hinder som i utgångsläget föreligger för etablering av detaljhandel. Att omge själva detaljplaneprocessen med ytterligare reglering behöver därför inte medföra bättre etableringsförutsättningar. Den befintliga regeln i 4 kap. 37 § PBL har också nyligen utvärderats av Boverket. Boverkets utvärdering

ger enligt Konkurrensverket tydligt stöd för att en ändring av regeln i 4 kap. 37 § inte vore ändamålsenlig för att komma till rätta med problemen.[99]

Att effektiv konkurrens ska främjas i planläggningen framgår redan av 2 kap. 3 § första stycket 4 PBL. Enligt Boverket har regeln i praktiken haft liten betydelse för kommunernas planering.[100] Konkurrensverket bedömer att liknande regler, oavsett om de skulle omformuleras eller kompletteras, skulle riskera att förbises och således inte få tillräckligt genomslag.

6.1.4 Det alternativ som bedöms lämpligast och av vilka skäl (6 § 4)

Mot bakgrund av ovanstående och med hänvisning även till utformningen av den vägledning som Konkurrensverket parallellt har tagit fram, anser Konkurrensverket att behovet av regeländring lämpligen tas om hand med en tydlig koppling till översiktsplaneringen. Det är nämligen i samband med översiktsplaneringen som Konkurrensverkets vägledning tydligast ger kommunerna bättre förutsättningar för den fysiska planeringen. Konkurrensverket föreslår därför ett tillägg i 3 kap. 5 § första stycket PBL enligt vilket det i kommunens översiktsplan ska framgå hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandel.

6.2 Analys av det förslag som lämnas (7 §)

Konsekvensutredningen ska enligt 7 § förordningen om konsekvensutredningar innehålla en analys av det förslag som lämnas.

6.2.1 Förslagets kostnader och intäkter (7 § första stycket 1)

Kostnader och intäkter för staten

Det är framför allt länsstyrelserna och Boverket som har uppgifter kopplade till kommunernas översiktsplanering. Även om det inte kan uteslutas att enskilda insatser eller prövningar kan ta längre tid om ytterligare krav framgår av PBL, framstår detta emellertid som underordnat de andra prioriteringar som dessa myndigheter i sitt dagliga arbete måste göra. Det handlar om frågor som redan i dag måste anses omfattade av respektive myndigheters ansvar inom ramen för arbetet med översiktsplaner. Enligt Konkurrensverket finns därför inga kostnader eller intäkter för staten att redovisa.

[99] Boverket, *Ändamålet handel i detaljplan*, Rapport 2026:7.

[100] Boverket, *Ändamålet handel i detaljplan*, Rapport 2026:7, s. 7.

Kostnader och intäkter för kommuner och regioner

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen (3 kap. 1 § PBL). Förslaget förväntas därför i princip kunna medföra kostnader för samtliga kommuner.

Hur stora kostnaderna blir och om förslaget över huvud taget medför tillkommande kostnader för planeringen beror däremot i hög grad på hur översiktsplanearbetet bedrivs i olika kommuner. Detta förändras inte sällan även över tid vilket gör det särskilt svårt att ens i efterhand bedöma om de ändrade reglerna faktiskt sett medfört ökade kostnader. Det kan dock hävdas att varje ny statlig reglering i någon mån minskar frihetsgraderna för kommunen och därför också i någon mån verkar kostnadsdrivande.

Den senaste ändring som gjordes i nu aktuell paragraf avsåg att kommunerna i översiktsplanen ska ange sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § PBL. Särskilt vissa pendlings- och landsbygdskommuner samt några mindre städer bedömdes kunna ha behov av särskilda resurser för att säkerställa det underlag som behövs för en redovisning av aktuella värden i översiktsplanen (jfr SOU 2021:47 s. 895).

Regeringen konstaterade därvid att kommuner har möjlighet att hos länsstyrelsen ansöka om bidrag för medfinansiering för framtagande av kulturmiljöprogram och kunskapsunderlag som syftar till att ta till vara kulturhistoriska värden i samhällsplaneringen (9 § förordningen [2010:1121] om bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer) och aviserade i propositionen 2024/25:169 sin avsikt att under 2025–2030 höja anslaget till dessa bidrag.

Vid tidigare ändring av samma paragraf har en annan bedömning gjorts. Inför att krav på att tydliggöra avvikelser från en eventuell regionplan för länet (SFS 2018:1732) skulle införas framförde regeringen i propositionen 2017/18:266 att tillägg i aktuell paragraf innebar visst merarbete men kunde hanteras utan att ytterligare medel tillfördes kommunerna.

Det kan sammanfattningsvis inte uteslutas att förslaget kommer att innebära visst merarbete för kommuner i samband med deras arbete med översiktsplanen. Konkurrensverket bedömer dock att det i jämförelse med senast tillförd ändring i samma paragraf inte alls ställs samma krav på att ett faktiskt kartläggningsarbete måste utföras. Hur dagligvaruhandeln i den egna kommunen är lokaliserad är nämligen i allmänhet väl känt för såväl politiker som flertalet tjänstemän i respektive kommun – även om det naturligtvis är förekommande särskilt i storstadsområden att tjänstemän inte bor i samma kommun som de arbetar åt. Den av Konkurrensverket föreslagna regeln bör därför kunna hanteras utan att ytterligare medel tillförs kommunerna.

Kostnader och intäkter för företag och andra enskilda

Kostnader och intäkter för andra enskilda begränsar sig till vad som närmast nedan omskrivs och som följer av att konkurrensen inom dagligvaruhandeln förväntas förbättras (se avsnitt 6.2.2). Befintliga företag i dagligvaruhandeln kan således förväntas få relativt lägre nettoskillnad mellan intäkter och kostnader, medan de konsumenter som är deras kunder kan få lägre kostnader.

Nytillkommande företag liksom befintliga företag som genomför butiksetableringar kan emellertid dra nytta av lägre kostnader hänförliga till sådana etableringar. För dessa företag och för näringslivet som helhet kan det därför inte uteslutas att de sammantagna effekterna blir positiva.

6.2.2 Andra relevanta konsekvenser (7 § första stycket 2)

Att fler lägen som är lämpliga att bedriva dagligvaruhandel på identifieras redan i arbetet med en översiktsplan, där konkurrensaspekter tas upp, skulle innebära att dagligvaruaktörernas behov och förutsättningar beaktas tidigare. Det ger bättre förutsättningar för en effektiv konkurrens. I förlängningen kommer detta att gynna konsumenterna i form av större utbud och lägre priser (se vidare kapitel 3).

6.2.3 Förslagets proportionalitet (7 § första stycket 3)

Önskemålet att inte onödigtvis tynga detaljplanearbetet har motiverat att den föreslagna regeln placerats inom ramen för reglerna om översiktsplanering, vilket möjliggör att frågan kommer på bordet tillräckligt ofta men utan att riskera bli en permanent hämsko för den redan tids- och resursmässigt hårt belastade PBL-processen.

6.2.4 Tidpunkten för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser (7 § första stycket 4)

Förslaget utgör en del av en större helhet som framgår av den lämnade rapporten, och åtföljs även av en särskild vägledning som Konkurrensverket har tagit fram för att underlätta kommunernas arbete med föreliggande frågor. Mot den bakgrunden ser Konkurrensverket inte några särskilda behov av ytterligare informationsinsatser. Vad gäller ikraftträdande talar övervägande skäl för att en regel av aktuellt slag naturligtvis bara bör gälla när översiktsplanen görs om.

6.2.5 Förslag till utvärdering (7 § första stycket 5)

Översiktsplanen utgör ett uttryck för kommunens självstyrelse och ska därför i första hand utvärderas av kommunen själv. För detta finns redan en ordning med krav på aktualitetsprövning.

Enligt Konkurrensverket vore det inte lämpligt att föreslå utvärdering av endast den nu föreslagna regeln sedd i sin isolering (jämför avsnitt 6.1.2 ovan), utan frågan bör i första hand kunna tas om hand i det löpande arbete som sker inom Boverket.

Om behov finns kommer Konkurrensverket naturligtvis i lämplig form att ta initiativ till att föreslå eller genomföra en framtida utvärdering av de frågor som berör konkurrens i PBL, men det går inte med någon säkerhet att förutse ett sådant behov i nuläget.

6.3 Särskilt om kommuner och regioner (8 §)

Om förslaget eller beslutet rör kommuner eller regioner ska konsekvensutredningen enligt 8 § första stycket innehålla en bedömning av om förslaget eller beslutet inskränker den kommunala självstyrelsen. Innebär förslaget en sådan inskränkning ska även de överväganden som krävs enligt 14 kap. 3 § regeringsformen redovisas.

Om förslaget eller beslutet innebär förändringar av kommunala befogenheter eller skyldigheter, respektive grunderna för kommunernas eller regionernas organisation eller verksamhetsformer, ska konsekvensutredningen enligt 8 § andra stycket innehålla en beskrivning av förändringarna samt en beräkning av de kostnader och intäkter som följer av dessa.

6.3.1 Inskränkningar i den kommunala självstyrelsen (8 § första stycket)

Enligt Konkurrensverket är det i sammanhanget fråga om ett krav på att kommuner tydliggör sin egen inställning i en fråga utan att detta för den skull medför någon förändring avseende det faktum att kommunen helt själv förfogar över sitt ställningstagande.

Det bör framhållas att även avsaknaden av ett explicit ställningstagande de facto får rättslig betydelse med hänsyn till att det ställs krav på detaljplan för många åtgärder. Det handlar således inte om att kommunen måste förhålla sig till sådana frågor som man inte tidigare behövt förhålla sig till.

Oaktat denna bedömning är det enligt Konkurrensverket även tydligt att kraven inte heller går utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till de ändamål som har föranlett dem (jfr 14 kap. 3 § regeringsformen). I den delen hänvisas till en jämförelse mellan å ena sidan vad som ovan är anfört om motiven för åtgärden (avsnitt 6.1) samt å andra sidan beskrivningen och beräkningen av förslagets kostnader och intäkter, särskilt för kommunerna (avsnitt 6.2.1).

6.3.2 Förändringar av kommunala befogenheter eller skyldigheter m.m. (8 § andra stycket)

Förslaget innebär en tillkommande skyldighet att i översiktsplanen precisera hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandel. Kraven i detta avseende föreslås motsvara vad som redan gäller enligt samma paragraf i ett antal andra avseenden.

Vad beträffar kommunens kostnader hänvisas till vad som redan är anfört ovan under beskrivning och beräkning av förslagets kostnader och intäkter (avsnitt 6.2.1).

Förslaget ställer slutligen inte krav på någon särskild organisationsform hos kommunen utöver vad som redan gäller för plan- och byggnadsväsendet i övrigt.

6.4 Förhållandet till de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen (9 §)

En konsekvensutredning ska innehålla en bedömning av om förslaget eller beslutet överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

Förslaget föranleds inte av några skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

I unionsrätten anses åtgärder vidtagna av en kommun utgöra åtgärder av medlemsstaten. Det är således inte möjligt att utesluta att en kommuns tillämpning av unionsrätten i enskilda fall skulle kunna komma att ifrågasättas. Risken för detta bedöms emellertid inte öka med anledning av förslaget.

Vad särskilt gäller frågor om statligt stöd enligt artikel 107 EUF-fördraget har Upphandlingsmyndigheten redan i uppdrag att ge vägledning till kommuner och regioner, vilket framgår av 1 § andra stycket förordningen (2015:527) med instruktion för Upphandlingsmyndigheten.

7 Författningskommentar

7.1 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

7.1.1 3 kap.

5 § Av översiktsplanen ska även följande framgå:
1. hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder,
2. hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen,
3. sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken,
4. sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som avses i 8 kap. 13 § samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena,
5. kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra,
6. om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen,
7. sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse*, och*
8. hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandel.

Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

Genom paragrafen, som delvis är ny, anges vad som ska framgå av översiktsplanen. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.1.

Av punkt 8, som är ny, framgår att det av översiktsplanen ska framgå vilka avvägningar som har gjorts med hänsyn till en effektiv konkurrens, särskilt för dagligvaruhandeln. Syftet är att dagligvaruaktörernas förutsättningar ska behandlas tidigare i planprocessen, vilket kan bidra till att det tillkommer fler lägen lämpliga att bedriva dagligvaruhandel på. Att effektiv konkurrens även ska främjas i planläggningen framgår av 2 kap. 3 § första stycket 4. Med dagligvaruhandel avses detaljhandel med i huvudsak livsmedel.[101]

[101] Jfr bl.a. Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan 5 kap. 8 § tabell 5.14.

Bilaga A. Internationell utblick

Dagligvaruhandeln är en högaktuell bransch inte bara i Sverige utan även globalt. Livsmedel är, på samma vis som t.ex. boende och energi, en grundläggande nyttighet som inte går att välja bort. En viktig förklaring till uppmärksamheten är de kostnadsökningar som har skett globalt efter Covid-pandemin. Från ett europeiskt perspektiv har även Rysslands invasion av Ukraina och dess följdverkningar haft en påverkan. Livsmedelsproduktion är dessutom i många fall globalt sammankopplad; dvs. dåliga skördar i andra länder eller fluktuationer i råvarupriser kan få genomslag även i Sverige. Med det sagt är särreglering av dagligvaruhandeln, konkurrensrättslig eller ej, inte någon ny företeelse. Förutom sådana regleringar som framför allt syftar till att skydda konsumenter (t.ex. vad gäller marknadsföring och prisinformation) respektive producenter och leverantörer (UTP-direktivet och bestämmelser i EU:s marknadsordningsförordning[102]) kan åtgärder även riktas mot etableringshinder och inträdesbarriärer i syfte att förbättra förutsättningarna för konkurrens inom dagligvaruhandeln.

Konkurrensverket har inom ramen för arbetet med denna rapport inte genomfört någon heltäckande kartläggning av andra länders lagstiftning eller myndighetsåtgärder med bäring på dagligvaruhandeln. Utländska myndigheters tillsynsbeslut och utredningar beträffande konkurrensöverträdelser berörs inte. Detta beror på att fokus i det aktuella regeringsuppdraget snarare tar sikte på strukturella faktorer utan direkt koppling till befintligt regelverk kring missbruk av dominerande ställning respektive otillåtna samarbeten. Regelverk beträffande företagskoncentrationer berörs i korthet och där det är påkallat.

Urvalet i denna bilaga har i stället gjorts baserat på förkunskap om att länderna som nämns nedan vidtagit åtgärder specifikt i syfte att motverka dagligvaruhandelsföretags möjlighet att på olika sätt hindra konkurrenters etableringar. Även om teknikerna för att åstadkomma detta går under olika benämningar rör det sig framför allt om två metoder. Den ena består att i samband med en fastighetsförsäljning villkora eller annars stipulera att konkurrerande verksamhet inte ska få bedrivas på fastigheten. Detta åstadkoms i praktiken genom en begränsning av hur den nya ägaren får nyttja fastigheten samt vem den nya ägaren får vidareförsälja den till. Den andra metoden består i exklusivitetsbestämmelser och närliggande bestämmelser i kommersiella hyresavtal som går ut på att hyresvärden eller fastighetsägaren inte ska ingå avtal med konkurrenter till en befintlig hyresgäst. Denna typ av begränsningar utgör per definition ett etableringshinder och riktas direkt mot potentiella konkurrenter.

Som kommer att utvecklas nedan finns även exempel på reglering som inte tar sikte på dagligvaruhandelns agerande gentemot konkurrenter utan på andra aspekter

[102] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1308/2013 av den 17 december 2013 om upprättande av en samlad marknadsordning för jordbruksprodukter och om upphävande av rådets förordningar (EEG) nr 922/72, (EEG) nr 234/79, (EG) nr 1037/2001 och (EG) nr 1234/2007.

som kan bidra till låsningar eller inträdeshinder. Ett sådant exempel är den franska regleringen gällande avtalsstrukturen mellan franchisetagare (inbegripet handlare) och den dagligvaruaktör de bedriver sin verksamhet inom. Ett annat exempel är den nyzeeländska reglering som syftar till att stärka mindre, fristående livsmedelsbutikers ställning gentemot dagligvaruhandelns grossister.

Vissa av de åtgärder som beskrivs i denna bilaga vidtogs för länge sedan, medan det i andra fall rör sig om reformer som genomförts de senaste åren. Det finns stora skillnader mellan de länder som ingår i utblicken. Norge och Nya Zeeland är mer jämförbara med Sverige sett till marknadskoncentration. Storbritannien har ett flertal större aktörer och därmed en lägre marknadskoncentration. Så är även fallet i Frankrike. De närmare orsakerna bakom detta utvecklas inte närmare här då fokus ligger på de åtgärder som vidtagits. Med detta sagt är det givet att demografi, befolkningstäthet, konsumentpreferenser och transportkostnader alla är viktiga parametrar.

Gemensamt för flera av de marknadsundersökningar och studier som refereras nedan är att mer ingripande åtgärder med direkt bäring på företagens interna struktur eller affärssätt har övervägts men sällan förverkligats. I vissa fall lär förklaringen till detta vara att de relevanta myndigheterna själva ställt sig avvisande till detta; i andra fall har sådana åtgärder framhållits som ett nästa steg, om inte mindre ingripande åtgärder verkar. Det är värt att framhålla att den brittiska dagligvarumarknaden genomgått stora förändringar de senaste 10–15 åren. Marknadsandelarna för två tyska utmanare i lågprissegmentet har vuxit dramatiskt. Det är svårt att fastslå i vilken utsträckning denna snabba tillväxt har möjliggjorts av den reglering som kommer att presenteras närmare nedan. Som nämndes inledningsvis är de senaste årens utveckling med stigande livsmedelspriser inte en isolerad svensk företeelse utan något som är gemensamt för ett stort antal länder. Ökad priskänslighet hos konsumenter kan följaktligen tänkas vara en viktig förklaring till att lågprissegmentet växer snabbt i Storbritannien. Förbudet för brittiska dagligvaruaktörer med en etablerad ställning att använda sig av utestängande förfaranden driver inte i sig konsumentbeteenden eller marknadstrender. Det är emellertid rimligt att anta att regleringen är en delförklaring till den brittiska marknadens dynamik. Mindre konkurrenter kan lättare skala upp sin verksamhet för att anpassa sig till efterfrågan när konkurrenter inte kan motverka eller hindra detta.

Norge

Den norska dagligvarumarknaden präglas likt den svenska av en hög koncentration. De tre största dagligvaruaktörerna – Norgesgruppen, Rema och Coop – står tillsammans för ca 95 procent av marknaden.[103] Sedan 2016 har dessa tre aktörer, samt Bunnpris, en särskild skyldighet att anmäla förvärv och fusioner till Konkurransetilsynet, den norska konkurrensmyndigheten. År 2022 utvidgades skyldigheten till att omfatta koncentrationer även utanför dagligvarumarknaden.[104]

[103] Konkurransetilsynet, *Dagligvarerapport 2023*, 2024, s. 3.

[104] Konkurransetilsynet, *Dagligvarerapport 2023*, 2024, s. 7.

Konkurransetilsynet uppmärksammade i 2022 års *Dagligvarerapport* hur användningen av vad som på norska benämns *negative servitutter* hindrade konkurrensen inom dagligvarumarknaden genom att försvåra konkurrenters etablering. Med detta avses villkor som ställs upp av eller till förmån för en tidigare fastighetsägare i samband med en försäljning och som reglerar den nya ägarens användning och förfoganderätt över fastigheten. Dessa begränsningar skrivs dessutom in i fastighetsregistret och kopplas till fastigheten som sådan.[105] Konkurransetilsynet noterade att det inte heller var ovanligt att exklusivitetsbestämmelser tillämpas mellan dagligvarukedjor och externa fastighetsägare/fastighetsvärdar och påpekade att förfogandebegränsningar i samband med fastighetsuthyrning och försäljning har likartade effekter. Användningen av denna typ av villkor bidrar till att minska utbudet av attraktiva butikslägen vilket Konkurransetilsynet bedömer försvårar för befintliga konkurrenter att växa på lokala marknader samtidigt som det motverkar nya marknadsinträden.[106] Konkurransetilsynet fick enligt uppgift kännedom 2021 om att användningen av avtalade begränsningar i syfte att hindra konkurrenters tillgång till butikslägen var relativt utbrett. Mindre aktörer likt Iceland, Foodora Market och Wolt var några av de konkurrenter som öppet gett uttryck för hur deras verksamhet försvårats genom förekomsten av exklusiviteter och rådighetsbegränsningar.[107]

Mot denna bakgrund infördes den 1 januari 2024 en föreskrift som förbjuder användningen av *negative servitutter*.[108] Föreskriften är utformad på så vis att det är förbjudet för företag som bedriver försäljning av dagligvaror, eller som kontrollerar företag som säljer dagligvaror, att genom inskrivning i fastighetsregistret begränsa möjligheten att bedriva dagligvaruverksamhet på egendom som företaget inte (längre) äger. Konkurransetilsynet har rätt att beordra att sådana begränsningar ska strykas ur det norska fastighetsregistret (*Grunnboken*). Om så inte sker inom två månader från Konkurransetilsynets beslut har myndigheten rätt att besluta om löpande vite. Vintern 2024 genomförde Konkurransetilsynet en ny inventering av Bunnpris, Coops, Norgesgruppens och Remas användning av denna typ av rådighetsbegränsningar. Resultatet av undersökningen visade att ett stort antal begränsningar som införts innan föreskriften trädde i kraft kvarstod i fastighetsregistret. Dessutom framkom det att inte bara kedjorna själva och deras ägarföretag använde sig av dessa begränsningar utan att även samarbetspartners ställde upp sådana till förmån för dagligvarukedjorna. Vissa aktörer var dock i färd med att stryka begränsningarna vid tidpunkten för Konkurransetilsynets kartläggning.[109]

Den typ av begränsningar som träffas av 2024 års förbud är fastighetsbelastningar eller rådighetsbegränsningar vars grund finns i avtal mellan en fastighetssäljare och den nya ägaren och som sedan skrivs in i fastighetsregistret och knyts till

[105] Ett exempel: A säljer en fastighet till B med föreskrift om att dagligvaruverksamhet inte får bedrivas på fastigheten och att B inte får vidareöverlåta fastigheten till tredje man som bedriver sådan verksamhet.

[106] Konkurransetilsynet, *Dagligvarerapport 2022*, 2022, s. 4.

[107] Konkurransetilsynet, *Dagligvarerapport 2023*, 2023, s. 4.

[108] Forskrift om forbud mot negative servitutter som begrenser etablering av dagligvarevirksomhet.

[109] Konkurransetilsynet, *Årsrapport 2024*, 2024, s. 20–21.

fastigheten. Konkurransetilsynet påpekar i sin senaste *Dagligvarerapport* på att något som inte omfattas av förbudet är exklusivitetsvillkor eller andra begränsningar som ställs upp i hyresavtal mellan dagligvarukedjor och fastighetsägare/fastighetsvärdar. Mot denna bakgrund genomför Konkurransetilsynet f.n. en kartläggning av hur vanligt förekommande användningen av exklusivitetsvillkor (och liknande begränsningar) är i praktiken samt en analys av i vilken mån detta utgör ett etableringshinder. Konkurransetilsynets bild är att denna metod för att hindra konkurrenters inträden är relativt utspridd på den norska dagligvarumarknaden.[110] Det har inte skett några dramatiska förändringar på marknaden – de tre stora aktörerna står fortfarande för ungefär 95 procent av omsättningen. Likväl finns det tecken på en viss utveckling; Wolt och Foodora expanderar sin verksamhet och bedriver livsmedelsförsäljning på flera orter och en ny aktör med fokus på internationella märkesvaror, Fudi, finns nu på marknaden. Den danska kedjan Normal växer också. Samtidigt har Iceland och Picard lämnat den norska marknaden, den förstnämnda 2024 och den senare 2023. Båda aktörerna uppges ha haft svårt att få tillgång till attraktiva butikslägen, men även andra orsaker finns till deras utträde.[111]

Konkurransetilsynet konstaterade i en nyligen publicerad artikel att det har skett ett stort antal reformer på området de senaste åren och att myndigheten alltjämt ställer sig avvisande till mer ingripande förslag som förts fram i den norska debatten – däribland reglering av priser, EMV-varor samt dagligvarukedjors grossisters affärsrelation till butiker utanför respektive kedja. Dessa förslag har analyserats men Konkurransetilsynet bedömer att de inte skulle medföra positiva effekter. I stället framhåller myndigheten den sammantagna betydelsen av de åtgärder som presenterats i detta avsnitt. Å andra sidan anser myndigheten mot bakgrund av en lönsamhetsstudie att det alltjämt finns utrymme för hårdare priskonkurrens. Givet att marknaden präglas av höga inträdeshinder och hög koncentration framhävs också i artikeln att myndigheten löpande bevakar marginaler, marknadsandelar, skillnader i inköpspris, andel EMV-varor, alla koncentrationer och förvärv samt eventuell informationsdelning mellan marknadsaktörerna.[112]

Nya Zeeland

Nya Zeelands konkurrensmyndighet Commerce Commission publicerade 2022 resultatet av en marknadsundersökning beträffande marknads- och konkurrensförutsättningarna på marknaden för dagligvaru- och partihandel med livsmedel. Den nyzeeländska dagligvarumarknaden beskrivs av Commerce Commission som en duopol-marknad, dvs. en marknad som domineras av två företag eller företagsgrupper.[113] Woolworths NZ (”WNZ”) ägs av australiensiska Woolworths Group Limited. WNZ är en vertikalt integrerad aktör som bedriver verksamhet över hela Nya Zeeland. Utöver butiker som drivs under WNZ:s eget varumärke säljer WNZ

[110] Konkurransetilsynet, *Dagligvarerapport 2024,* 2025, s. 3.

[111] Konkurransetilsynet, *Dagligvarerapport 2024*, 2024, s. 2.

[112] Dagens Næringsliv, *Dagligvaretiltakene virker,* publicerad 8 mars 2026.

[113] Commerce Commission, *Market study into the retail grocery sector: Final Report*, 2022, s. [113] Commerce Commission, *Market study into the retail grocery sector: Final Report,* Date: 8 March 2022, s. 172.

även varor till butiker drivna av franchisetagare under andra varumärken.[114] WNZ har en huvudsaklig konkurrent, Foodstuffs. Foodstuffs består av två inköpskooperativ, ett på Nordön och ett på Sydön. Tillsammans äger de Foodstuffs NZ, som i sin tur äger rättigheterna till varumärken (t.ex. PAK'nSAVE, Four Square, New World) under vilka Foodstuffs-knutna dagligvarubutiker drivs. Butikerna ägs av egenföretagare som driver sina verksamheter som franchisetagare.[115] År 2024 stoppade Commerce Commission Foodstuffs-kooperativens plan på en fusion. Detta med anledning av farhågor kring hur en sådan fusion skulle skada konkurrensen på inköpsmarknaden för livsmedel och mer specifikt leverantörers innovations- och investeringskraft.[116]

2022 års marknadsundersökning visade att ett viktigt inträdeshinder var Foodstuffs och Woolworths användning av exklusivitetsbestämmelser (inbegripet vetorätter) i hyresavtal samt bruket av fastighetsbelastningar i samband med fastighetsöverlåtelser. Den skadliga effekten av dessa förfaranden förstärktes i sin tur av regler och handläggningsprocesser kopplade till markanvändning.[117] Marknadsundersökningen ledde till att flera åtgärder vidtogs – bl.a. infördes en ny sektorslagstiftning, *Grocery Industry Competition Act 2023* som i huvudsak reglerar hur dagligvaruhandelns partihandelsbolag agerar mot externa köpare. Denna lag innehåller bl.a. krav på de reglerade grossisterna att i god affärsanda beakta anbud/inköpsförfrågningar, att införa objektiva kriterier för att utvärdera sådana anbud, transparenskrav i fråga om priser och villkor med mera.[118] Grocery Industry Competition Act reglerar inte bara affärsrelationer i förhållande till köpare – den införde också en tvingande reglering av dagligvaruaktörernas agerande gentemot sina leverantörer; *Grocery Supply Code*. Denna reglering har stora likheter med UTP-direktivet och syftar till att stärka transparens och tillit; den förbjuder ageranden som strider mot god affärssed, och ska bidra till att skapa förutsättningar för fler livsmedelsföretag och leverantörer att verka på marknaden.[119] Regleringen innebär bl.a. att de dagligvarugrossister som omfattas inte får tvinga sina leverantörer att bära kostnaden för svinn och kross, hota sina leverantörer med att avsluta affärsrelationen utan skälig grund, hindra leverantörer att leverera varor till konkurrenter, inte avlista leverantörsvaror utan stöd i avtal för detta eller rimligt varsel. Grocery Supply Code innehåller även krav på betalning i skälig tid och skriftlighetskrav för leverantörsavtal; men reglerar även sådant som former och förutsättningar för leverantörsfinansiering av kampanjer, betalning för listning eller lagerföring samt andra affärsåtgärder hänförliga till köparen.[120]

---

[114] Commerce Commission, *Market study into the retail grocery sector: Final Report*, 2022, s. 27 samt *2024 Annual Grocery Report*, 2025, s. 39 och 77.

[115] Commerce Commission, *Market study into the retail grocery sector: Final Report*, 2022, s. 28-29.

[116] Commerce Commission, *Annual Report 2024/25,* 2025, s. 35.

[117] Commerce Commission, *Market study into the retail grocery sector: Final Report – Executive Summary*, 2022, s. 6–7.

[118] Se sec 34–48 i Grocery Industry Competition Act för en heltäckande bild av skyldigheterna gentemot externa köpare.

[119] Commerce Commission, *Fact Sheet: The Grocery Supply Code*, 2023, s. 1.

[120] Commerce Commission, *Fact Sheet: The Grocery Supply Code*, 2023, s. 2–3.

Frågan om avtalsmässiga hinder för konkurrenters etablering genom användning av fastighetsbelastningar och villkor i hyresavtal hanterades genom ändringar i *Commerce Act 1986* i vilken en bestämmelse som förbjuder och ogiltigförklarar de två största dagligvaruaktörernas användning av sådana villkor infördes.[121]

En åtgärd som övervägdes i samband med marknadsundersökningen var att besluta om *divestiture*, dvs. att de två största aktörerna Foodstuffs och Woolsworth NZ skulle tvingas sälja delar av sitt butiksnät. Commerce Commission valde att inte förespråka en sådan linje då myndigheten bedömde att ett sådant ingripande var förenat med flera risker, däribland att dagligvarukedjornas förhandlingsstyrka gentemot internationella livsmedelsföretag skulle minska samt att leveranskostnader skulle öka och stordriftsfördelar minska. Därutöver skulle det uppkomma transaktionskostnader förenade med implementeringen av åtgärden. Commerce Commission lämnade stängde inte dörren helt för denna typ av åtgärd, men betonade att resultatet av de åtgärder som faktiskt vidtogs med anledning av marknadsundersökningen först borde utvärderas.[122]

Commerce Commission har varit aktiv i sin tillsyn över det nya regelverket. I juni 2024 fastställde domstol Commerce Commissions talan om att Foodstuffs North Island skulle betala 3 250 000 nyzeeländska dollar i sanktionsavgift för att ha använt fastighetsbelastningar med 99 års giltighet i syfte att förhindra konkurrenters expansion.[123]

Commerce Commission publicerade förra året en årsrapport som innehåller en översikt över utveckling och trender för tiden efter införandet av de reformer som följde av 2022 års rapport. I årsrapporten konstaterades att mark alltjämt är en kritisk insatsvara för dagligvaruhandeln – genomslaget blir dock störst om antagandet är att typfallet för nyetableringar innefattar att en butik uppförs på en plats där det inte tidigare bedrivits liknande verksamhet (*greenfields entry model)*. I praktiken är det dock ofta enklare och billigare att konvertera existerande lokaler som tidigare använts för liknande verksamhet. På så vis har mindre, fristående supermarkets i flera fall kunnat etablera sig i lokaler eller på fastigheter som tidigare tillhörde Woolworths eller Foodstuffs.[124]

Storbritannien

Dagligvarumarknaden i Storbritannien är mindre koncentrerad än i Sverige och skiljer sig även på andra sätt från den svenska marknaden. I Sverige ägs och drivs en mycket stor andel av livsmedelsbutikerna av fåmansföretag.[125] Den brittiska marknaden präglas i stället av helintegrerade företag som äger hela butiksnät.

---

[121] Se sec 28A i Nya Zeelands Commerce Act 1986.

[122] Commerce Commission, *Market study into the retail grocery sector: Final Report*, 2022, s. 436–439.

[123] Commerce Commission, *Annual Report 2023/2024*, 2024, s. 23.

[124] Commerce Commission, *2024 Annual Grocery Report*, 2025, s. 114.

[125] Denna kategori kallas i Storbritannien för *Symbol group* och har historiskt sett stått för en mycket liten andel av dagligvarumarknadens omsättning. Se Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation*, 2008, s. 27-28.

Sommaren 2023 hade de fyra största aktörerna en marknadsandel om 65 procent, varav Tesco var störst med en marknadsandel om 27 procent.[126] Två tyska aktörer med fokus på s.k. supermarkets med en lägre prisnivå, Aldi och Lidl, utgjorde tillsammans närmare 18 procent av marknaden. Den brittiska konkurrensmyndigheten Competition and Markets Authority framhäver att dessa två aktörer har haft en dramatisk tillväxt – 2012 var deras marknadsandel strax under 6 procent. På drygt tio år har deras gemensamma marknadsandel tredubblats.[127] Enligt mer färska uppgifter från slutet av 2025 väntas Lidl, som är Storbritanniens snabbast växande dagligvaruaktör, i närtid ta över Morrison's ställning som den femte största dagligvaruaktören i Storbritannien.[128] I ljuset av detta har röster höjts för att även Aldi och Lidl ska omfattas av den reglering som beskrivs närmare i det följande, något som Competition and Markets Authority håller på att utreda.[129] En annan trend de senaste 10–15 åren är en kraftig tillväxt av närlivsbutiker.[130] En stor majoritet av dessa är fristående från de stora dagligvarukedjorna.[131]

Under 2006–2008 genomförde Competition Commission[132] en stor marknadsundersökning avseende förhållandena på grossist- och detaljhandelsmarknaderna för livsmedel. Marknadsundersökningen och de påföljande åtgärderna genomfördes med stöd av bestämmelser[133] i Enterprise Act 2002.[134]

Undersökningen utmynnade i en omfattande rapport som innehöll flera förslag på reformer och åtgärder.[135] Rapporten analyserade även kostnader och risker hänförliga till planläggnings- och tillståndsprocesser.[136] Vidare analyserade rapporten även bruket av *land banking*[137] och förekomsten av rådighetsbegränsningar i samband med fastighetsöverlåtelser respektive uthyrning.[138] Slutsatsen var emellertid att det fanns få tecken på att land banking utgjorde ett reellt etableringshinder –

---

[126] Competition & Markets Authority, *Competition, choice and rising prices in groceries – July 2023*, 2023, s. 47.

[127] Competition & Markets Authority, *Competition, choice and rising prices in groceries – July 2023*, 2023, s. 47–48.

[128] Davey James, "Lidl GB targets market share gains with faster store expansion", *Reuters, 22 oktober 2025.*

[129] UK Parliament, Hansard Land "Convenants: Supermarket Chains", Volume 852: debated on Wednesday 4 February 2026, https://hansard.parliament.uk/Lords/2026-02-04/debates/3C6129EF-D2D8-4837-ACD2-09FA471B9527/details (hämtad den 3 mars 22026).

[130] *Convenience stores*, enligt CMA:s definition butiker med en yta understigandes 280 kvadratmeter.

[131] Competition & Markets Authority, *Competition, choice and rising prices in groceries – July 2023*, 2023, s. 70–71, 76.

[132] Competition Commission var, tillsammans med Office of Fair Trading, ansvariga för att hantera konkurrensrättsliga frågor och förvärvsprövningar. Både dessa ersattes sedermera av Competition and Markets Authority (CMA), som grundades 2013.

[133] Sec 131, 134, 138 och 161.

[134] Dessa bestämmelser motsvarar mer eller mindre det förslag om att införa befogenhet för Konkurrensverket att besluta om konkurrensfrämjande åtgärder som återfinns i betänkandet *Förbättrad konkurrens i offentlig och privat verksamhet*, SOU 2025:22.

[135] Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation,* 30 april 2008.

[136] Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation,* 30 april 2008, s. 128–136.

[137] Med *land banking* avses att ett företag förvärvar obebyggda fastigheter i lägen som vanligtvis inte är exploaterade eller aktuella att öppna verksamhet på i dagsläget, men som kan komma att utgöra viktiga tillgångar i framtiden. Land banking kan emellertid även användas för att stänga ute eller annars försvåra etableringsmöjligheterna för konkurrenter.

[138] Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation*, 30 april 2008, s. 137–147.

detta bl.a. i ljuset av att det inte är ekonomiskt rationellt att passivt äga mark utan att förädla eller nyttja den samt att många av de fastigheter som analyserats var lokaliserade i lägen där ägaren snarast saknade butiker eller där ägarens närvaro annars var begränsad.[139] Ur ett ekonomiskt perspektiv skulle det, i jämförelse med att passivt äga mark, i de flesta fall vara mer rationellt att sälja fastigheten vidare och i samband med detta införa rådighetsbegränsningar eller att hyra ut fastigheten med sådana begränsningar.[140] Mycket riktigt identifierade rapporten utöver land banking tre övriga sätt för dagligvarukedjor att styra användningen av och tillgången till lokaler och fastigheter. Det rörde sig om (a) uthyrning i första eller andra hand till aktörer som bedriver icke konkurrerande verksamhet, (b) fastighetsbelastningar eller rådighetsbegränsningar skapade i samband med försäljning av fastigheter (*restrictive covenants)* samt (c) exklusivitetsarrangemang med fastighetsägare/fastighetsvärdar.[141] Vad gäller utformningen av förekommande exklusivitetsbestämmelser fanns flera olika varianter – vissa bestämmelser riktade sig mot namngivna konkurrenter, andra tog sikte på hur stora lokalytor som fick upplåtas till konkurrerande verksamhet medan det i vissa fall rörde sig om renodlade ensamrätter. Enligt rapporten används ibland denna typ av villkor för att locka till sig aktörer som kan agera *ankarhyresgäster*, dvs. hyresgäster med starka varumärken som både kan attrahera kundflöden och skapa synergier genom att andra näringsidkare blir villiga att etablera sig på handelsplatsen.[142]

Competition Commission övervägde även att besluta om tvångsförsäljningar avseende 57 butiker på olika lokala marknader som präglades av en påtagligt stark koncentration. Denna åtgärd avvisades dock eftersom det skulle utgöra ett starkt ingrepp i näringsfriheten och äganderätten. Vidare pekade myndigheten på den stora skillnaden mellan att undanröja eller minska inträdeshinder å ena sidan och att existerande butiker byter ägare å andra sidan. Åtgärden ansågs sammanfattningsvis inte vara proportionerlig i förhållande till de problem man identifierat.[143]

Ett resultat av ovan beskrivna marknadsundersökning var utfärdandet av en föreskrift – The Groceries Market Investigation (Controlled Land) Order 2010 – härefter benämnd CLO. Föreskriften gäller i förhållande till större dagligvaruaktörer (*Large Grocery Retailers).* För att klassificeras som en större dagligvaruaktör måste ett antal kriterier uppfyllas – dessa tar sikte på butiksyta, verksamhetens utbredning i landet, fullsortimentsutbud samt förekomsten av en integrerad grossistfunktion.[144] Några av de företag som omfattades vid tidpunkten för föreskriftens ikraftträdande var Asda, Tesco, Marks and Spencer, Morrisons och Sainsbury's.[145] Föreskriften ålägger dessa stora dagligvaruaktörer att upphäva eller på annat vis efterge de rådighetsbegränsningar som registrerats i de brittiska

[139] Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation,* 30 april 2008, s. 138–139.

[140] Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation,* 30 april 2008, s. 139.

[141] Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation,* 30 april 2008, s. 139–141.

[142] Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation,* 30 april 2008, s. 142.

[143] Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation,* 30 april 2008, s. 226–228.

[144] Artikel 3(4), The Groceries Market Investigation (Controlled Land) Order 2010.

[145] Schedule 1, The Groceries Market Investigation (Controlled Land) Order 2010.

fastighetsregistren för vissa fastigheter. Skyldigheten gäller ett urval av fastigheter där ovan nämnda rapport fann att konkurrensförutsättningarna var sådana att de utgjorde ett etableringshinder.[146] Vidare infördes ett förbud mot att tillskapa nya fastighetsbelastningar som förhindrar eller begränsar möjligheten att bedriva dagligvaruhandel.[147] Föreskriften innehåller också ett förbud för stora dagligvaruaktörer att tillämpa, eller uppmana avtalspart att tillämpa, vissa exklusivitetsbestämmelser som pekades ut i 2008 års rapport. Befintliga exklusivitetsbestämmelser tilläts dock gälla i fem år från det att föreskriften trädde i kraft 2012. Vidare tilläts fortsatt användning av exklusivitetsbestämmelser i samband med nyetableringar men även här gäller principen att de maximalt kan vara giltiga i en femårsperiod från det att en butik börjat bedriva verksamhet.[148]

Frankrike

I februari 2010 genomförde den franska konkurrensmyndigheten Autorité de la concurrence på eget initiativ en marknadsundersökning som fokuserade dels på dagligvaruaktörers förvaltning av kommersiella fastigheter, dels på utformningen av avtalsvillkor i avtalsrelationen mellan dagligvaruaktörer och associerade handlare.

I likhet med Sverige utgör handlarägda, franchisedrivna respektive kooperativa butiker en majoritet av dagligvarubutikerna. År 2010 tillhörde ca 70 procent av alla supermarkets denna kategori medan andelen för närlivsbutiker var 77 procent.[149] I ett sammanfattande yttrande över undersökningen konstaterade Autorité de la concurrence att den franska dagligvarumarknaden präglades av en större grad av koncentration när analysen beaktade förutsättningarna på lokala marknader jämfört med landet som helhet. På lokal nivå var det mycket sällsynt att alla nationellt verksamma aktörer fanns representerade.[150] Autorité de la concurrence fann att det var ovanligt att alla de sex största franska dagligvaruaktörerna – Carrefour, Leclerc, Intermarché, Auchan, Casino och Système U – var etablerade på samma lokala marknader. Ett exempel på de regionala skillnaderna inom landet är hur Casinogruppen hade en marknadsandel på över 60 procent i Paris innerstad.[151]

I yttrandet redogjorde Autorité de la concurrence även för att det fanns betydande etableringshinder i dagligvaruhandelns butiksled. I likhet med övriga myndigheter

---

[146] Artikel 4 The Groceries Market Investigation (Controlled Land) Order 2010 med dess hänvisning till Schedule 2a.

[147] Artikel 5 The Groceries Market Investigation (Controlled Land) Order 2010

[148] Artikel 7 och 8, The Groceries Market Investigation (Controlled Land) Order 2010.

[149] Autorité de la concurrence, *Avis n° 10-A-26 du 7 décembre 2010 relatif aux contrats d'affiliation de magasins indépendants et les modalités d'acquisition de foncier commercial dans le secteur de la distribution alimentaire*, s. 12 och 34.

[150] Autorité de la concurrence, *Avis n° 10-A-26 du 7 décembre 2010 relatif aux contrats d'affiliation de magasins indépendants et les modalités d'acquisition de foncier commercial dans le secteur de la distribution alimentaire*, s. 22 och Autorité de la concurrence , "Enquête sectorielle dans le secteur de la grande distribution alimentaire:," l'Autorité rend ses recommandations",. 7 december 2010. *Autorité de la concurrence* .https://www.autoritedelaconcurrence.fr/fr/communiques-de-presse/enquete-sectorielle-dans-le-secteur-de-la-grande-distribution-alimentaire.

[151] Autorité de la concurrence, *Avis n° 10-A-26 du 7 décembre 2010 relatif aux contrats d'affiliation de magasins indépendants et les modalités d'acquisition de foncier commercial dans le secteur de la distribution alimentaire*, s. 20 och 22.

som nämns i detta avsnitt fann Autorité de la concurrence att det dels rörde sig om hinder som var hänförliga till offentliga regelverk kring plan- och tillstånds-processer samt brist på attraktiv mark. Autorité de la concurrence konstaterade också att även dagligvaruaktörerna själva kunde agera etableringshindrande. En metod som särskilt pekades ut som etableringshindrande var uppställandet av konkurrensklausuler och förköpsrätter i samband med fastighetstransaktioner. Myndigheten fann exempel på sådana begränsningar med så lång giltighet som upp till 50 år.[152] Autorité de la concurrence noterade också att både helintegrerade och kooperativa dagligvaruaktörer i allt högre grad förvärvade minoritetsandelar i butiksbolag, vilket medför vetorättigheter som gör det möjligt att förhindra varje byte av kedja eller varumärke. Autorité de la concurrence pekade också på hur handlare syntes vara låsta till sin befintliga kedjas varumärke genom avtalsbestäm-melser eller föreskrifter i bolagsordningar. Dessa avtalsmässiga hinder bestod särskilt i

- att flera av de avtal som måste finnas på plats för driften av en butik (t.ex. franchiseavtal, kooperativa anslutningsavtal, leveransavtal, hyresavtal, aktieägaravtal, stadgar för oberoende butiker osv.) hade olika löp- eller uppsägningstider

- användningen av mycket långa löptider

- bruket av företrädesrätt till förmån för dagligvaruaktören om handlaren beslutar att sälja sin butik

- klausuler om återanslutning, och konkurrensklausuler som gäller även för tiden efter affärsrelationens slut

- att handlare och franchisetagares betalningsskyldighet för inträdes- eller licensavgifter senareläggs till avtalets upphörande.[153]

För att motverka sådana bestämmelser och förfaranden som på ett oberättigat sätt kringskär handlares möjlighet att byta varumärkestillhörighet utfärdade Autorité de la concurrence följande rekommendationer:

- förbud mot konkurrensklausuler och förköpsrätter i avtal om försäljning och förvärv av kommersiella fastigheter;

- krav på att handlare och dagligvaruaktörer ska ingå ett enda ramavtal;

---

[152] Autorité de la concurrence, *Avis n° 10-A-26 du 7 décembre 2010 relatif aux contrats d'affiliation de magasins indépendants et les modalités d'acquisition de foncier commercial dans le secteur de la distribution alimentaire*, s. 29-30.

[153] Autorité de la concurrence, *Avis n° 10-A-26 du 7 décembre 2010 relatif aux contrats d'affiliation de magasins indépendants et les modalités d'acquisition de foncier commercial dans le secteur de la distribution alimentaire*, s. 35-46 och 63.

- tillämpning av enhetliga löptider och uppsägningsförfaranden för alla avtal som tecknas mellan en dagligvaruaktör och en oberoende handlare;
- skärpta krav på vilken information som ges varje handlare innan avtal ingås;
- begränsning av anslutnings-/kedjeavtals löptid till högst fem år åt gången;
- förbud mot företrädesrätter till förmån för dagligvaruaktören;
- reglering av tillåtligheten av klausuler om återanslutning och konkurrensklausuler som gäller även efter avtalets upphörande och begränsa dessa till ett år från utträde;
- tidigareläggning av och/eller uppdelning av betalningen av inträdesavgifter; och
- reglering av dagligvaruaktörers minoritetsrättigheter och aktieinnehav i butiksbolag.[154]

Autorité de la concurrence uppmanade de berörda företagen och grupperingarna att genomföra dessa rekommendationer på frivillig basis. Om detta inte skulle ske förespråkade Autorité de la concurrence att lagstiftning borde övervägas.

En större reform[155], den s.k. *Macron-lagen*[156], antogs med anledning av Autorité de la concurrences rekommendationer. Lagen skapade en särreglering i den franska handelsbalken kring vad som där kallas kommersiella distributionsnätverk. Tillämpningsområdet för dessa bestämmelser omfattar inte bara dagligvaruhandeln utan all detaljhandel och är alltså bredare än vad som följer av Autorité de la concurrences rapport. Någon begränsning av löptiden för avtal mellan en dagligvaruaktör och en handlare infördes inte; dock en princip om synkronisering av uppsägningstid vid avtals upphörande och en regel om ett gemensamt slutdatum. Detta innebär att när ett sådant affärskritiskt avtal sägs upp upphör även de andra avtalen automatiskt (med undantag för bl.a. hyresavtal). De nya bestämmelserna föreskriver också att konkurrensklausuler som gäller för tiden efter avtalens upphörande är förbjuda om de inte är nödvändiga för att skydda know-how och inte är giltiga längre än ett år från avtalets upphörande.

[154] Autorité de la concurrence, *Avis n° 10-A-26 du 7 décembre 2010 relatif aux contrats d'affiliation de magasins indépendants et les modalités d'acquisition de foncier commercial dans le secteur de la distribution alimentaire*, s. 56–63.

[155] Lefebre-lagförslaget, som lades fram 2011, låg nära i linje med Autorité de la concurrences yttrande från 2010 och rekommenderade bl.a. att löptiden för kedjeavtal skulle begränsas till högst tio år. Detta förslag antogs dock aldrig. Ändringar som syftade till att begränsa kedjeavtals löptid till mellan sex och nio år hade föreslagits i Macron-lagen, men dessa specifika begränsningarna behölls inte i den slutliga utformningen från 2015.

[156] *Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, artikel 31.

En utvärdering av Macron-lagen publicerad av den franska nationalförsamlingen i november 2018 syftade till att utvärdera effekterna av de nya reglerna.[157] Rapporten belyste svårigheten i att genomföra en utvärdering med anledning av att de nya bestämmelserna varit på plats en kort tid. Rapporten pekade också på utmaningar beträffande att få fram tillförlitlig statistik kring förekomsten av varumärkesbyten efter lagens ikraftträdande. Utvärderingen pekade vidare på brister kopplade till reglernas genomslag, vilka eventuellt var hänförliga till avsaknaden av en tydlig juridisk definition av begreppet "detaljhandel". Aktörer på marknaden påstod vidare att de avtalshinder som hade reglerats i Macron-lagen hade upphört till följd av rättspraxis samt att oberoende handlares intresse av att ”byta flagg” inte särskilt hindrades av avtalsbegränsningar som hade reglerats utan snarare av bl.a. kostnader som byte innebär, handlares långsiktiga engagemang för varumärket och kundernas lojalitet mot ett visst varumärke.

[157] Assemblée nationale, *Rapport d’information déposé en application de l’article 145-7 du Règlement par la mission d’information commune sur l’évaluation de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques, dite « loi Macron »*, s. 35–40.

Referenser

Assemblée nationale, *Rapport d'information déposé en application de l'article 145-7 du Règlement par la mission d'information commune sur l'évaluation de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron »*, Rapport n° 1454, 2018. https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/micmacron/l15b1454-ti_rapport-information.pdf (hämtad 30 januari 2026).

Autorité de la concurrence, *Avis n° 10-A-26 du 7 décembre 2010 relatif aux contrats d'affiliation de magasins indépendants et les modalités d'acquisition de foncier commercial dans le secteur de la distribution alimentaire*, Paris: Autorité de la concurrence, 2010. https://www.autoritedelaconcurrence.fr/sites/default/files/2019-05/10a26.pdf (hämtad 30 januari 2026).

Autorité de la concurrence, "Enquête sectorielle dans le secteur de la grande distribution alimentaire: l'Autorité rend ses recommandations", Paris: Autorité de la concurrence, 2010. https://www.autoritedelaconcurrence.fr/fr/communiques-de-presse/enquete-sectorielle-dans-le-secteur-de-la-grande-distribution-alimentaire (hämtad 30 januari 2026).

Boverket, "God ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens", *Boverket*. https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/oversiktsplan/allmanna-intressen/ekonomi/ (hämtad 17 oktober 2025).

Boverket, *Utvärdering av vissa konkurrens- och tillväxtbestämmelser i plan- och bygglagen*, Rapport 2013:13, Karlskrona: Boverket, 2013.

Boverket, *Planera för handel*, Rapport 2015:45. Karlskrona: Boverket, 2015. https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/planera-for-handel.pdf (hämtad 15 november 2025).

Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Boverket, *Uppdrag om översyn av regelverket för ändring av detaljplan och av olagliga planbestämmelser*, Rapport 2024:21. Karlskrona: Boverket, 2024. https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2024/uppdrag-om-oversyn-av-regelverket-for-andring-av-detaljplan-och-av-olagliga-planbestammelser.pdf (hämtad 7 januari 2026).

Boverket, *Ändamålet handel i detaljplan*, Rapport 2026:7. Karlskrona: Boverket, 2026. https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2026/andamalet-handel-i-detaljplan.pdf (hämtad 7 april 2026).

Boverket, ”God ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens - PBL kunskapsbanken”, Boverket. https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/oversiktsplan/allmanna-intressen/ekonomi/ (hämtad 11 januari 2026).

Caesar Carl, Kalbro Thomas, och Lind Hans, *Bäste herren på täppan?: en ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar*. Stockholm: Finansdepartementet, Regeringskansliet, 2012. https://eso.expertgrupp.se/wp-content/uploads/2013/07/ESO-2013_1-W.pdf (hämtad 4 januari 2026).

Centrum för näringslivshistoria, ”Hur en Ica-butik kommer till”, *ICA Gruppen och ICA-handlarnas Förbund*. https://www.ica-historien.se/artiklar/hur-en-ica-butik-kommer-till/ (hämtad 8 februari 2026).

Commerce Commission, *Market study into the retail grocery sector*, Wellington: Commerce Commission, 2022. https://www.comcom.govt.nz/__data/assets/pdf_file/0024/278403/Market-Study-into-the-retail-grocery-sector-Final-report-8-March-2022.pdf (hämtad 25 februari 2026).

Commerce Commission, *Market study into the retail grocery sector,* Wellington: Commerce Commission, 2022. https://www.comcom.govt.nz/__data/assets/pdf_file/0024/278403/Market-Study-into-the-retail-grocery-sector-Final-report-8-March-2022.pdf (hämtad 20 februari 2026).

Commerce Commission, *Fact Sheet: The Grocery Supply Code*, Wellington: Commerce Commission, 2023. https://www.comcom.govt.nz/__data/assets/pdf_file/0022/329710/Commerce-Commission-Grocery-supply-code-factsheet-28-September-2023.pdf (hämtad 15 december 2025).

Commerce Commission, *2024 Annual Grocery Report,* Wellington: Commerce Commission, 2025. https://www.comcom.govt.nz/regulated-industries/grocery/annual-grocery-report/ (hämtad 15 februari 2026).

Commerce Commission, *Annual Report 2024/25,* Wellington: Commerce Commission, 2026. https://www.comcom.govt.nz/assets/Uploads/Commerce-Commission-Annual-Report-2024-25.pdf (hämtad 15 februari 2026).

Competition Commission, *The supply of groceries in the UK market investigation*, London: Competition Commission, 2008. https://www.gov.uk/cma-cases/groceries-market-investigation-cc (hämtad 5 februari 2026).

Competition Commission, *The Groceries Market Investigation (Controlled Land) Order 2010.* London: Competition Commission, 2010.

Competition and Markets Authority, *Competition, choice and rising prices in groceries – July 2023*, London: Competition and Markets Authority, 2023. https://www.gov.uk/government/publications/competition-choice-and-rising-prices-in-groceries (hämtad 10 januari 2026).

Dagens Næringsliv, *Dagligvaretiltakene virker, Dagens Næringsliv* 8 mars 2026, https://www.dn.no/innlegg/dagligvarebransjen/dagligvarer/dagligvaremarkedet/dagligvaretiltakene-virker/2-1-1952287 (hämtad 15 mars 2026).

Davey James, "Lidl GB targets market share gains with faster store expansion", *Reuters*, 22 oktober 2025. https://www.reuters.com/business/retail-consumer/lidl-gb-pushes-ahead-with-expansion-profit-jumps-2025-10-22/ (hämtad 2 februari 2026).

DLF och Delfi Marknadspartner, (2026), *Dagligvarukartan 2025*, Stockholm: DLF och Delfi Marknadspartner, 2026. https://www.dlf.se/rapporter/dagligvarukartan-2025 (hämtad 15 mars 2026).

Enterprise Act 2002 (Storbritannien).

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1308/2013 av den 17 december 2013 om upprättande av en samlad marknadsordning för jordbruksprodukter och om upphävande av rådets förordningar (EEG) nr 922/72.

Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2019/633 av den 17 april 2019 om otillbörliga handelsmetoder mellan företag i jordbruks- och livsmedelskedjan (UTP-direktivet) (EUT L 111, 25.4.2019).

Farrell Joseph och Shapiro Carl, "Antitrust evaluation of horizontal mergers: An economic alternative to market definition", *Policies and Perspectives*, Volume 10, Issue 1 2010 Article 9 (2010).

Grocery Industry Competition Act 2023 Public Act 2023 No 31 (New Zealand Legislation).

Gunnarsson Pontus, Plan- och Bygglag (2010:900), 4 kap. 37 §, Karnov 2026-03-13 (JUNO).

Kommissionens förordning 2022/720 av den 10 maj 2022 om tillämpningen av artikel 101.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på grupper av vertikala avtal och samordnade förfaranden (gruppundantagsförordningen).

Konkurransetilsynet, *Dagligvarerapport 2023*. Bergen: Konkurransetilsynet, 2024. https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2024/01/Konkurransetilsynets-dagligvarerapport-2023.pdf (hämtad 25 januari 2026).

Konkurransetilsynet, *Dagligvarerapport 2024*, Bergen Konkurransetilsynet, 2025. https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2025/04/Konkurransetilsynets-Dagligvarerapport-2024-25.pdf (hämtad 7 november 2025).

Konkurrensverket, *Kan kommunerna pressa matpriserna?*, Rapport 2001:4. Stockholm: Konkurrensverket, 2001. https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/kan-kommunerna-pressa-matpriserna/.

Konkurrensverket, *Dagligvaruhandeln. Struktur, ägarform och relation till leverantörer*, Rapport 2002:6. Stockholm: Konkurrensverket, 2002. https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/rapportserie/rapport_2002-6_dagligvaruhandeln---struktur-agarform-och-relation-till-leverantorer.pdf.

Konkurrensverket, *Konsumenterna, matpriserna och konkurrensen*, Rapport 2004:2. Stockholm: Konkurrensverket, 2004. https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/konsumenterna-matpriserna-och-konkurrensen/.

Konkurrensverkets beslut den 21 januari 2004 i dnr 744/2002, *Fri Mat*-ärendet.

Konkurrensverket, *Konkurrensen i livsmedelskedjan,* Rapport 2018:4. Stockholm: Konkurrensverket, 2018. https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/rapportserie/rapport_2018-4.pdf.

Konkurrensverket, *Hinder för konkurrens i dagligvaru- och grossistledet*, Analys i korthet 2023:10. Stockholm: Konkurrensverket, 2023. https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet_2023-10.pdf.

Konkurrensverket, *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*, Rapport 2024:4. Stockholm: Konkurrensverket, 2024. https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/rapportserie/rapport_2024-4.pdf.

Konkurrensverket, *Konkurrensverkets genomlysning av livsmedelsbranschen 2023–2024*, Rapport 2024:5. Stockholm: Konkurrensverket, 2024. https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/rapportlista/konkurrensverkets-genomlysning-av-livsmedelsbranschen-20232024/.

Konkurrensverket, *Konkurrensen mellan dagligvaruaktörerna*, Analys i korthet 2024:4. Stockholm: Konkurrensverket, 2024. https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet_2024-4.pdf.

Konkurrensverkets beslut den 16 september 2021 i dnr 361/2021, Dagab Inköp & Logistik AB.

Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (1).

Matpriskollen, *Lågprisbutikers prispåverkan - en rapport från Matpriskollen 2025*. Falkenberg: Matpriskollen, 2025.

Matpriskollen, *Lågprisbutikers lokala prispåverkan – en parvis jämförelse av sex svenska kommuner - En rapport från Matpriskollen 2026*. Falkenberg: Matpriskollen, 2026. (handling 400 i dnr 735 /2025).

Prop. 1985/86:1 *med förslag till ny plan- och bygglag*.

Prop. 2006/07:122 *Ett första steg för en enklare plan- och bygglag*.

Prop. 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag*.

Prop. 2024/25:169 *Ett nytt regelverk för bygglov*.

Prop. 2025/26:203 *Nya verktyg för stärkt konkurrens i privat och offentlig verksamhet*.

RÅ 1963 K 1334.

RÅ 1964 K 239.

RÅ 1969 C 93.

RÅ 1971 C 370.

RÅ 1977 2:17.

RÅ 1983 2:83.

RÅ 1991 ref. 45.

Rådets förordning (EG) nr 1/2003 av den 16 december 2002 om tillämpning av konkurrensreglerna i artiklarna [101] och [102] i fördraget (EUT L 1, 4.1.2003).

SFS 1915:218 *Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område*.

SFS 1970:994 *Jordabalken*.

SFS 1987:10 *Plan- och bygglagen* (ÄPBL).

SFS 1984:292 *Lagen om avtalsvillkor mellan näringsidkare* (AVLN).

SFS 1993:20 *Konkurrenslagen* (ÄKL).

SFS 2005:551 *Aktiebolagslagen* (ABL).

SFS 2008:579 *Konkurrenslagen* (KL).

SFS 2010:900 *Plan- och bygglagen* (PBL).

SFS 2014:899 *Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar.*

SFS 2021:579 *Lagen om förbud mot otillbörliga handelsmetoder vid köp av jordbruks- och livsmedelsprodukter* (LOH)

SOU 1987:44 Betänkandet *Livsmedel och livsmedelskvalitet.*

SOU 1990:25, Delbetänkandet *Konkurrensen inom livsmedelssektorn.*

SOU 1991:59 Betänkandet *Konkurrens för ökad välfärd.*

SOU 1996:144 Betänkandet *Ökad konkurrens i handeln med livsmedel.*

SOU 1998:98 Betänkandet *Konkurrenslagens regler om företagskoncentration.*

UK Parliament, "Hansard- Land Covenants: Supermarket Chains", Volume 852: debated on Wednesday 4 February 2026, *UK Parliament.* https://hansard.parliament.uk/Lords/2026-02-04/debates/3C6129EF-D2D8-4837-ACD2-09FA471B9527/details (hämtad 3 mars 2026).

KONKURRENSVERKET
Swedish Competition Authority

Ringvägen 100
118 60 Stockholm
08-700 16 00
konkurrensverket@kkv.se

www.konkurrensverket.se

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2026-10-02

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 6 och 20 oktober 2026 bland annat gällande:

- Remiss: Kommunal och regional finansiering av flyglinjer med allmän trafikplikt. Dnr LI2026/01127
- Sammanträdestider Kommunstyrelsens Planeringsutskott 2027
- Storforum Nätverket för hållbart byggande och förvaltande i kallt klimat
- Svar på Motion 21/2025: Det behövs fler ställplatser för husvagnar och husbilar i Umeå
- Antagande: Detaljplan för Ön 1:96 m.fl. (broetapp)
- Informationsärenden
    - Ön, info

Beredningsansvarig/Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-06

Byggnadsnämnden

ÖSTERTEG 2:78 m.fl.

Diarienr: BN-2026/00184

Detaljplan för Österteg 2:78 m.fl.

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Österteg 2:29 (BN-2021/01727)
2. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Österteg 2:31 (BN-2021/00778)
3. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Österteg 2:13 (BN-2020/02211)
4. Byggnadsnämnden beslutar att fortsätta handläggning av de tre ovan nämnda planärendena under nytt ärendenummer och –namn, Detaljplan för Österteg 2:78 m.fl. (BN-2026/00184).
5. Byggnadsnämnden beslutar att utöka planområdet i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Ärendebeskrivning

Fastigheterna Österteg 2:29 (BN-2021/01727), Österteg 2:31 (BN-2021/00778) och Österteg 2:13 (BN-2020/02211) har beviljats positiva planbesked genom byggnadsnämndens beslut under perioden 2021-2022. Fastigheterna är belägna cirka 2 kilometer söder om Rådhustorget i centrala Umeå. Fastigheterna som planbeskeden gäller har sedan tidigare hanterats och prövats tillsammans i *Planprogram för Söderslätt*.

De geografiskt sammanhängande områdena har ett tydligt funktionellt samband och bedöms lämpliga att hantera inom ramen för en gemensam detaljplan. Därför skapas ett nytt detaljplaneärende, detaljplan för Österteg 2:78 m.fl. (BN-2026/00184) för handläggning av samtliga fastigheter som omfattas av planbeskeden BN-2021/01727, BN-2021/00778 samt BN-2020/02211.

Planområdet föreslås samtidigt utökas till att omfatta fastigheterna del av Teg S:1, del av Teg S:14, del av Västerteg 66:1, del av Västerteg 51:2, del av Österteg 6:35, del av Österteg 6:34, del av Västerteg 13:37, del av Västerteg 13:17, del av Västerteg 8:77, Österteg 6:19, Österteg 6:20 samt del av Västerteg 47:1. Fastigheterna ingick i *Planprogram för Söderslätt* tillsammans med de fastigheter som omfattas av tidigare planbesked och

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00184

bedöms ha ett sådant funktionellt samband att de lämpligen bör planläggas inom ramen för samma detaljplan.

Sammanslagningen och utökningen av planområdet möjliggör ett helhetsperspektiv på markanvändning, bebyggelse, infrastruktur, service och grönstruktur samtidigt som planläggningen effektiviseras. En sammanhållen planprocess skapar bättre förutsättningar för hållbara färdsätt, sammanhängande gröna stråk och goda samband mellan områdets olika funktioner. Sammantaget bidrar en gemensam detaljplan till ett effektivt resursutnyttjande och en långsiktigt hållbar utveckling av området. I samband med detta avslutas planärendena BN-2021/01727, BN-2021/00778 samt BN-2020/02211.



Figur 1. Ortofoto med de tre planbeskeden tillsammans med föreslagen planområdesgräns i ny detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-06.

Beredningsansvariga

Evelina Israelsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Evelina Israelsson, planarkitekt.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00184

Beslutet ska skickas till

Sökanden i ärende BN-2021/01727, BN-2021/00778 och BN-2020/02211.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-06

UMEÅ 5:1

Diarienr: BN-2021/00143

Detaljplan för del av Umeå 5:1 - del av Brogatan

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att inkludera del av Umeå 2:1 i planärende BN-2021/00143.

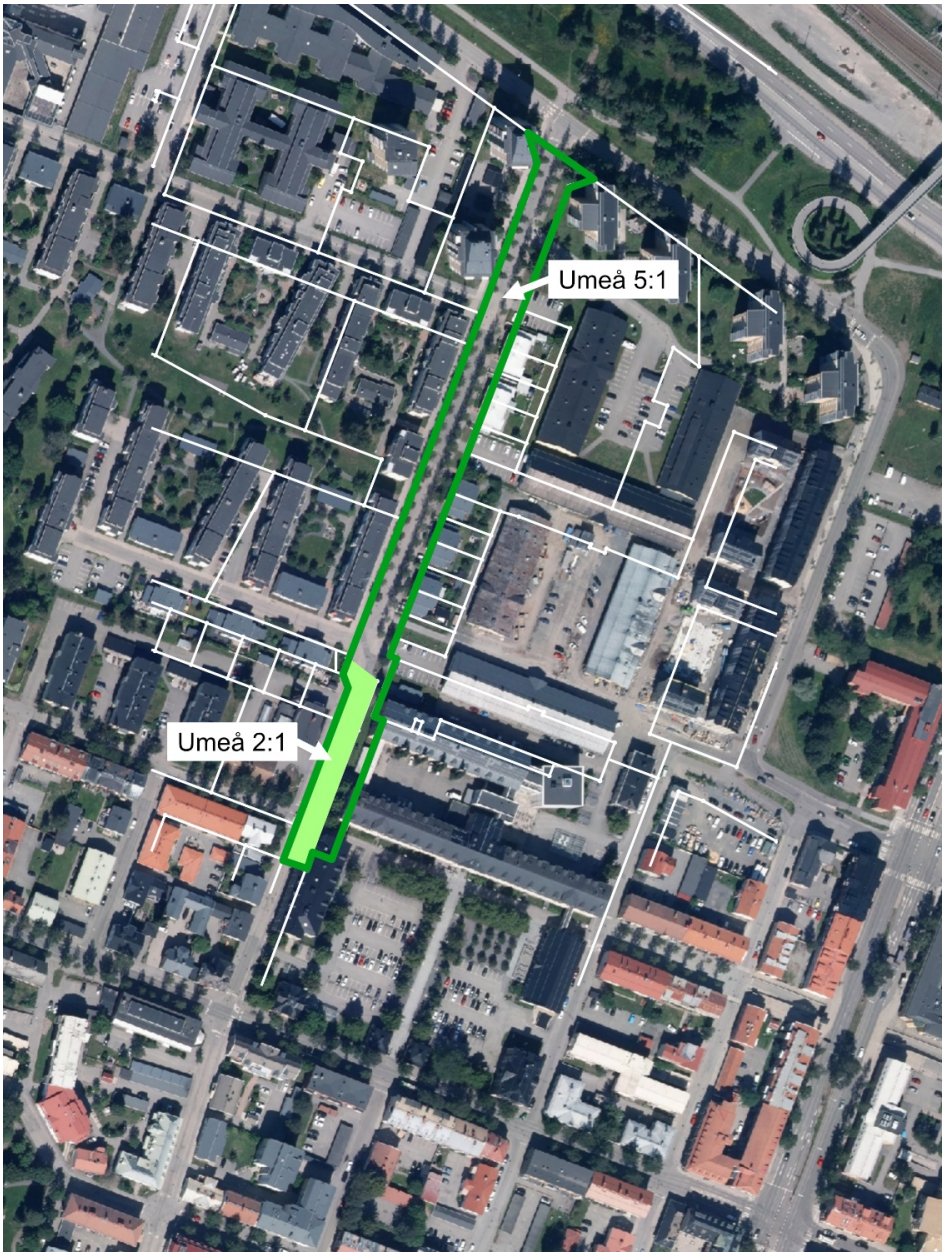
Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden lämnade i maj 2021 positivt planbesked för del av Umeå 5:1 – del av Brogatan (BN-2021/00143). Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för genomgående biltrafik på Brogatan.

Gällande plan, *Detaljplan för Dragonfältet* (2480K-P00/67), omfattar del av Brogatans sträckning, från korsningen Ridvägen/Brogatan, söderut till korsningen Dragongatan/Brogatan. Befintlig detaljplan inrymmer hinder för det tänkta utvecklingen av Brogatan, bland annat i form av begränsning av trafikslag samt höjdsatta farthinder. Det bedöms lämpligt att inkludera del av Umeå 2:1 i aktuell detaljplan då det finns ett behov av att ta ett helhetsgrepp kring Brogatans utveckling. Utökningen av planområdet bidrar till en effektivisering och flexibilitet sett till framtiden. Sammantaget bidrar en gemensam detaljplan till ett effektivt resursutnyttjande och en långsiktigt hållbar utveckling av området.

Tjänsteskrivelse

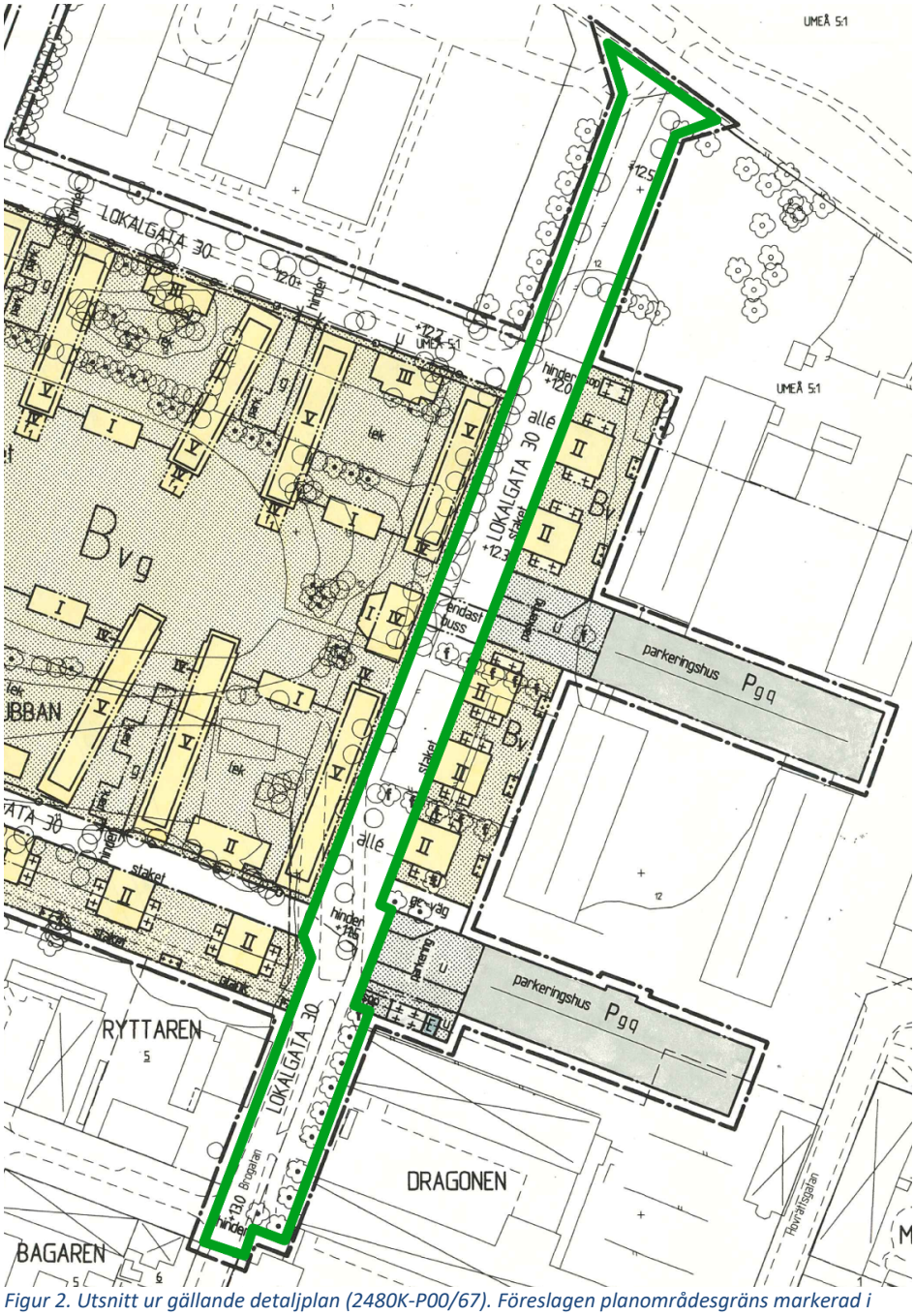
Dnr: BN-2021/00143



Figur 1. Föreslagen utökning av planområdet markerad i ljusgrönt.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/00143



Figur 2. Utsnitt ur gällande detaljplan (2480K-P00/67). Föreslagen planområdesgräns markerad i grönt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-06

Beredningsansvariga

Evelina Israelsson, planarkitekt

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/00143

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Evelina Israelsson, planarkitekt.

Beslutet ska skickas till

Sökande i ärende BN-2021/00143.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-21

BRINKEN 1

Diarienr: BN-2021/02177

Detaljplan för Brinken 1 m.fl. – bordlagt ärende

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att planområdet endast omfattar del av fastigheten Umeå 5:51 och 2:1 samt att Brinken 1 inte planläggs i aktuellt ärende.

Syfte

Preliminärt syfte med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med hänsyn till kulturmiljön samt underjordiskt garage.

Ärendebeskrivning

Upphävd plan

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) upphävde i en dom 2021-03-26 den tidigare detaljplanen för del av fastigheten Umeå 2:1 m.fl. som antogs av kommunfullmäktige 2019-10-28. Domen grundade sig i att planen inte tillräckligt motiverade särskilda skäl för upphävande av strandskyddsbestämmelserna. Enligt MÖD var det inte tillräckligt motiverat varför samma antal bostäder inte kunde placeras på annan plats, utanför strandskyddat område. Domstolen menade på att det inte fanns skäl för kommunens resonemang om att hela området skulle vara ianspråktaget eller att området skulle behövas för att tillgodose ett mycket angeläget allmänt intresse.

Planbesked

Fastigheten Brinken 1 m.fl. fick planbesked 2022-01-11. Kommunen gjorde då bedömningen att en ny plan kan utformas på ett sätt som innebär bättre förutsättningar för att upphäva strandskyddet. Bebyggelsen kan disponeras på ett sätt som innebär betydligt mindre inskränkningar i allmänhetens tillgång till parkmarken inom strandskyddat område än den upphävda planen.

Enligt ansökan vill sökande riva befintliga byggnader inom Brinken 1 och Umeå 5:51 och uppföra två bostadshus i 8-10 respektive 4-6 våningar.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/02177

Kända förutsättningar

Översiktsplan

Det aktuella området omfattas av fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna. Planområdet är beläget inom 1,5 km från Umeå centrum och 3,5 km från universitetsområdet. Busshållplats för stomlinjetrafiken finns i områdets närhet samt gång- och cykelvägar.

Gällande detaljplan

Planområdet består till största del av icke planlagd mark. Fastigheten Brinken 1, i hörnet vid korsningen Västra Brinkvägen och Kvarnvägen, omfattas av detaljplan 2480K-P114/1985. Enligt gällande plan medges bostadshus i två våningar, placerat mot Kvarnvägen.

Kulturmiljö

Befintliga byggnader inom Umeå 5:51 och Brinken 1 är enligt byggnadsordningen för Väst på stan utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus. Båda byggnaderna är uppförda på 1930-talet och är ritade av Dennis Sundberg. En kulturhistorisk utredning gjordes 2023-11-22 som redovisar att det under utredningen inte har framkommit något som föranleder ändring av det ställningstagandet. Vidare redovisas att byggnaden inom Brinken 1 är den mest oförvanskade av de utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom planområdet. Utredningen framhäver att vägen mellan Umeå 5:51 och Brinken 1 har begränsad historisk betydelse vilket innebär att området närmast Kvarnvägen, mellan befintliga byggnader, tål ny bebyggelse förutsatt att den tar hänsyn till platsen enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Utredningens rekommendationer är att befintliga utpekade byggnader inom Umeå 5:51 och Brinken 1 förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. Vidare rekommenderas att ny bebyggelse begränsas till ett stråk längs Kvarnvägen, för att bevara det gröna sammanhängande stråket längs älven. Ny bebyggelse bör begränsas i höjd, yta och volym för att bevara öppenheten och siktlinjer mot älven. Trä rekommenderas som fasadmaterial i ljusa kulörer för att förstärka sambandet inom bebyggelsemiljön och likaså sadeltak.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskydd och den preliminära bedömningen är att det endast bedöms möjligt att upphäva strandskyddet för redan ianspråktagen mark enligt 7 kap. 18 e§ 1p. miljöbalken.

Skredrisk

Området närmast älvbrinken består av branta slänter som är riskområde för lokala ytliga skred. Enligt beräkningar i stabilitetsutredningen som

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/02177

naturliga rasvinkel och därmed har den inga säkerhetsmarginaler mot eventuella skred vid exempelvis intensiva regn, höga vattenflöden eller ökad erosion i älven. Även växtlighetens utseende i slänten påvisar pågående rörelser i slänten. Trycket av ny bebyggelse på krönet medför risk för större ras längs slänten och stabilitetsåtgärder behöver därför vidtas för att möjliggöra för ny bebyggelse.

I samband med planstarten av aktuellt ärende förtydligades beräkningarna från utredning utifrån den nya kravbilden på stabilitetsåtgärder. Slutsatsen är att behovet av avlastning har ökat från cirka 3 meter till motsvarande 4-5 meter jord, framför allt längs sluntkrönet. Ytterligare möjliga lösningar som presenteras är att flacka ut hela slänten eller utöka strandpromenaden mot vattnet och anlägga en stödmur mot slänten som fungerar som tryckbank. Båda lösningarna som föreslås innebär intrång i naturmarken och kommunen har tidigare gjort bedömningen att en sådan utbyggnad av strandpromenaden inte är aktuell med hänsyn till möjlig påverkan på artskyddshanteringen i andra projekt.

Byggnaden inom Umeå 5:51 ligger inom det område som enligt utredningen behöver stabiliseras medan byggnaden inom Brinken 1 ligger inom stabil mark.

Sammantagen bedömning
Den sammantagna bedömningen utifrån befintliga underlag är att det är lämpligt att pröva ny bebyggelse på redan ianspråktagen mark inom fastigheten Umeå 5:51 och del av Umeå 2:1.

Beslutsunderlag

Planbesked daterad 2022-01-11
Kulturhistorisk utredning daterad 2023-11-22
Utlåtande stabilitet daterad 2024-09-03
Stabilitetsutredning Västra Brinkvägen med bilaga (togs fram i samband med ärendet för den plan som upphävdes) daterad 2014-11-07, rev. 2017-02-24

Beredningsansvariga

Sara Israelsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

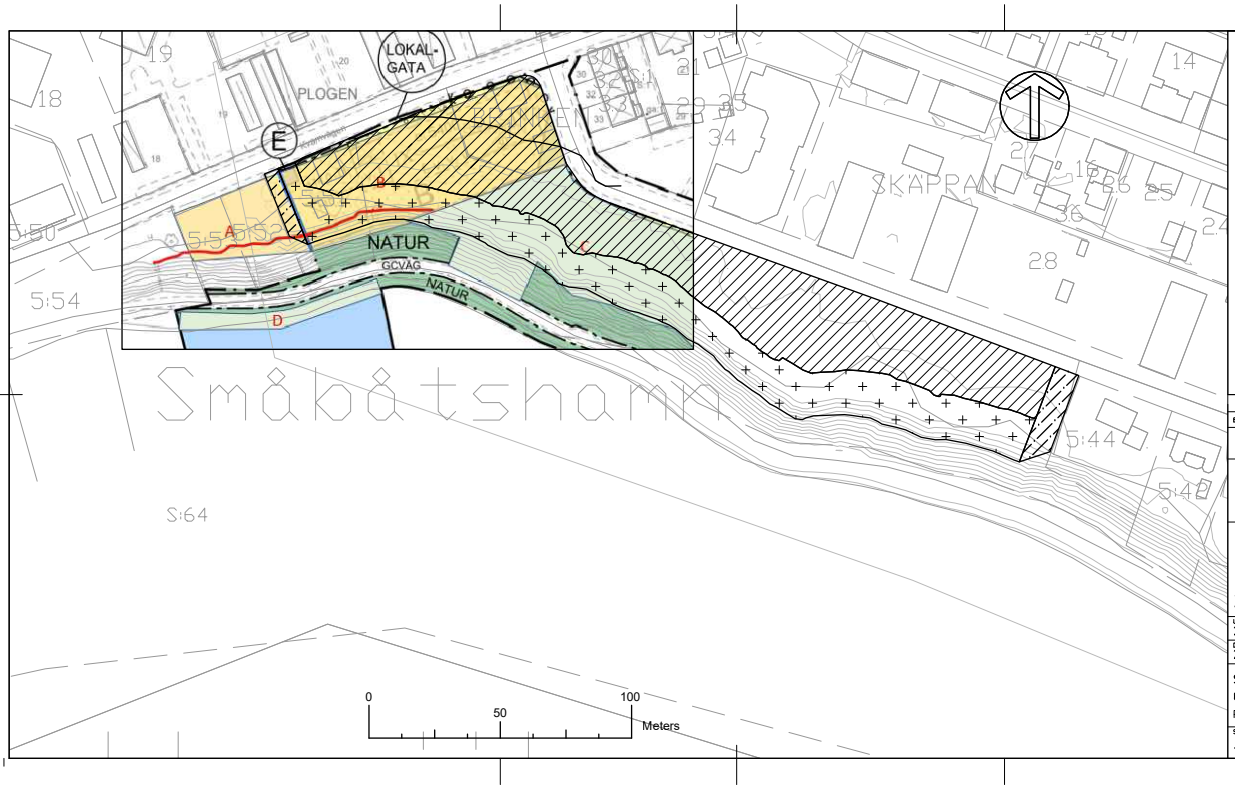
Johanna Söderholm, planchef

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/02177

Beslutet ska skickas till

Sökande



KOORDINATSYSTEM

PLAN: SWEREF 99 20:15
HÖJD: RH 2000

FÖRKLARINGAR

OMRÅDE DÄR NYEXPLOATERING KAN SKE OM AVLASTNING (54 kPa) MOTSVARANDE 3 METER SKER AV YTTRE DELEN AV NIPAN OCH MOT ANGRÄNSANDE FASTIGHETER

OMRÅDE EFTER ATT AVLASTNING SKETT SOM BLIR GRÖNOMRÅDE

OMRÅDE UTANFÖR PLANOMRÅDE SOM AVLASTAS

B	REVIDERING	2017-02-24	R.LARSSON
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

LERSTENEN
FASTIGHETS AB

TYRÉNS
VÄSTRA NORRLANDSGATAN 10B
903 27 UMEÅ
TEL: 010 452 20 00
FAX: 010 452 39 66

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
255906	R.HE	L.MORÉN
DATUM	ANSVARIG	
2014-11-05	L.MORÉN	

STABILITETSUTREDNING BRINKVÄGEN
GEOTEKNISK UNDERSÖKNING
PLAN MED OMRÅDE FÖR NYEXPLOATERING

SKALA		NUMMER	BET
1:1000	A3F	G110105	

Kulturhistorisk utredning inför ny detaljplan

Brinken 1 m. fl., Umeå kommun. Dnr BN-2021/02177

Uppdraget

Syftet med detaljplanen är bland annat att inom fastigheterna Brinken 1 och del av Umeå 5:51 skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus inom redan ianspråktagen mark. Handlingar för den pågående planen finns på Umeå kommuns websida: Brinken 1 med flera - Umeå kommun (umea.se)

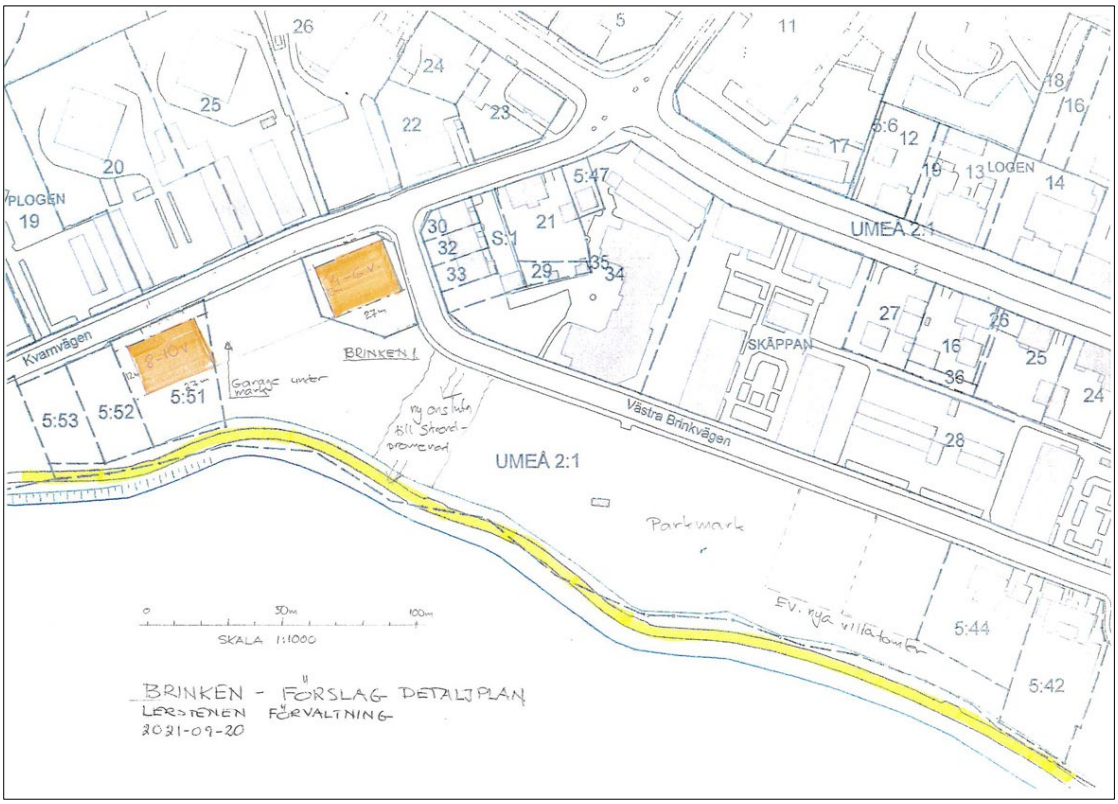
Byggnadsnämnden beslutade om att inleda planläggning 2022-01-26. En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram 2023-05-26. Enligt genomgången av planens miljöpåverkan finns det anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. En av de betydande faktorerna är kulturmiljö: *Den kulturhistoriska miljön påverkas negativt. De två befintliga huvudbyggnaderna inom planområdet, på fastigheten Umeå 5:51 och Brinken 1, är angivna som värdefulla enstaka hus enligt byggnadsordningen för Väst på stan. Planförslaget innebär att byggnaderna rivs och ersätts med nya.* Ovanstående medförde ett beslut om att områdets kulturhistoriska miljö ska utredas i planarbetet. Uppdraget har efter upphandling tilldelats Västerbottens museum, uppdrags-verksamheten. Utredningen har utförts av Maria Appelstam Häll, byggnadsantikvarie. Fotografier i rapporten är tagna av Västerbottens museum om inget annat anges.

Planförslaget

Ansökan om planbesked utgör en omarbetning av ett tidigare förslag som upphävts av MÖD. Föreslagen ny bebyggelse utgörs av två punkthus på 8–10 våningar och 4–6 våningar som ersätter befintliga bostadshus på Umeå 5:51 och Brinken 1. Den del av Umeå 2:1 som ligger mellan Umeå 5:51 och Brinken 1 avses bebyggas med underjordiskt garage för ca 40 bilar och marken ovanför garaget utformas som parkyta.



Flygfoto över föreslaget planområde som markerats med rödstreckad linje. Umeå kommun.



Karta ur ansökan om planbesked. Umeå kommun.



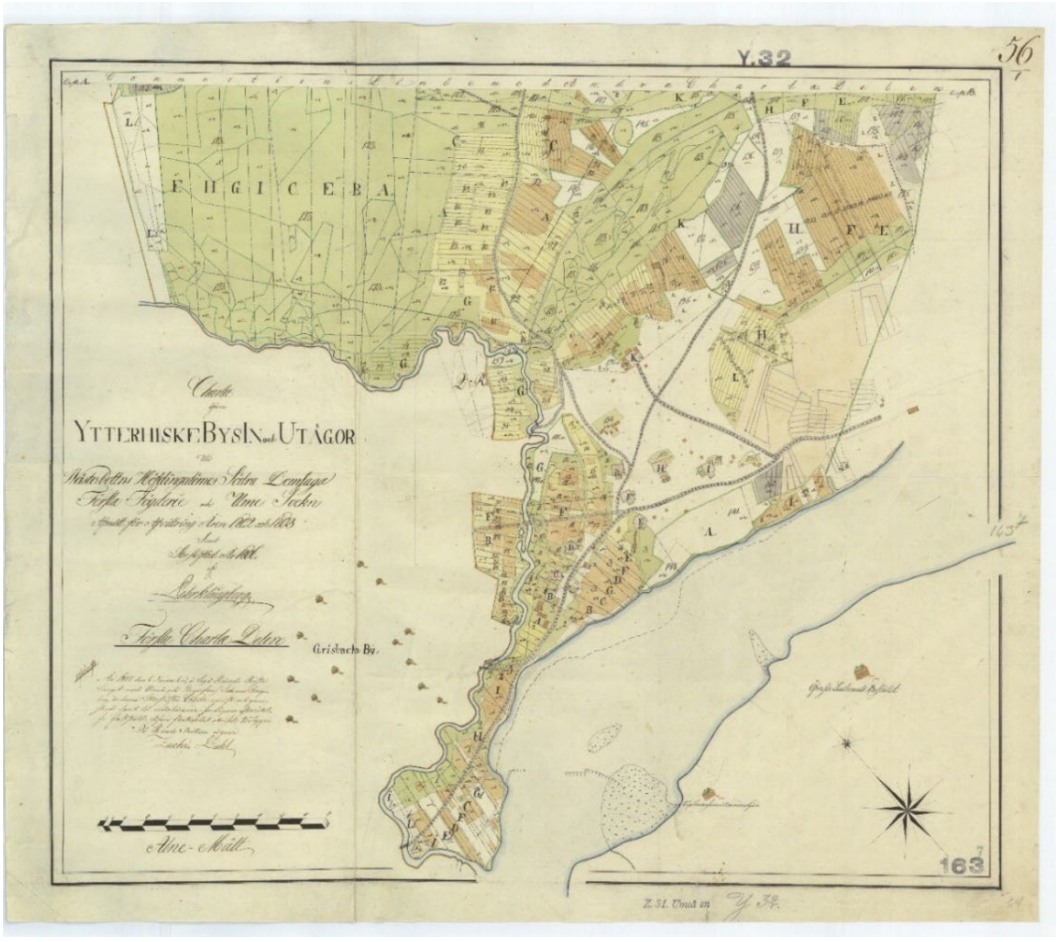
Illustration ur ansökan om planbesked. Umeå kommun.

Syfte och metod

Utredningens syfte är att ge en uppdaterad redogörelse för de kulturvärden som finns inom och närmast kring planområdet, samt att analysera hur dessa påverkas av ett genomförande av planförslaget. Mot bakgrund av en historisk sammanställning av områdets bebyggelseutveckling samt fältstudier av området görs en karaktärisering och värdering av bebyggelsen. Därtill görs en känslighets- och tålighetsanalys som ställer kulturvärdena i förhållande till de ändringar som planförslaget innebär. Karaktäriseringen har utgått från Boverkets checklista för karaktärsdrag och den kulturhistoriska värderingen grundar sig på Riksantikvarieämbetets *Plattform kulturhistorisk värdering och urval*, rapport 2015-01-19. I känslighets- och tålighetsanalysen har delvis använts DIVE-metoden för kulturmiljöanalys: https://www.raa.se/app/uploads/2017/08/Kulturmiljöanalys.pdf

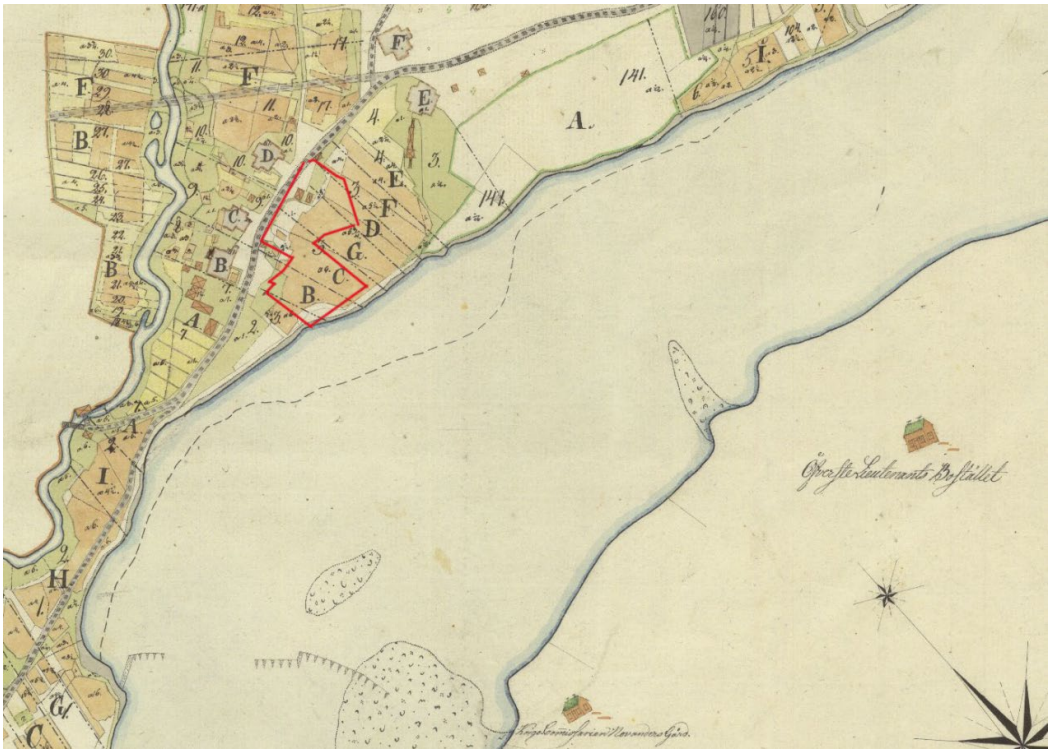
Områdets bebyggelseutveckling

Planområdet är beläget inom det som ursprungligen var jordbruksbyn Ytterhiske. Umeå stad grundades år 1632 på Sandahemmanets mark som tillhörde Ytterhiske by, som likt många andra byar i stadens omgivningar hade medeltida ursprung. Ytterhiske bykärna intill Tvärån väster om den nyanlagda stadens centrum behöll in på 1900-talet sin lantliga karaktär. Först 1925 inkorporerades byn med den expanderande staden och under 1930- och 1940-talen ersattes den lantliga bebyggelsen med en- och tvåfamiljshus. Här ingår de två bostadshusen inom planområdet, som byggdes 1935. Även små flerbostadshus i trä uppfördes på området kring korsningen Storgatan och Kvarnvägen. Under decennierna som följde tillkom små flerbostadshus i puts vid Kvarnvägen samt större flerbostadshus i form av punkthus och lamellhus i puts och tegel. På spridda håll i kvarteren finns ännu rester av det gamla Ytterhiskes byabebyggelse kvar, huvudsakligen mangårdsbyggnader.

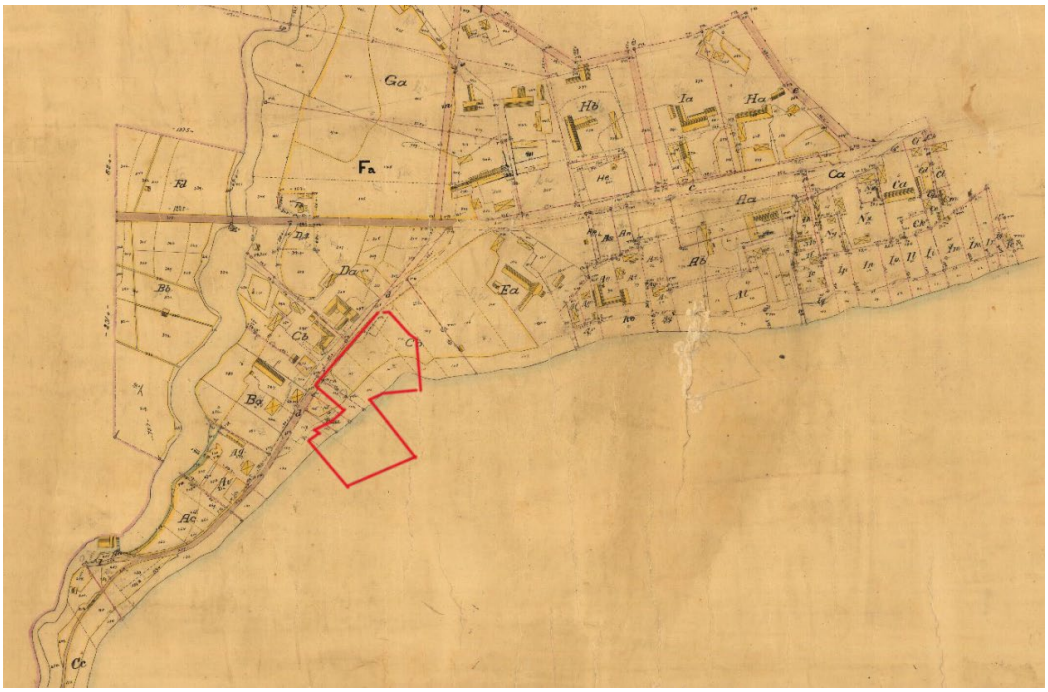


Karta över Ytterhiske bys in- och utägor, upprättad 1806. Lantmäteriet.

Området där planområdet är beläget illustrerar väl den bebyggelseutveckling som Ytterhiske genomgått under 1900-talet. Tre stadier kan urskiljas: jordbruksbygd (fram till 1930-talet), komplettering med egnahemsbebyggelse och små flerbostadshus (1930–60-tal), och nedläggning av jordbruk samt förtätning med större flerbostadshus (1960-tal – pågående). Som de två kartorna nedan visar utgjorde planområdet odlingsmark fram till och med 1920-talet.



Utsnitt ur kartan från 1806 ovan, med ungefärligt läge för planområdet markerat. Lantmäteriet.



Utsnitt ur karta från 1926 för laga skifte, expropriation och avsöndring. Planområdet markerat. Lantmäteriet.



Ekonomiska kartan från 1961 med planområdet markerat. Lantmäteriet.

Från 1930-talet och framåt ersattes den lantliga bebyggelsen delvis med en-och tvåbostadshus, samt mindre flerbostadshus, i trä och puts. Ekonomiska kartan från 1961 ovan visar hur denna bebyggelse har brett ut sig närmast älven, längs Storgatan och Kvarnvägen. Byggandet skedde delvis på tidigare odlingsmark. I denna bebyggelse ingår de två bostadshusen inom planområdet, uppförda 1935.



Enbostadshus och flerbostadshus från 1930- och -40-tal vid infarten till Kvarnvägen.

Det senaste skedet, förtätning med större flerbostadshus i puts och tegel, inleddes under 1960-talet och pågår fortfarande. Det började med uppförande av fyra höga punkthus på de nuvarande fastigheterna Plogen 18, 19, 20 och 25. Punkthusen ersatte tre jordbruksgårdar, vars ägare sålde sin mark till nyexploatering, och därmed togs det sista steget i omvandlingen från jordbruksbygd till stadslandskap i denna del av Ytterhiske. Enligt tidens ideal om trafikseparering har huskropparna ett indraget, skyddat läge medan parkeringsytorna är samlade ute vid Kvarnvägen.

Under 1970-talet förtätades bebyggelsen mellan Storgatan och älven då en grupp på tolv trevåniga lamellhus byggdes. Två av dem förlades längs Storgatan och resterande tio vid två delvis nya vägar, Västra och Östra Brinkvägen. Huskropparna där är placerade med gaveln mot gata och mellan dem finns grönområden med träd- och buskplanteringar och lekplatser. Även här är bilparkeringarna samlade på större ytor som ligger avskilt från bostadshusen.

Det nyaste inslaget i området är de fyra snedställda höga flerbostadshusen på Välten 1 och Plogen 16, sydväst om de äldre punkthusen. Tomtytan begränsas där av närheten till vattendragen och bebyggelsen är placerad nära Kvarnvägen. Två små flerbostadshus revs inför uppförandet av de nya punkthusen: Kvarnvägen 1 (Plogen 16, Hillevi Callander 1965) och Kvarnvägen 3 (Plogen 17 Folke Eriksson 1955). Båda var utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus i *Byggnadsordning för Väst på stan*.



Flygfoto från ca 1960 med planområdet markerat. Strax norr om planområdet syns hur ett av punkthusen i kvarteret Plogen har börjat byggas. Lantmäteriet.



Punkthusen i kvarteret Plogen, uppförda under 1960-talet. Tre av dem har byggts på med fler våningar under tidigt 2000-tal. Parkeringsytor med skärmtak i förgrunden invid Kvarnvägen.



Storgatan mot väster. Till vänster syns gruppen av lamellhus byggda på 1970-talet.

Beskrivning av planområdet

Området sträcker sig mellan korsningen Kvarnvägen-Västra Brinkvägen och ned mot Umeälven. Längs med Kvarnvägen är marken plan och bebyggd med småskalig träbebyggelse i en till två våningar med relativt stora trädgårdstomter. Mot älven är ett grönt stråk som närmast älven sluttar kraftigt ned mot vattnet. En upptrampad stig går i öst-västlig riktning genom planområdet. Nedanför sluttningen löper ett gång- och cykelstråk längs älvstranden. En del av planområdet sträcker sig ut i älven.

Beskrivning av byggnaderna inom planområdet

Umeå 5:51. Kvarnvägen 2A

Bostadshus med bygglov 1935. Ett tidigt verk av Umeås ”funkisarkitekt” Denis Sundberg. Här samverkar drag av äldre trähusbyggande med funktionalism till en välbalanserad helhet. Sadeltak. Frontespis och balkong över entrén mot väster, räcke till balkong och entrébro av plattsmide. Taktäckning på senare tid ändrad från lertegel till tegelprofilerad plåt. Fasad med stående locklistpanel. Tvåluftsfönster, i vardagsrummet två i par. Huset byggdes om invändigt 1998 inför ny användning som dagcentral. Fristående garagebyggnad uppförd 1961.

Brinken 1. Västra Brinkvägen 2

Bostadshus, ritat av arkitekt Denis Sundberg 1935. Ursprungligen med en trerumslägenhet i vardera planet samt liten enrummare på vinden. Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel. Fasad av stående lockpanel med breda inspontade lock med avrundad kant. Ursprunglig öppen tvåvåningsveranda mot gården. Sexrutiga tvåluftsfönster med breda sidofoder. Små kvadratiska fönster med kryssprojs intill entré- och balkongdörr.



Bostadshuset på Umeå 5:51



Umeå 5: 51, gavelfasaden mot Kvarnvägen



Umeå 5:51, senare uppfört garage på den igenvuxna trädgårdstomten



Bostadshuset på Brinken 1



Bevarade originalfönster, Brinken 1

Arkitekt Denis (J D) Sundberg

John Denis (J D) Sundberg (1907–1995) föddes i Umeå. Hans far var byggmästare och hade bland annat byggt villor åt bokhandlare Åkerblom, överste Aschan och jägmästare Ringstrand. Denis Sundberg fick tidigt praktisera på faderns byggen. Han avlade studentexamen i Umeå 1926 och arkitektexamen från Kungliga Tekniska högskolan 1930. Från 1930 bedrev han egen arkitekt-verksamhet i Umeå. Bland hans arbeten märks Odeonbiografen i Umeå, Cityhuset (Thornbergska huset) i Umeå, före detta rälsbussfabriken öst på stan i Umeå byggd 1935 för fabrikör Hilding Carlsson, samt ett flertal en- och flerbostadshus. På Skeppargatan på Teg står den stilfulla trävilla i funkisstil som han ritade och lät bygga till den egna familjen.

Denis Sundberg tog sin arkitektexamen i Stockholm, lagom till funktionalismens genombrott i Sverige 1930. Då trä av naturliga skäl var det traditionella byggmaterialet i Norrland kom Denis Sundberg i större delen av sin produktion att utveckla ett funktionalistiskt formspråk anpassat för detta material. Gemensamt för alla hans byggnader är en personlig stil, präglad av ett känsligt sinne för material och proportioner. Favoritmotivet var en fransk balkong med räcke av plattsmide med rundade hörn, placerad ovanför husets entréport. Denis Sundberg var verksam i Umeå samtidigt som dåvarande stadsarkitekten Kjell Wretling som även han ritat många bostadshus i Umeå och länet.

I Umeå finns också flera exempel på skickligt utförda till- och påbyggnader av äldre hus, där Denis Sundberg varit anlitad. Ett envånings uthus Öst på stan med drängkammare, tvättstuga, vedbodar och stall blev efter hans ritningar år 1932 om- och påbyggt till tvåvånings bostadshus. Ett annat exempel är Sparven 2 på Skolgatan 81/Nytorgsgatan 5, ett bostadshus med bygglov 1885 och brädfodring av C Fr Sandgren 1893 som byggdes om efter Denis Sundbergs ritningar 1934. Då ersattes bland annat en tvåvåningsveranda mot gården med ett trapphus och korspostfönster ersattes med sexrutors tvåluftsfönster. Denis Sundberg ritade 1934 även de tillbyggda korta flyglarna på länsresidenset, material- och stilmässigt anpassade men ändå sofistikerat förenklade.

Historisk läsbarhet – avläsbara skeden i och omkring planområdet

I historiken ovan beskrivs tre stadier i Ytterhiskes bebyggelseutveckling: jordbruksbygd (fram till 1930-talet), komplettering med egnahemsbebyggelse (1930–60-tal), och nedläggning av jordbruk samt förtätning med större flerbostadshus (1960-tal – pågående). I den befintliga bebyggelsemiljön inom och närmast omkring planområdet är dessa tre stadier fortfarande avläsbara, men i olika grad.

Från tiden då området var bebyggt med jordbruksfastigheter med tillhörande odlingslandskap finns ett par av de äldre bostadshusen kvar. Det ena ligger på ursprunglig plats på nuvarande fastighet Logen 17, adress Storgatan 5B. Det andra är flyttat från en jordbruksgård vid Kvarnvägen till sitt nuvarande läge på Plogen 27, adress Storgatan 2, i samband med att det intilliggande flerbostads-huset vid Storgatan byggdes 1985. Ingen odlingsmark och inget av övrig bebyggelse på dessa jordbruksgårdar finns kvar idag. Att marken närmast Umeälven tidigare var jordbruksmark är svårt att avläsa i dagens bebyggelsemiljö, men syns delvis i och med det obebyggda grönstråket mellan Kvarnvägen-Västra Brinkvägen och älven.

Av perioden från 1930-talet och ca 40 år framåt, då Ytterhiske inkorporerades i staden och egnahemsbebyggelse och små flerbostadshus uppfördes på tidigare jordbruksmark, återstår mer. Här ingår de två bostadshusen inom planområdet på Brinken 1 och Umeå 5:51, på Kvarnvägen. Vid Kvarnvägen ligger ytterligare ett enbostadshus i trä från samma tidsperiod, på Skäppan 21. På motstående sida av Kvarnvägen i dess korsning med Storgatan ligger tre mindre flerbostadshus i trä på fastigheterna Plogen 22, 23 och 24, uppförda under 1940-tal. Samtida mindre flerbostadshus i trä finns i kvarteren Hackan och Skäran på norra sidan om Storgatan. Längre österut finns en- och flerbostadshus från samma tidsperiod längs Östra Brinkvägen och Storgatan. Två små flerbostadshus från 1955 och 1965, i puts respektive tegel, i kvarteret Plogen på norra sidan om Kvarnvägen har dock rivits för att ge plats åt fyra punkthus.

Det senaste skedet, byggandet av större flerbostadshus i puts och tegel, startade under 1960-talet och pågår fortfarande. Det utgör vid sidan av träbebyggelsen det tydligast avläsbara stadiet i områdets bebyggelseutveckling. Den äldsta delen av den bebyggelsen utgörs av de fyra höga punkthusen på fastigheterna Plogen 18, 19, 20 och 25. Sedan tidigt 1960-tal har de utgjort ett effektfullt visuellt inslag i bebyggelsen med sin placering mellan Tvärån och älven. Punkthusen ersatte tre jordbruksgårdar, vars ägare sålde sin mark till nyexploatering och därmed togs det sista steget i omvandlingen från jordbruksbygd till stadslandskap i denna del av Ytterhiske. Under 1970-talet förtätades bebyggelsen mellan Storgatan och älven då de trevåniga lamellhusen längs Brinkvägen tillkom. Denna miljö utgör ett mer nedtonat inslag i stadsbilden i jämförelse med punkthusen eftersom den har anpassats i höjd till den småskaliga bebyggelsen längs älven och Storgatan. Det nyaste inslaget är fyra snedställda höga flerbostadshus på Välten 1 och Plogen 16 längs med älven i västra delen av området. Dessa är idag de mest framträdande byggnaderna, framför allt för den som närmar sig längs strandpromenaden eller älven från väster eller öster.

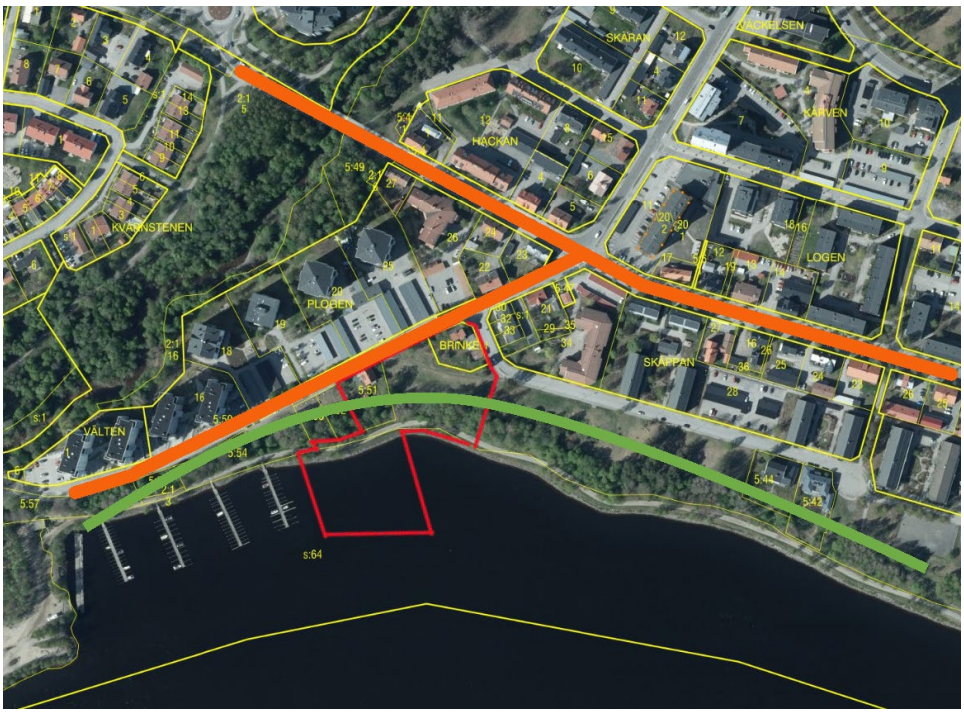


Illustration av stråk inom området. Planområdet är markerad med röd avgränsning.

Orange = gammal vägsträckning, grönt = sammanhängande grönstråk och tidigare åkermark.



Vy över planområdet mot väster. Den öppna ytan var tidigare jordbruksmark. Vänster i bild syns den trädbevuxna sluttningen ned mot strandpromenaden.



Parstuga på Plogen 27, Storgatan 2, flyttad dit från en äldre jordbruksgård. Utpekad som särskilt värdefull i Byggnadsordning för Väst på stan.



Mangårdsbyggnad till jordbruksgård i Ytterhiske by. På ursprunglig plats. Logen 17, Storgatan 5B. Utpekad som särskilt värdefull i Byggnadsordning för Väst på stan.



Små flerbostadshus vid Ängesvägen i kvarteren Hackan och Skäran. Ingår i bebyggelsemiljö med sammanhållen karaktär i Byggnadsordning för Väst på stan: 11 Små flerbostadshus vid Kvarnvägen och Ängesvägen, 1940-tal.



Små flerbostadshus vid Storgatan. Ingår i bebyggelsemiljö med sammanhållen karaktär i Byggnadsordning för Väst på stan: 9 Egnahem och små flerbostadshus utmed Storgatan, 1920- och 30-tal, tidigt 2000-tal.



Kvarnvägen mot väster. Närmast i bild småskalig träbebyggelse från i huvudsak 1930-tal, i fonden flerbostadshus byggt 2018.

Karaktärisering

Följande karaktärisering av planområdet, bebyggelsen och byggnaderna är gjord enligt Boverkets checklista för karaktärsdrag. Här preciseras de karaktärsdrag, typiska för olika tidsperioder, som kännetecknar planområdet och bebyggelsen och som ligger till grund för den kulturhistoriska värdering som görs längre ned i dokumentet.

Karaktärisering av planområdet och dess bebyggelse	
	Värdebärande karaktärsdrag
Placering i landskapet	• Planområdet är beläget mellan Umeälven i söder, Kvarnvägen i nordväst samt Västra Brinkvägen i nordost. Längs med Umeälven inom planområdet löper en gång- och cykelväg. • På andra sidan Kvarnvägen möter hög bebyggelse i form av punkthus. Närmast i nordost möter träbebyggelse i 1–2 våningar: egnahem, små flerbostadshus och en radhuslänga. Längre åt öster ligger Brinkvägens flerbostadshus.
Mark och landskap	• Före detta åkermark. • Norra delen av planområdet är plant, medan södra delen sluttar kraftigt mot älven. • Södra delen av planområdet utgör del av ett sammanhängande grönt stråk längs med älven. • Norra delen har parkkaraktär med gräsmatta och planterade enstaka träd medan sluttningen mot älven är tätare trädbevuxen. • Stora, gröna trädgårdstomter med uppvuxna träd. • Låga staket och häckar mot gata.
Stråk, siktlinjer och samband	• Planområdet utgör del av ett grönt stråk längs med Umeälven. • Strandpromenaden löper längs älven nedanför och genom planområdet. • Vägstråket Storgatan-Kvarnvägen är en gammal vägsträckning, syns på karta redan från tidigt 1800-tal. • Byggnaderna inom planområdet ingår i ett område med små trähus som uppfördes från 1930-tal och framåt längs Storgatan, älven och Kvarnvägen. • Öppna siktlinjer inom ovanstående miljö finns mellan Storgatan och Kvarnvägen samt mellan bostadshusen vid älven öster om planområdet och planområdet. • En stig/gångstråk, ej markerad på kartor, mellan Västra Brinkvägen och Kvarnvägen löper genom planområdet.
Bebyggelsen	• Gles bebyggelse i form av två friliggande bostadshus med ett grönområde och en stig emellan sig. • Småskaligt; små byggnadsvolymer i 1,5 resp. 2 våningar. • Enhetlig bebyggelse; egnahemshus uppförda 1935 i liknande byggnadsstil, ritade av samma arkitekt. • Husen är placerade i liv med gata, det ena med gaveln mot gatan, det andra i korsning med baksida och gavel mot gata. Entréer mot gårdssidan. • Träbebyggelse med sadeltak och träfasader i gula och gulröda nyanser.

Karaktärisering av byggnaderna inom planområdet

Brinken 1, Västra Brinkvägen 2

	Värdebärande karaktärsdrag
Byggnaden	• Samlad, kompakt byggnadsvolym • Närmast kvadratisk plan • Två fulla våningar med vind och källare • Sadeltak med s. k. omvikt takfot, täckt med tvåkupigt lertegel • Låg betongsockel • Symmetri i exteriörens uppbyggnad • Fasaderna präglas av en sparsmakad klassicism. Stående lockpanel med breda inspontade lock med avrundad kant. Tvåluftsfönster med breda sidofoder. Breda knutlådor utformade som pilastrar. • Sidoställd öppen tvåvåningsveranda mot gården. • Sexrutiga tvåluftsfönster. I gavelröstena två- resp. treluftsfönster och vid entré- och balkongdörr små kvadratiska fönster med kryssprojs. Fönstren sitter i liv med fasaden. • Bruna trädörrar med glasning upptill.
Material, färgtyp, kulör	• Fasad och fasaddetaljer av trä. • Fasadpanel i varmt gul kulör, foder och fönster i brutet vitt. Dörrar bruna. • Taktäckning av rött tvåkupigt lertegel.

Umeå 5:51, Kvarnvägen 2 A

	Värdebärande karaktärsdrag
Byggnaden	• Samlad, kompakt byggnadsvolym • Rektangulär plan • 1,5 våningar med källare • Sadeltak med s. k. omvikt takfot, täckt med tegelröd tegelprofilerad plåt • Låg betongsockel • Fasaderna präglas av en sparsmakad klassicism med inslag av funkis. • Stående locklistpanel och breda knutlådor utformade som pilastrar. • Två- och treluftsfönster utan spröjs. • Centralt placerad frontespis mot gården. • Räcken i tunt smide på verandor och balkong. • Entrédörr brun, dörr i köksingång och balkongdörr vita.
Material, färgtyp, kulör	• Fasad och fasaddetaljer av trä. • Fasadpanel i varmt rödgul kulör, foder och fönster i brutet vitt. Dörrar bruna. • Verandor och balkong med räcken i tunt målat plattsmide.

Kulturhistorisk värdering

I detta avsnitt görs en analys av planområdets kulturvärden, med stöd av den karaktärisering som kan läsas ovan. Bedömningsgrunder har varit områdets historiska läsbarhet, betydelsebärande och förmedlande innehåll, autenticitet och tillstånd. Bebyggelsen inom stadsdelen är sedan tidigare även utvärderad i kommunens *Byggnadsordning för Väst på stan*, 2014.

Utvärderad bebyggelse i *Byggnadsordning Väst på stan*:

Inom planområdet

Särskilt värdefulla enstaka hus:

- Brinken 1, bostadshus
- Umeå 5:51, bostadshus

I närområdet

Särskilt värdefulla enstaka hus:

- Logen 17, bostadshus
- Plogen 26, bostadshus

Särskilt värdefull bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens 8 kap 13 §:

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.
Första stycket ska tillämpas också på
1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Bebyggelsekaraktärer

- 3 • Spridda byggnader från bondesamhällets tid, 1800-tal (Logen 17 och Plogen 26 ingår)
- 11 • Små flerbostadshus vid Kvarnvägen och Ängesvägen, 1940-tal
- 9 • Egnahem och små flerbostadshus utmed Storgatan, 1920- och 1930-tal, tidigt 2000-tal
- 16 • Punkthus i kv. Plogen, 1960-tal och 2000-tal
- 21 • Flerbostadshus vid Östra och Västra Brinkvägen, 1970-tal
- 23 • Radhus spridda på olika håll i stadsdelen, 1970-tal

Värdekriterier för planområdet

Värdekriterium	Motivering
Dokumentvärden/Kunskapsvärden:	
Byggnads- och bebyggelsehistoriskt värde	Byggnaderna inom planområdet utgör oförvanskade exempel på träbebyggelse från sin tillkomsttid. Planmässigt har området en karaktär av trädgårdsstad, med småskalig bebyggelse och stora trädgårdstomter.
Arkitekturhistoriskt värde	Byggnadernas arkitektur är karaktäristiska exempel på den lokale arkitekten Denis Sundbergs tillämpning av det funktionalistiska formspråket i träbyggandet.
Samhällshistoriskt värde	Bebyggelsen inom planområdet ingår i en miljö av egnahemsbebyggelse och små flerbostadshus i trä, som växte fram med början under 1930-talet. Detta skede i bebyggelseutvecklingen representerar Ytterhiskes inkorporering i staden och omvandlingen från landsbygd till stad. Den småskaliga trähusbebyggelsen bildar en årsring mellan odlingslandskap och höghusbebyggelse.
Upplevelsevärden:	
Arkitektoniskt värde	Karaktäristiska 1930-talsbyggnader med många originaldetaljer bevarade. Stilen kännetecknas av en blandning mellan 1920-talsklassicism och funktionalism.
Miljöskapande värde	Småskaligheten i trähusbebyggelsen utgör tillsammans med det gröna stråket ett luftigt ljusinsläpp, och i stads- och landskapsbilden en varsam övergång mellan älven och den högre bebyggelsen.
Kontinuitetsvärde	Det gröna stråket med öppen mark längs med älven har en kontinuitet från tiden för jordbrukslandskapet fram till idag.
Förstärkande och övergripande värden:	
Sällsynthet	Bostadshusen inom planområdet utgör två av få kvarvarande mindre bostadshus i Umeå ritade av den lokale funkisarkitekten Denis Sundberg.
Representativitet	Bebyggelsen är representativ för ett skede i stadens bebyggelseutveckling (se samhällshistoriskt värde). Liknande bebyggelsemiljöer i Umeå finns på till exempel Haga och Sandbacka.
Autenticitet	De två byggnaderna inom planområdet har en hög autenticitet då de till stor del bevarat sitt ursprungliga utförande exteriört. Bebyggelsemiljön längs Kvarnvägen är endast delvis ändrad efter 1930-talet: Radhuset på Skäppan 32 har ersatt ett enbostadshus. Brinkvägens sträckning har ersatt vägstråket genom planområdet.
Bruksvärden:	
Ekologi, funktion	Befintliga byggnader är i nuläget brukbara och utgör en resurs ur både ekologiskt och kulturellt perspektiv.

Sammanfattning värden

Bebyggelsemiljön i och närmast omkring planområdet har en tydligt avläsbar karaktär av småskalig träbebyggelse i form av egnahem och små flerbostadshus, med stora gröna trädgårdstomter. Denna bebyggelse representerar det skede med början på 1920-talet, då Ytterhiske by inkorporerades i staden. Det är en småskalig bebyggelse som tillsammans med det gröna stråket längs älven ger ett luftigt intryck och medger ett ljusinsläpp från älvslandskapet in till resten av stadsdelen. Grönstråket samt vägsträckningarna inom området är drag som finns kvar från odlingslandskapets tid.

Det främsta värdet hos byggnaderna är att de uppvisar en oförvanskad exteriör, till stora delar i originalskick. De har bevarad volym, material, samt byggnadsdetaljer såsom fönster, fasadpanel och snickeridetaljer som alla är typiska för en stil som visar övergången mellan 1920-talsklassicism och funktionalism. I och med att de är så välbevarade utgör de mycket goda exempel på arkitekten Denis Sundbergs tidiga träarkitektur och hur han översatte funkisstilen till trä som byggnadsmaterial.

Vad gäller sällsynthet kan följande konstateras om Denis Sundbergs verk i Umeå. Bland de byggnader som beskrivs i byggnadsordningarna för Umeå finns 23 som är ritade av Denis Sundberg i original. Av dessa är 17 utpekade som särskilt värdefulla, däribland Umeå 5:51 och Brinken 1 inom planområdet, och övriga ingår i bebyggelsemiljöer med sammanhållen karaktär. Av de 23 byggnaderna är det bara två andra, utöver husen inom planområdet, som kan beskrivas som mindre trähus med 1–2 bostäder och det är bostadshusen på Krickan 4, Herrgärdan 1, öst på stan uppförda 1932 och 1934. Framför allt gårdshuset har en utformning liknande Umeå 5:51. På Bagaren 1, Skolgatan 25, väst på stan finns ett något större hus ritat av Sundberg 1936, som också har liknande arkitektur med stildrag från både klassicism och funktionalism i exteriören. Sammanfattningsvis kan konstateras att Umeå 5:51 och Brinken 1 tillsammans med ovan nämnda hus utgör en mycket liten grupp av Sundberg-ritade hus av samma typ. Inom gruppen är Umeå 5:51 och Brinken 1, framför allt Brinken 1, de mest oförvanskade vilket ger dem en särställning inom gruppen.

Känslighet/tålighet

I detta avsnitt bedöms kulturarvets sårbarhets- och tålighetsgränser i förhållande till den aktuella situationen, i det här fallet planförslaget som det ser ut i planansökan (se avsnittet Planförslaget).

Bestämmelserna i plan- och bygglagens 2 kap är relevanta i detta sammanhang:

6 § Vid planläggning, 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

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

Landskap och stadsbild

Tillsammans med de två kvarvarande mangårdsbyggnaderna inom stadsdelen är det gröna stråket längs med älven, som planområdet utgör del av, det sista som återstår av avläsbara drag från Ytterhiskes odlingslandskap. Detta gör grönstråket mycket känsligt för påverkan genom ny bebyggelse, eftersom det försvårar avläsbarheten av detta historiska skede i landskapet.

Stadsbilden i och kring planområdet är starkt präglad av kontrasten mellan den höga punkthusbebyggelsen och den låga träbebyggelsen närmare älven. Kontrasten gör att den småskaliga trähusmiljön är tydligt avläsbar. Ny bebyggelse inom planområdet kan antingen bevara kontrasten eller jämna ut den, beroende på den nya bebyggelsens höjd. Med hänsyn till befintlig bebyggelse inom planområdet är området känsligt för hög bebyggelse.

Kvarnvägen och Storgatan utgör mycket gamla vägsträckningar vilka inte påverkas av planförslaget. Genom planområdet går ett vägstråk som tidigare utgjorde förbindelse mellan Kvarnvägen och

älvbrinken åt öster, men dock aldrig varit markerat som väg på kartor. Stråket försvagades i och med anläggandet av Västra Brinkvägen. Stråket bedöms inte ha hög historisk betydelse eller kontinuitet varför denna del av planområdet, det vill säga luckan mellan Umeå 5:51 och Brinken 1, tål ny bebyggelse förutsatt att den tar hänsyn till platsen enligt PBL 2 kap 6§.

Bebyggelse

De två befintliga byggnaderna inom planområdet är utpekade som särskilt värdefulla i *Byggnadsordning för Väst på stan*. I denna utredning har inte framkommit något som föranleder ändring av det ställningstagandet. Båda är representativa verk av den lokale arkitekten Denis Sundberg och uppvisar ett formspråk som är typiskt för hans tidiga trähusbebyggelse i Umeå med en blandning mellan 1920-talsklassicism och funktionalism. En rivning av byggnaderna skulle innebära en förlust av höga kulturvärden.

Byggnaderna ingår i en sammanhållen miljö av småhus och små flerbostadshus som breder ut sig längs södra sidan Kvarnvägen och längs med Storgatan närmast omkring korsningen med Kvarnvägen. Bebyggelsen ingår i det skede som inleddes under 1930-talet då jordbrukslandskapet fick ge vika för mer stadsmässig bebyggelse. Miljön decimerades något när två flerbostadshus på norra sidan om Kvarnvägen revs 2018, dessa hörde dock till de mer sentida i skedet då de var uppförda under 1950–60-talet. Den kvarvarande träbebyggelsen är tydligt avläsbar som en sammanhängande helhet. Om de två byggnaderna revs och ersattes med ny bebyggelse skulle läsbarheten av ovanstående miljö försvåras längs Kvarnvägen. Miljön är därför känslig för rivning och ersättning med ny bebyggelse.

Med anledning av att vägen mellan Umeå 5:51 och Brinken 1 har begränsad historisk betydelse, blir slutsatsen att området närmast Kvarnvägen, mellan befintliga byggnader, tål ny bebyggelse förutsatt att den tar hänsyn till platsen enligt PBL 2 kap 6§. Sådan hänsyn kan tas genom att ny bebyggelse görs småskalig för att inte det avläsbara sambandet mellan befintliga byggnader ska gå förlorat. Hänsyn kan också innebära anpassning genom takform samt material- och kulörval.



Vägstråket genom planområdet, sett från öster.

Rekommendationer

Följande förhållningssätt rekommenderas i arbetet med detaljplanen:

Befintliga bostadshus inom planområdet på Umeå 5:51 och Brinken 1 förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse *k* i detaljplan.

Ny bebyggelse begränsas till ett stråk längs Kvarnvägen, så att ett sammanhängande grönt stråk längs älven bevaras. Även inom planområdet bör gröna ytor bevaras.

Ny bebyggelse begränsas kraftigt i höjd, yta och volym för att bevara öppenheten i bebyggelsen och siktlinjer mot älven.

Trä som fasadmaterial kan förstärka sambandet inom bebyggelsemiljön, liksom ljusa fasadkulörer. Sadeltak anknyter till den befintliga bebyggelsens utformning.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

§ 6

Brinken 1 m.fl.

Diarienr: BN-2021/02177

Planbesked för Brinken 1 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Brinken 1 med flera.

Skäl till beslutet

Planområdet är centralt beläget med närhet till stomlinje för kollektivtrafik och viktiga GC-kopplingar. Enligt kommunens tillväxtstrategi betonas vikten av att tillföra bostäder i centrala lägen, inom 5-kilometersstaden, i syfte att skapa en tät blandstad med goda förutsättningar för hållbara färdsätt. Det aktuella området är markerat som aktuellt för kompletteringsbebyggelse i FÖP för de centrala stadsdelarna.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) upphävde tidigare en detaljplan i området med hänvisning till strandskyddsbestämmelserna. Enligt MÖD var det inte tillräckligt motiverat varför samma antal bostäder inte kunde placeras på annan plats, utanför strandskyddat område. Kommunens bedömning är att en ny plan kan utformas på ett sätt som innebär bättre förutsättningar för att upphäva strandskyddet. Bebyggelsen kan disponeras på ett sätt som innebär betydligt mindre inskränkningar i allmänhetens tillgång till parkmarken inom strandskyddat område än den upphävda planen. I planen behöver det tydligt framgå varför bostäder behöver placeras just på denna plats, med betoning på de riktlinjer om 5-kilometersstaden och den täta blandstaden som anges i översiktsplanen.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i flerbostadshus med parkeringsgarage under

mark samt småbåtshamn. Syftet är också att säkerställa allmän platsmark för park samt att säkerställa släntstabiliteten i älvbrinken.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit gällande planbesked för fastigheterna Brinken 1, Umeå 5:51 och Umeå 2:1 inom stadsdelen Väst på stan i Umeå. Sökande avser att riva befintliga byggnader och uppföra två bostadshus om 8–10 respektive 4–6 våningar i dess ställe. Mellan de två huskropparna planeras ett nedgrävt parkeringsgarage med friyta på bjälklag. En ny anslutning från befintlig parkmark till strandpromenaden avses att utföras. Det är inte aktuellt att planlägga bebyggelse i de östra delarna av parkområdet.

I ansökan markeras två tomter i öst som eventuellt aktuella att avstycka som villatomter. Någon planläggning av småhusbebyggelse inom planområdet är inte aktuell. Det är inte förenligt med översiktsplanen, som förespråkar en tätare bebyggelse och effektivare markanvändning i centrala lägen, och skulle även innebära ett oproportionellt stort intrång i strandskyddat område i förhållande till antalet tillskapade bostäder.

Tidigare upphävd plan

En detaljplan för utbyggnad av det aktuella området (Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1 m.fl. inom Väst på stan i Umeå kommun) antogs av Umeå kommunfullmäktige den 28 oktober 2019. Planen överklagades och upphävdes sedan av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i en dom den 26 mars 2021. Domen grundade sig i att planen inte tillräckligt motiverade särskilda skäl till att upphäva strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Enligt MÖD var det i planen inte tillräckligt väl utrett varför de aktuella bostäderna nödvändigtvis behövde placeras inom strandskyddat område. Domstolen menade att kommunen inte redogjort för möjligheten att uppföra motsvarande mängd bostäder på annan plats. Enligt MÖD fanns det heller inte skäl för kommunens resonemang om att hela området skulle vara ianspråktaget eller att området skulle behövas för att tillgodose ett mycket angeläget allmänt intresse.

Gällande detaljplan

Planområdet består till största del av icke planlagd mark. Fastigheten Brinken 1, i hörnet vid korsningen Västra Brinkvägen och Kvarnvägen,

omfattas av detaljplan 2480K-P114/1985. Enligt gällande plan medges bostadshus i två våningar, placerat mot Kvarnvägen.

Översiktsplan
Det aktuella området ligger inom gränsen för den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Parkområdet i den östra delen av planområdet är enligt FÖP för centrala stadsdelarna markerat som område lämpligt för bebyggelsekomplettering. Planen ger ett tillskott av bostäder inom 1,5 km från centrum och 3,5 km från universitetsområdet. Busshållplats för stomlinjetrafiken och viktiga GC-kopplingar finns i planområdets närhet. Förutsättningarna för hållbara färdsätt bedöms som goda.

Kulturmiljö och stadsbild
Planområdet utgör en lucka av lågexploaterad mark i en i övrigt tätbebyggd urban miljö. Området mot Kvarnvägen, vid befintliga hus, ger intrycket av en gles trädgårdsstad som annars främst står att finna i Umeås ytterområden. De befintliga byggnaderna omges av tydligt markerade privata trädgårdar. Resterande mark inom planområdet består av allmänt tillgänglig gräsyta med spridda samlingar av yngre björkar. Parkytans gräns mot nipan ner mot strandpromenaden markeras av naturskogen på älvbrinken.

Miljön inom planområdet står i kontrast till den mer storskaliga bebyggelse som växt upp i dess omgivningar under senare tid. I närområdet finns en stor variation av bebyggelsetyper; radhus, småskaliga flerbostadshus i trä, trevånings lamellhus och högre punkthusbebyggelse mot Tvärån. Det senaste tillskottet i stadsbilden är de bostadshus i elva våningar på fastigheterna Välten 1 och Plogen 16 som färdigställdes under 2021. Stadsbilden vid Kvarnvägen domineras i dag av högre, storskalig bebyggelse. Västra Brinkvägen kantas främst av flerbostadshus i två till
tre våningar.

De två befintliga husen på fastigheten Umeå 5:51 och Brinken 1 inom planområdet är angivna som värdefulla enstaka hus enligt byggnadsordningen för Väst på stan. Båda byggnaderna är uppförda på 1930-talet och är ritade av Denis Sundberg. De är oförvanskade exempel

på trähus från 30-talet med klassicistiska element och innehar ett stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde. Byggnaden på fastigheten Umeå 5:51 är enligt Västerbottens museum unik då den uttrycker skiftet mellan den nya tidens funktionalistiska arkitektur, till orten anpassad i trä, och samtidigt uppvisar kvardröjande klassicistiska drag. Ett genomförande av planförslaget i enlighet med ansökan innebär att de två befintliga husen rivs.

I planarbetet bör bebyggelsens struktur utredas. En alternativ placering med bebyggelsen samlad mot hörnet Kvarnvägen/Västra Brinkvägen kan möjliggöra en mer stadsmässig utformning, ett minskat avtryck i strandskyddat området och mindre omfattande släntstabiliserande åtgärder.

Arkeologi
Då planområdet ligger på en plats som tidigare varit Grisbacka by behöver en arkeologisk utredning utföras.

Skredrisk och naturmiljö
Planområdet ligger inom ett skredriskområde. En stabilitetsutredning har genomförts i arbetet med den plan som upphävts. Utredningen visar att slänten mot strandpromenaden står i sin naturliga rasvinkel och att det i nuläget inte finns någon säkerhetsmarginal mot skred vid exempelvis kraftiga regn eller höga vattenflöden. Enligt utredningen är en säkerhetsmarginal mot skred i området möjlig att uppnå med stabilitetsåtgärder. Åtgärderna kan i korthet beskrivas med att ett 2–3 m djupt jordlager grävs bort inom planområdet och ersätts av ett lättfyllnadsmaterial. Tillkommande bebyggelse får inte bidra med någon tillskottslast utan att eventuella effekter på stabiliteten klarläggs i projekteringsskedet. Stabilitetsåtgärderna blir mer omfattande när bebyggelse placeras närmare älvsnipan. Den geologiska situationen i planområdet behöver utredas vidare i planarbetet med utgångspunkt i de utredningar som genomförts i den tidigare planen för att säkerställa att gällande krav för stabilitet uppfylls.

Naturskogen i älvbrinken utgör en värdefull biotop och är livsmiljö för rödlistade arter av fladdermöss. Stabilitetsåtgärderna bör inte medföra påtaglig skada på naturskogen i älvbrinken. Även eventuella effekter på

parkområdets växtlighet och skogen i älvbrinken när jordlager ersätts med lättfyllnadsmaterial behöver klarläggas i utredningsarbetet.

Strandskydd och parkmark
Parkmarken inom planområdet nyttjas frekvent av allmänheten och utgör ett viktigt grönområde i en i övrigt i huvudsak hårdgjord miljö. Marken kring de befintliga byggnaderna utgörs av privata tomter. Hela planområdet omfattas av det generella strandskyddet varför strandskyddet måste upphävas inom kvartersmark i samband med antagande av detaljplanen.

I ansökan har ett nedgrävt garage placerats mellan de två nya huskropparna på mark som i nuläget är allmän plats. Ytan ovan garaget avses att nyttjas som friyta vilket skulle innebära en privatisering av marken. I det aktuella området finns idag en spontant uppkommen gångstig vilket indikerar att stråket är etablerat och välanvänt av allmänheten. En förutsättning som angavs i markanvisningen för området var att ett nedgrävt parkeringsgarage kan utredas men att marken ovan fortsatt ska vara allmänt tillgänglig. Om det i planarbetet framkommer att det är lämpligare att marken görs till kvartersmark kan detta behöva kompenseras med ett gent och allmänt tillgängligt promenadstråk.

Kommunen bedömer att det finns förutsättningar för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken med motiveringen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område enligt 7 kap. 18 c § p. 5 miljöbalken. Praxis är något otydlig, men nya rättsfall indikerar ett positivt samband mellan projektens volym och möjligheten att upphäva strandskyddet.

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

- Arkeologisk utredning
- Geologisk stabilitetsutredning (komplettering)
- Dagvattenutredning (komplettering)
- Skuggstudie
- Trafikbullerutredning (komplettering)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2022 och planen beräknas antas fjärde kvartalet 2023.

Upplysningar

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 16 976 kr.



Översiktskarta

Justerares sign:

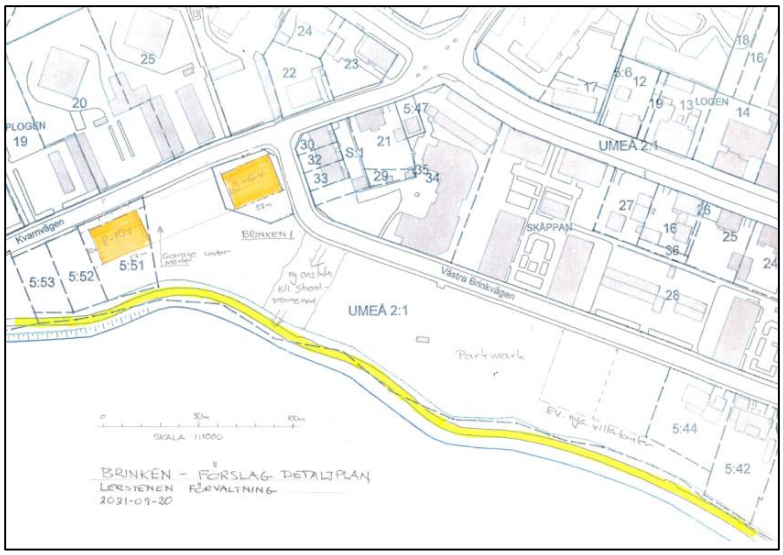
Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26



Aktuellt planområde



Skiss från ansökan

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

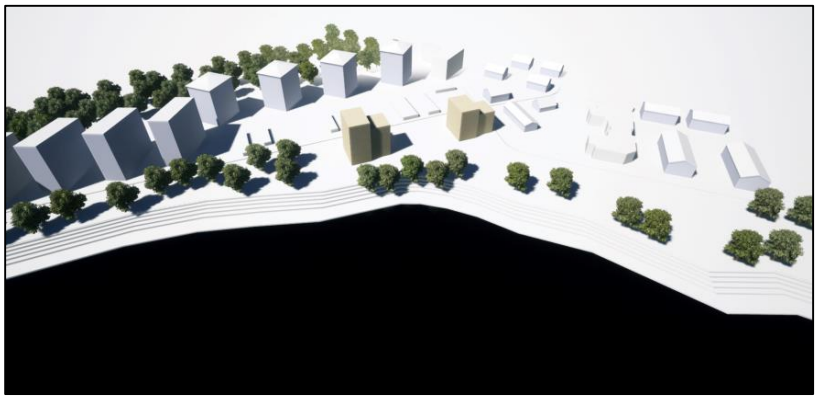
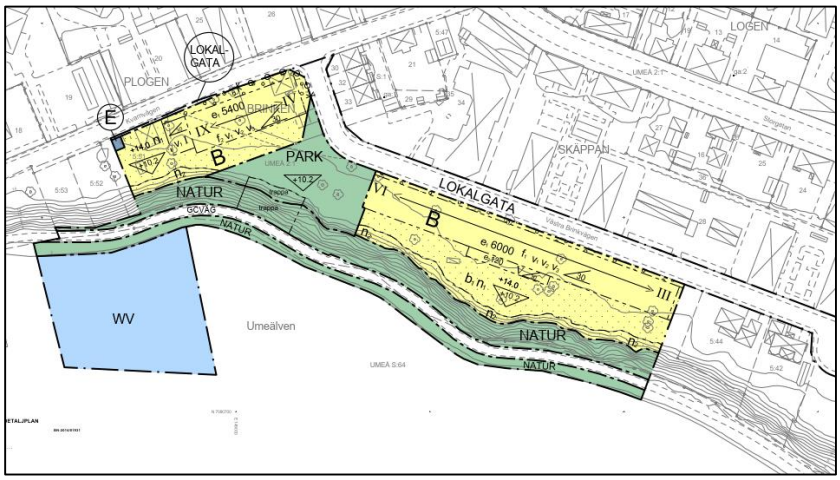


Illustration från ansökan



Plankarta för upphävd plan

Beredningsansvariga

Jens Salander, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Jens Salander, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Nils Seye Larsen (MP) – Tillägg med: ”En trafikutredning behöver inkludera tillkommande bebyggelses påverkan på Storgatan avseende tillkommande trafik.”

Mikael Berglund (S) – Avslag till Seye Larsens tilläggsförslag.

Mikael Berglund (S) med instämmande av Mattias Sehlstedt (V) och Ulrik Berg (M) - Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Seye Larsens tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden avslår förslaget.

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden (+ information om exploateringsavtal)

TYRÉNS

PM beräkningar/GEOTEKNIK

STABILITETSUTREDNING VÄSTRA BRINKVÄGEN



2014-11-07

SENAST REVIDERAD 2017-02-24

TYRÉNS

Uppdrag: 255906, Stabilitetsutredning Västra brinkvägen

Titel på rapport: PM Beräkningar
Status: Slutrapport
Datum: 2014-11-07

Medverkande

Beställare: Lerstenen AB
Kontaktperson: Lars Sällström

Uppdragsansvarig: Lena Mörén, Eric Carlsson Tyréns AB
Handläggare: Lena Mörén, Robin Larsson Tyréns AB
Kvalitetsgranskare: Tobias Sundqvist, Tyréns AB

Revideringar

Revideringsdatum 2017-02-24
Version: Eric Carlsson, Robin Larsson Tyréns AB
Initialer: Ecn Rlo

Revidering avser kompletterande stabilitetsberäkningar för gång- och cykelväg Strandpromenaden (bilaga 7), stabilitetsberäkningar för potentiellt skred i grannfastigheterna 5:52 och 5:44 (ny bilaga 9). Stabilitetsberäkningar om gång- och cykelväg, strandpromenaden skredat ut i älven (ny bilaga 10). Analys kring planområdets påverkan av eventuella skred i angränsande fastigheter upp- och nedströms om planområde.

Aktuella ändringar i text är markerade med grå färg.

Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte: Stockholm
Org.Nr: 556194-7986

TYRÉNS

Sammanfattning

Tyréns AB har på uppdrag av Lerstenen AB utfört en stabilitetsundersökning för ny detaljplan vid Västra Brinkvägen i Umeå. Syftet med undersökningen har varit att ge underlag avseende stabilitetsförhållandena för aktuell fastighet och för planerad exploatering samt utgöra underlag för ny detaljplan.

Som underlag för aktuell undersökning har arkivundersökningar inom området med hög detaljeringsnivå använts samt en detaljerad geoteknisk fältundersökning genomförts. Fältundersökningen har omfattat CPT-sonderingar och provtagningar samt nedsättning av portrycksspetsar i 3 sektioner inom området samt inmätning av undersökta sektioner och lodning av älvbotten nedanför området. På upptagna prover har bland annat odränerade direkta skjuvförsök utförts.

Utifrån resultatet av genomförda undersökningar har stabilitetsberäkningar utförts i de tre undersökta sektioner, samt i sektioner mot angränsande fastigheter.

Beräkningsresultatet visar att slänten som den ser ut i dag står i sin naturliga rasvinkel och har därmed inga säkerhetsmarginaler mot ett eventuellt skred. Det finns således inga marginaler mot att eventuella ras skulle kunna ske, vid exempelvis väldigt intensiva regn, höga vattenflöden eller ökad erosion i älven. Även växtlighetens utseende i slänten påvisar pågående rörelser i slänten.

Vid nyexploatering med bebyggelse av ett område behöver säkerhetsmarginalen mot skred vara mellan 30-50% mer än att slänten precis står. Det vill säga det måste finnas en 30-50%-säkerhetsmarginal mot skred vid en stabilitetsberäkning. Detta innebär att stabilitetshöjande åtgärder är nödvändiga vid en eventuell exploatering i detta område. Stabilitetshöjande åtgärder kan exempelvis vara avlastning i form av nedschaktning av slänten, avlastning i form av urschaktning och återfyllning av lättfyllning, avlastning genom utflackning av slänten alternativt stödfyllning i släntfot.

Beräkningarna visar att omfattningen på erforderlig avlastning för att erhålla tillräckliga säkerhetsmarginaler mot skred för planerad exploatering är avlastning motsvarande tyngden av 3 meter jord (54 kPa) . Vid beräkningarna av stabiliteten och erforderlig avlastning har även antagits att strandpromenaden har rasat ut i älven, dvs rekommenderad avlastning har även dimensioneras utan den mothållande effekt som befintlig GC-väg ger.

De stabilitethöjande åtgärderna (avlastningen) kommer behövas inom **hela** området aktuellt för exploatering oavsett vilken typ av exploatering som planeras. Omfattningen på erforderlig åtgärd innebär således att övre delen av slänten vid en exploatering ej kan bibehållas som den ser ut i dag. En förutsättning för en exploatering i området är följaktligen att den övre delen av slänten kan modelleras, det vill säga antingen sänkas alternativt schaktas av för att sedan återfyllas med lättfyllning.

Alla former av stabilitetshöjande åtgärder i slänten är dock till fördel för den gång- och cykelväg (Strandpromenaden) som löper längs släntfot som i dagsläget **inte** har tillfredställande stabilitet mot skred från överliggande slänt.

Planerad bebyggelse får inte ge någon tillskottlast på jorden utan vidare utredning om vad detta innebär för stabiliteten. I ett projekteringsskede skall även de stabilitetshöjande åtgärderna projekteras i detalj för respektive fastighet och således kompletterande beräkningar utföras för detta ändamål.

Grannfastigheterna saknar idag några stabilitetshöjande åtgärder så som avlastning och säkerheten mot skred är för låg utifrån dagens krav. För att stabiliteten inom planområdet skall bli tillfredställande måste en övergångzon skapas mellan den nya planen och angränsande fastigheter. För att beräkna detta har potentiella initialt skred på simulerats i älvnipan på dessa fastigheter. Beräkningar på hur detta påverkar planområdesgränsens placering för att klara en tillfredställande stabilitet har utförts. En erforderlig avlastning på 3 meter jord mot angränsande fastigheter behöver omfatta **minst 6 meter** från fastigheten 5:52 och **10 meter** från fastighet

5:44 för att tillfredsställa planområdets stabilitet. Närmast fastighetsgränsen behöver ej någon avlastning ske inom 0,5 m från fastigheterna 5:44 och 5:52.

Stabiliteten för planområdet har även kontrollerats för fallet att befintlig GC-väg skulle rasa ut i älven. Detta påverkar något erforderlig avlastning uppe i planområdet som måste utökas något längre in från älvbrinken.

Stabiliteten i slänten ned mot Umeälven bibehålls oberoende om strandpromenaden står kvar. Strandpromenaden fungerar idag dock främst som en erosionsskyddande bank. Det råder alltså ingen stor risk att älvbotten kan erodera närmast slänten i detta område förutsatt att denna utformning kring älven bibehålls. Men det är därför mycket viktigt att den växlighet som finns i slänterna behålls och underhålls. **Vatten** från dräneringar, dagvatten- och spillvattenhantering **får inte koncentrerat eller okontrollerat ledas ut över eller i slänterna** och inga större snöupplag (med snö från andra fastigheter) får finnas på fastigheterna.

Skulle tecken på erosion uppkomma skall åtgärder vidtas, så som erosionsskydd samt återställande av eroderade massor och växtlighet.

TYRÉNS

Inledning

Föreliggande PM behandlar planerings och projekteringsförutsättningar avseende stabilitet för del av fastighet Umeå 2:1 längs Västra Brinkvägen. Sammanställning av tidigare och nu utförda undersökningar redovisas i en separat rapport MUR, Markteknisk undersökningsrapport.

Föreliggande PM utnyttjas vid planering och projektering. Vid upprättande av bygghandlingar, då byggnaders och anläggningars utformning är bestämd bör detaljerad projektering av stabilitetshöjande åtgärder utföras för respektive hus samt att grundläggningsrekommendationer utarbetas och inarbetas i den byggnadstekniska beskrivningen tillsammans med de geotekniska uppgifterna.

Innehållsförteckning

1 Objekt och ändamål 7
2 Underlag 7
3 Styrande dokument 7
4 Befintlig bebyggelse samt planerad/föreslagen konstruktion 7
5 Markförhållanden 7
5.1 Allmänt 7
5.2 Geotekniska förhållanden 8
5.3 Hydrogeologiska förhållanden 8
5.3.1 Vattenstånd i älven 9
6 Sammanställning av härledda egenskaper 9
7 Dimensionering och beräkning 10
7.1 Förutsättningar 10
7.2 Geoteknisk kategori och säkerhetsklass 11
7.3 Dimensionering och beräkningar 11
7.3.1 Allmänt 11
7.3.2 Partialkoefficienter i brottgräns 11
7.3.3 Omräkningsfaktorer 12
7.3.4 Dimensionerande värden 12
7.3.5 Krav och resultat 13
7.4 Gjorda antaganden 16
8 Rekommendationer 17
9 Kontroller 19

TYRÉNS

Bilagor

Beteckning	*Datum*	*Rev. Datum*
Bilaga 1. Stabilitetsberäkningar	2014-11-07	2016-01-21
Bilaga 2. Sektionsskiss, Exempel på avlastning	2014-11-07	
Bilaga 3. Stabilitetsberäkningar känslighetsanalys portryck	2015-02-02	
Bilaga 4. Stabilitetsberäkningar känslighetsanalys friktionsvinkel	2015-02-02	
Bilaga 5. Stabilitetsberäkningar inkl Brinkvägen/Kvarnvägen	2015-03-02	
Bilaga 6. Stabilitetsberäkningar mot angränsande fastigheter	2015-04-15	
Bilaga 7. Stabilitetsberäkningar för Strandpromenaden	2016-01-21	2017-02-24
Bilaga 8. Stabilitetsberäkningar känslighetsanalys uppfyllnad 0,5m	2016-01-21	
Bilaga 9. Stabilitetsberäkningar för skred i angränsande fastigheter	2017-02-24	
Bilaga 10. Stabilitetsberäkningar skred i strandpromenaden	2017-02-24	
Bilaga 11. Sektionsskiss, Släntlutningar vid avschaktning med permanent slänt	2017-02-24	

Ritningar

Beteckning	*Typ, skala*	*Datum*	*Rev. datum*
G110104	Plan, område där exploatering kan ske efter avlastning 2 m, Plan 1:1000 (A3F)	2014-11-05	2015-04-15
G110105	Plan, område där exploatering kan ske efter avlastning 3 m, Plan 1:1000 (A3F)	2014-11-05	2017-02-24
G110106	Plan, stabilitetsutredning Brinkvägen 1:1000(A3F)	2017-02-24	

Tillhörande dokument/Hänvisningar

Beteckning	*Datum*	*Rev. datum*
Markteknisk undersökningsrapport MUR, Stabilitetsutredning Västra Brinkvägen	2014-11-07	2016-01-21

1 Objekt och ändamål

På uppdrag Lars Sällström, Lerstenen AB, har Tyréns AB utfört en stabilitetsundersökning för ny detaljplan vid Västra Brinkvägen i Umeå. Uppdragsanvarig för Tyréns AB har varit Lena Mörén till september 2016 och därefter Eric Carlsson.

Syftet med undersökningen är att ge underlag avseende stabilitetsförhållandena för aktuell fastighet och för planerad exploatering samt utgöra underlag för ny detaljplan.

2 Underlag

Inom och i anslutning till aktuellt område finns ett flertal äldre geotekniska undersökningar utförda. Dessa tillsammans med nya undersökningar har använts som underlag till denna utredning. Utförda undersökningar redovisas i sin helhet i en separat Markteknisk undersökningsrapport, MUR, daterad 2014-11-07 senast reviderad 2016-01-21, där även de äldre undersökningarna som använts redovisas.

Som underlag för planerad exploatering har skisser från arkitektfirman Wingårds använts.

3 Styrande dokument

Följande styrande och rådgivande dokument har använts i denna undersökning:

- SS-EN 1997-1:2005 (Eurokod 7)
- Tillämpningsdokument slänter och bankar, EN 1997-1 kapitel 11 och 12 (IEG Rapport 6:2008 rev 1).
- Anvisningar för släntstabilitetsutredningar, Skredkommissionen, Rapport 3:95.
- Trafikverkets tekniska krav för geokonstruktioner, TK Geo 13, 2013:0667, Version 2.0.
- AMA Anläggning 13

4 Befintlig bebyggelse samt planerad/föreslagen konstruktion

Aktuellt område består idag främst av grönområde/parkmark. I områdets nordligaste hörn (vid korsningen Brinkvägen/Kvarnvägen) finns ett 2,5 plans bostadshus med källare och tillhörande garagebyggnad.

5 Markförhållanden

5.1 Allmänt

Området är beläget väster om Umeå stads centrum, mellan Västra Brinkvägen och strandpromenaden vid Umeå älv, se figur 1 nedan. Området gränsar mot Kvarnvägen i nordväst, Västra Brinkvägen i nord och nordost, tomtmark med enfamiljsbostadshus i öst samt Umeå älv i söder. Området aktuellt för exploatering ligger på Umeälvens nipa där terrängen är plan just inom området aktuellt för exploatering men ner mot älven i söder sluttar marken i en

brant sländ. Nipan är här mellan 14-15 meter hög från älvens nivå (ca 20-25 m från älvbotten) och har en medellutning på mellan 33-36 grader. Längs hela släntens nedre del ligger en anlagd gång- och cykelväg ”Strandpromenaden” som utgör erosionsskydd för nipan.



Figur 1. Läge på undersökt område.

5.2 Geotekniska förhållanden

Jorden består under ca 0,2 m mulljord av sand ner till ca 5 meters djup (nivå ca+10), därefter innehåller sanden skikt med varierande sandig silt och siltig sand ner till ca 8-10 meters djup (nivå ca +5 - +6). Under sanden finns sulfidsilt ner till 23-25 meters djup under markytan dvs nivå ca -8 till -11. Under sulfidsilten finns fastare friktionsjord, sannolikt silt på morän.

I släntfot består jorden av ca 2 m fyllning av grusig sand ovan 9-10 m sulfidsilt på fastare friktionsjord, sannolikt silt på morän. I undersökt sektion C-C, längst till öster i området består jorden i släntfot ned till 4,5 meters djup av sand och siltig sand på 3-4 meter sulfidsilt. Hela älvskanten längs sträckan är erosionsskyddad med sprängstensfyllning.

5.3 Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattennivån är uppmätt i två stycken öppna grundvattenrör, båda ytliga. Även portrycksgivare är installerade på tre nivåer i 5 punkter. Utförda mätningar visar att det förekommer två ”grundvattentyper” i jordprofilen; en djupare grundvattenyta som korrelerar med älvens nivå och ett ytligt vatten som består av nedåtsjunkande vatten i de övre täta jordlagren. Det ytliga nedåtsjunkande vattnet är något dränerat av de underliggande mer genomsläppliga jordlagren och således råder ej helt hydrostatiskt tryck i sulfidsilten. I de öppna rören har grundvattennivån observerats på 5-7 meters djup under markytan. Grundvattenytans nivå bedöms kunna variera något med årstid och den högsta grundvattennivån kan förväntas uppträda i samband med snösmältningsperioder och perioder med kraftig nederbörd. Årstidsvariationerna är dock relativt små eftersom området ligger i stadsmiljö. De långtidsmätningar som kommunen utfört inom området redovisar en variation på maximalt ± 1 meter i grundvattennivå.

5.3.1 Vattenstånd i älven

Vid tidpunkten för utförd lodning av älvbotten nedanför området var vattenståndet i älven +0,29 (i RH2000).

Enligt uppgifter erhållna från Umeå kommun hösten/vintern 2012/2013 uppgår älvens vattenstånd vid Kyrkbron till följande (i RH2000):

HHW	+2,23
MHW	+1,73
MW	+0,56
MLW	-0,27
LLW	-0,77

Kyrkbron ligger ca 1800 m nedströms aktuellt område.

6 Sammanställning av härledda egenskaper

Jordens friktionsvinklar har utvärderats utgående från utförd CPT som har utvärderats med Conrad samt enligt TK Geo figur 5.2-9.

Jordens skjuvhållfasthet har utvärderats med fallkornförsök som har utförts på upptagna kolvprover. Resultatet med fallkorn har reducerats med faktorn 0,65 i enlighet med SGI Rapport 69. Utvärderingen har även skett utifrån utförd CPT-sonderingar som har utvärderats med programmet Conrad 3.1. Sulfidsilten har klassats som sulfidjord i Conrad vilket innebär att utvärderingen har skett i enlighet med SGI Rapport 69. På upptagna kolvprover av sulfidjorden har även odränerade skjuvförsök utförts, vars resultat använts och viktats högt vid val av den odränerade skjuvhållfastheten i sulfidjorden.

I Tabell 1 redovisas en sammanställning av utvärderade härledda medelvärden. I markteknisk undersökningsrapport (MUR), daterad 2014-1-07 redovisas samtliga utvärderingar från utförda undersökningar och även hur utvärderingen har genomförts.

TYRÉNS

Tabell 1. Sammanställning av härledda värden.

Jordmaterial	Nivå* [RH2000]	Friktions-vinkel φ [°]	Dränerad skjuvhållf C`[kPa]	Tunghet, γ [kN/m^3]	Odränerad skjuvhållf., c_u [kPa]	Vatten-kvot [%]	Flyt-gräns [%]
Sand	+15 till +11,5	34	-	18 (10)	-	-	-
Sand	+11,5 till +10	31,5	-	18 (10)	-	-	-
Sand med siltskikt	+10 till +5	29	-	18 (10)	-	-	-
Sulfidsilt	+5 till -8 (-11)	30	4,8+0,28 kPa/m	17 (9)	48+2,8 kPa/m	47-55	50-65
Sulfidsilt släntfot	+0 till -8 (11)	30	6,6+0,18 kPa/m	17 (9)	66+1,8 kPa/m	44-52	58-68
Silt	-8(11) till -9(12)	35	-	18 (10)	-	-	-
Morän	-9	42	-	20 (11)	-	-	-
Sprängsten	-	34	-	20	-	-	-

**Nivån varierar något. För bedömda jordlagerindelningar se bilaga 1.*

Den utvärderade odränerade skjuvhållfastheten, C_u har jämförts med empiriska värden som beräknats enligt $C_u=a\sigma'_{v0}OCR^b$. Faktorn a har varierats mellan 0,25 och 0,3 samt att jorden har antagits vara normalkonsoliderad (OCR=1). Beräknade empiriska värden finns redovisade i bilaga 7 till MUR. Det utvärderade härledda värdet ligger mellan dessa två kurvor.

7 Dimensionering och beräkning

7.1 Förutsättningar

Kontroll av släntstabilitet har utförts för slänternas nuvarande utseende och skick. Beräkningar har utförts med antagande om plant spänningstillstånd (2 dimensionellt) för de bedömda brantaste lutningarna hos slänterna. Beräkningar har utförts i brottgränstillstånd, utan tillskottslast från planerad bebyggelse då kompensationsgrundläggning alternativt pålning förutsatts.

Beräkningar har utförts i tre sektioner, A-A, B-B samt C-C i planritning G110106. En beräkningssektion är också utförd parallellt med Brinkvägen från fastighet Umeå 5:44 och in mot aktuellt område, kallad sektion D-D. En annan sektion är beräknad parallellt med Kvarnvägen och in mot aktuellt område, kallad E-E. Dessa sektioner bedöms som de mest representativa för området och även som de ”farligaste” sektionerna inom området avseende planerade konstruktioner samt terrängens utformning. Tre stycken beräkningssektioner med snitt tvärs ett simulerat cirkulärcylindriskt initial skred skett i grannfastigheternas slänt har utförts. Sektionerna orienterar sig snett från planområdets ytterkant över fastighetsgränser och ner i slänt och över skredärret i det som bedöms som värsta fallet för planområdet. Sektionerna namngiva F-F, G-G och I-I, passerar genom grannfastigheterna 5:44 och 5:52 in i aktuellt planområde. Planritning G110106 redovisar de sneda beräkningssektionerna. Då jorden inom undersökt område ligger inom samma geologiska bildningsområde och utförda sonderingsresultat är likartade för samtliga sektioner bedöms jordlagren ha samma egenskaper i alla profilerna. Det som skiljer de undersökta sektionerna åt, beräkningsmässigt, är geometrin

för sektionerna och till viss del jordlagerindelningen samt till viss del portryckssituationen i sektionerna.

Utbredningen av den sprängstensfyllning som ligger längs strandpromenaden baseras på utförda inmätningar och lodningar som utförts samt av vad man okulärt kan se i älven. I beräkningarna har sprängstensfyllningen simulerats ha mindre omfattning än vad som framgår av relationshandlingen på den förstärkning som utfördes av Strandpromenaden 1995. Detta för att inte överskatta mängden sprängstensfyllning vid stabilitetsberäkningarna.

Beräkningar har utförts utan tillskott av trafiklast från gång- och cykelvägen nedanför nipslänten (i släntfot) då denna trafiklast är variabel och anses som mothållande. En trafiklast med karakteristiskt värde på 15 kPa har använts i enighet med TK Geo 13 kapitel 4.3.1.1 för Brinkvägen respektive Kvarnvägen (sektion A-A). För beräkningssektion D-D och E-E har en tillskottlast på 20 kPa (motsvarande ett tvåvåningshus) använts för att simulera befintliga byggnader. Husens laster är då parallellförflyttade till sektionerna för att inte underskatta deras eventuella påverkan/inverkan.

Stabilitetsberäkningar för enbart strandpromenaden beräknas med en trafiklast motsvarande 5 kPa (karaktäristiskt värde) i enighet med TK Geo 13 kapitel 4.3.1 på gång– och cykelvägen eftersom trafiklasten för dessa glidytor kan anses vara pådrivande. Se bilaga 7, 2017-02-24.

7.2 Geoteknisk kategori och säkerhetsklass

Stabilitetsberäkningar har utförts i geoteknisk kategori 2 (GK2) och säkerhetsklass 2 (SK2) för planerade byggnader.

7.3 Dimensionering och beräkningar

7.3.1 Allmänt

Säkerhet mot stabilitetsbrott är bestämd i enighet med IEG´s tillämpningsdokument EN 1997-1 kapitel 11 och 12, slänter och bankar. Dimensioneringen har skett via beräkningar enligt dimensioneringssätt DA3 tillsammans med hävdvunna åtgärder.

Stabilitetsberäkningarna har utförts med programmet Geosuite stabilitet version 4.0 med beräkningsmetod Beast 2003. Bilagorna 7, 9 och 10 har programmet GeoStudio 2016 SLOPE/W version 8 med beräkningsmetoden Morgenstern-Price nyttjats. Jordlagrens dimensionerande egenskaper finns angivna i avsnitt 7.3.4 nedan.

7.3.2 Partialkoefficienter i brottgräns

Partialkoefficienter för framtagande av dimensionerande materialegenskaper framgår i Tabell 2.

Tabell 2 Partialkoefficienter.

Materialegenskaper	**Partialkoefficient,γ_M**
Tunghet γ_d	1,0
Odränerad skjuvhållfasthet γ_{cu}	1,5
Effektiv kohesion $\gamma_{c'}$	1,3
Friktionsvinkel $\gamma\tan(\varphi_d)$	1,3

TYRÉNS

7.3.3 Omräkningsfaktorer

Omräkningsfaktorn har bedömts enligt Tabell **3** och Tabell **4** för jordens egenskaper. Tunna lager av likartade material har i utförda stabilitetsberäkningar slagits samman.
Omräkningsfaktorn för fyllnadsmaterial har utvärderats enligt IEG´s tillämpningsdokument EN 1997-1 kapitel 11 och 12, slänter och bankar TD Slänter och bankar, tabell 3.1 och uppgår till 1,0.

Tabell 3 Omräkningsfaktorer friktionsvinkel

Jordparameter	**Nivå*[RH2000]**	$\eta_{(1,2)}$	$\eta_{(3)}$	$\eta_{(4,5,6,7)}$	η_{ϕ} (tot)
Sand	+15 till +10	1	1	1	1
Sand m siltskikt	+10 till +5	1	1	1	1
Sufidsilt	+5 till -8 (-11)	1	1	1	1
Silt	-8(11) till -9(12)	1	1	1	1
Morän	-9	1	1	1	1
Sprängsten					1

**Nivån varierar något inom området. För specifik lagerindelning se stabilitetsberäkning i bilaga 1*

Tabell 4 Omräkningsfaktorer skjuvhållfasthet

Jordparameter	**Nivå*[RH2000]**	$\eta_{(1,2)}$	$\eta_{(3)}$	$\eta_{(4,5,6,7)}$	η_{ϕ} (tot)
Sufidsilt	+5 till -8 (-11)	1	1,1	1	1,1

**Nivån varierar något inom området. För specifik lagerindelning se stabilitetsberäkning i bilaga 1*

7.3.4 Dimensionerande värden

Härledda egenskaper redovisade i kapitel 7 har omräknats till dimensionerande värden enligt samband redovisat nedan. De använda dimensionerande värdena redovisas i Tabell 5.

Det dimensionerande värdet för geokonstruktionen beräknas enligt IEG:s tillämpningsdokument som:

$$X_d = \frac{1}{\gamma_m} \cdot \eta \cdot \bar{X}$$

där

γ_m Fast partialkoefficient

η Omräkningsfaktor

X_d = Dimensionerande värde för aktuellt material

$\bar{X}$ = Härledd materialegenskap

Tabell 5 Dimensionerande materialegenskaper för stabilitetsberäkningarna

Jordmaterial	Djup under markyta, my* [m]	Friktionsvinkel, φ [°]	Tunghet, γ [kN/m^3]	Odränerad skjuvhållf., c_u [kPa]	C´ [kPa]
Sand	+15 till +11,5	27,4	18	-	
Sand	+11,5 till +10	25,2	18	-	
Sand med siltskikt	+10 till +5	23,1	18	-	
Sulfidsilt	+5 till -8 (-11)	23,9	17	35,2+2,05kPa/m	0,1* c_u
Sulfidsilt släntfot	+0 till -8 (11)	23,9	17	48,4+1,32kPa/m	0,1* c_u
Silt	-8(11) till -9(12)	28,3	18	-	
Morän	-9	42	20	-	
Sprängsten	-	34	18		

**Nivån varierar något inom området. För specifik lagerindelning se stabilitetsberäkning i bilaga 1*

I utförda stabilitetsberäkningar har vattennivån i älven antagits till -0,8, vilket är LLW vid Kyrkbron. Marken stiger västerut, mot aktuellt område, varför denna nivå kan användas som dimensionerande och anses vara väl på säkra sidan.

Portrycket i slänten har i sektion sektionerna simulerats som något lägre än hydrostatiskt till följd av utförda mätningar av portrycket. Däremot har ett vattentryck motsvarande ca 1,5 meter högre vattenstånd än uppmätta simulerats för att räkna på ett ”värsta fall” då portrycken i slänten är så höga som de sannolikt kan vara och älvens nivå ligger på lägsta lågvattennivån. En känslighetsanalys med avseende på portrycken är också utförd där portrycken har varierats upp till hydrostatiskt motsvarande en grundvattenyta på 1-2 meter högre än uppmätt nivå.

En känslighetsanalys med avseende på friktionsvinkeln i sanden på nivå mellan +10 till +5 har också utförts för att utreda hur storleken på friktionsvinkeln påverkar beräkningsresultatet.

En uppfyllnad på upp till 0,5 m på mark är normalt inte marklovspliktigt. Därför har en känslighetsanalys avseende en uppfyllnad på aktuella fastigheter om 0,5 m (motsvarande en last på 10 kPa) utförts för att utreda inverkan av detta.

Ingen last från planerade byggnader har lagts på vid beräkningarna då grundläggning av nybyggnation antas utföras på pålar alternativt med total kompensation utan lasttillskott. I de beräkningar som utförts med lasttillskott från Brinkvägen respektive Kvarnvägens har dimensionerande trafiklast beräknats med faktor 1,27 enligt ekvation 4.1b i TD slänter och bankar. Dimensionerande trafiklast ger därmed ett lasttillskott på ca 20 kPa respektive 6 kPa för vägarna och gång- och cykelväg. I sektion D-D och sektion E-E har en last motsvarande ett tvåvåningshus, 20 kPa, simulerats trots att det just i sektionerna inte ligger några hus. Vi har parallellförflyttat husens laster till sektionerna för att inte underskatta deras eventuella påverkan/inverkan.

7.3.5 Krav och resultat

För säkerhetsklass 2 (SK2) ska säkerhetsfaktorn som erhålls med beräkningar i stabilitetsprogram överstiga F_{EN}>1,0 i enighet med IEG´s tillämpningsdokument EN 1997-7 kapitel 11 och 12, Slänter och bankar. För säkerhetsklass 1 (SK1) ska säkerhetsfaktorn

överstiga F_{EN}>0,9. Säkerhetsklass 1 (SK1) kan tillämpas på naturmark och gång-och cykelvägar. Aktuell Gång- och cykelväg utreds för säkerhetsklass 2 (SK2) då den har en direkt inverkan på totalstabiliteten av planområdet.

Ett urval av utförda beräkningar redovisas i bilaga 1. Även odränerade och dränerade analyser är genomförda men då en kombinerad analys ger den ”farligaste” glidytan i samtliga fall är det dessa beräkningar som redovisas.

I utförda beräkningar erhölls en säkerhetsfaktor F_{EN}>1,0 på ett avstånd av **36 meter** från släntkrön mot älven i sektion A-A, se bilaga 1, sid 1. I sektion B-B erhölls säkerhetsfaktorn F_{EN}>1,0 på ett avstånd av **ca 30 meter,** se bilaga 1 sid 2, och för sektion C-C erhölls säkerhetsfaktorn F_{EN}>1,0 på ett avstånd av **28 meter** från släntkrön, se bilaga 1 sid 3. Detta innebär att ingen nyexploatering får förekomma närmare än **28-36** meter från släntkrön såvida inga stabilitetshöjande åtgärder vidtas. Detta ”säkerhetsområde” är för stort för att någon av de planerade byggnaderna ska få plats inom fastigheten. Därför har beräkningar utförts då åtgärder i form av avlastning av nipan har simulerats. De fall som simulerats har varit avlastning i form av avschaktning 2 m av nipan samt avschaktning 3 meter av nipan. I Tabell 6 nedan och i bilaga 1 redovisas resultatet av utförda beräkningar.

I samtliga beräkningar erhålls den kritiska glidytan ytligt med en glidyta som startar precis i släntkrön. Säkerhetsfaktorn F_{EN} ligger för dessa ytliga glidytor på mellan 0,74 – 0,77 vilket motsvarar att de mothållande krafterna är ungefär lika stora som de pådrivande. Detta beror på att slänten står i sin naturliga rasvinkel och är ett resultat man kan förvänta sig när slänten står i sådan lutning.

Tabell 6. Avstånd till släntkrön för nyexploatering med erforderlig säkerhetsfaktor för befintliga förhållanden.

Sektion	2 m avlastning(36 kPa) Säkerhetsavstånd till släntkrön	3 m avlastning(54kPa) Säkerhetsavstånd till släntkrön
A-A	10 m	6,5 m
B-B	14,5 m	5 m
C-C	13 m	7,5 m

En plan på ytan som uppfyller erforderlig säkerhetsfaktor inom aktuellt område för ny detaljplan redovisas i ritning G110104 med åtgärd avlastning 2 meter och G110105 med åtgärd avlastning 3 m. Så länge avschaktningarna utförs med en flackare släntlutning än 1:1,5 finns det inga stabilitetsproblem för omkringliggande anläggningar. Ett urval på beräkningar med vägarna inlagda redovisas i bilaga 5. Beräkningarna utförda i sektion D-D och E-E, vilket är ett snitt från fastighet Umeå 5:44 respektive 5:51 och in mot aktuellt område redovisas i bilaga 6. Så länge avschaktningen utförs i en flackare släntlutning än 1:1,5 då återfyllning sker med lättfyllning orsakar föreslagna åtgärder inga stabilitetsproblem på angränsande tomtmark. Skall avlastningen enbart utföras som avschaktning bör släntlutningen göras i minst 1:2 mot angränsande tomtmark då slänten blir permanent.

Ett urval av beräkningarna utförda då portrycksnivåerna varierats redovisas i bilaga 3. Denna känslighetsanalys med avseende på portrycksnivåerna visar att förhöjda portrycksnivåer motsvarande hydrostatiskt tryck påverkarar stabiliteten, säkerheten blir 1-5 % lägre. Beräkningarna visar också att om portrycken är hydrostatiska längre bak i slänten medan portrycken fortfarande är dränerade mot släntkrön (så som det sannolikt skulle bli i verkligheten

om vi skulle få extremt höga nederbördsmängder) påverkas stabiliteten i beräkningarna inte alls.

Ett urval av beräkningarna utförda då friktionsvinkeln i sanden med siltskikt mellan ca nivå +10 till +5 höjts med ca 4° till 33° redovisas i bilaga 4. Denna känslighetsanalys visar att friktionsvinkeln i detta lager påverkar de långa stora glidytorna då exempelvis gränsen där F_{EN}>1,0 flyttas med ca 5-10 meter fram mot släntkrön i fallen utan åtgärder. På de något kortare glidytorna som är ”de farligaste” vid en eventuell exploatering påverkar dock inte denna friktionsvinkel resultatet nämnvärt mycket.

Ett urval av beräkningarna när en last på 10 kPa lagts ut på fastigheten redovisas i bilaga 8. En sådan lastökning påverkar resultatet endast marginellt då säkerhetsfaktorn blir någon procent lägre.

Stabiliteten på hela det planerade området är som lägst närmast kanten mot Umeälven och ökar sedan successivt inåt mot Brinkvägen respektive Kvarnvägen.

Inga av de farligaste glidytorna går igenom den sprängstensfyllning som ligger längs strandpromenaden vilket alltså innebär att sprängstensfyllningen i den utformning den har idag inte påverkar stabiliteten nämnvärt för planområdet. Däremot verkar Strandpromenaden som tryckbank och har därmed en mothållande inverkan för vissa glidytor. Den har även en **erosionsskyddande** effekt på släntfoten vilket är viktigt för bibehållande av den framtida stabiliteten av nipan.

För beräkningar i sektioner utförda för strandpromenaden, erhålls en säkerhetsfaktor F_{EN}>1,0 för glidytor genom sprängstensfyllningen, se bilaga 7 för resultat. Beräkningar i sektion A’-A’ erhöll ett säkerhetsavstånd på **3.8 meter** från släntkrön och går genom sprängstensfyllnaden. För beräkningar i sektion B’-B’ erhölls ett säkerhetsavstånd på **4,7 meter** från släntkrön, brottytan går genom sprängstensfyllnaden och tangerar sulfidsilten. Beräkningar i sektion C’-C’ erhölls säkerhetsavstånd på **5,7 meter** med brottytan genom sulfidsilten. Se bilaga 7 för beräkningsresultat. De erhållna säkerhetsfaktorerna beror på att vi använt oss av ett så kallat residualvärde på friktonsvinkeln i fyllningen på 34° (i enlighet med IEG Rapport 6:2008 rev 1) motsvarande en fyllning vilande på en löst lagrad normalkonsoliderad lera. I detta fall, när det gäller en kort glidyta endast i fyllningen innebär det en underskattning av friktionsvinkeln att använda residualvärdet. Ett mer korrekt antagande på friktionsvinkeln i fyllningen är 38° och i sidan 4 i bilaga 7 redovisas en beräkning med friktionsvinkeln 38° i fyllningen. Då erhålls F_{EN}>0,9.

GC-vägen eller strandpromenaden klara ej säkerhetsklass 2 dvs säkerhetsfaktorn F_{EN}>1,0, se bilaga 7 för skred i sprängstensfyllningen. Av denna anledning har även beräkningar utförts för fallet att GC-vägen ej finns dvs rasat ut i älven ,för att se vilken påverkan det har på planområdet.

I bilaga 10 redovisas beräkningar för hela nipan vid simulerat skred i strandpromenaden fås följande säkerhetsavstånd med F_{EN}>1,0. För beräkning i sektion A-A erhölls ett säkerhetsavstånd av **ca 8 meter** från släntkrön, se bilaga 10, sid 1. I Sektion B-B erhölls ett säkerhetsavstånd av **ca 9 meter** från släntkrön, se bilaga 10, sid 2, och för sektion C-C uppgick säkerhetsavståndet till **10,6 meter** från nipans släntkrön, se bilaga 10 sid 3. I samtliga sektioner har avlastning motsvarande 3 meter jord (54 kpa) av nipan har utförts i beräkningarna. I **Fel! ittar inte referenskälla.** och bilaga 10 redovisar resultaten av utförda beräkningar.

Tabell 7 Avstånd till slänt krön med erforderlig säkerhetsfaktor då skred har inträffat i GC-vägen.

Sektion	3 m avlastning(54kpa) Säkerhetsavstånd till släntkrön
A-A	8 m
B-B	9 m
C-C	10,6 m

För beräkningar utförda för de sneda sektioner, F-F, G-G och I-I erhölls F_{EN}>0,9 respektive F_{EN}>1,0 för G-G och I-I. Bilaga 9 redovisar beräkningarna, brottyta döpt till initialbrott beskriver om brott uppstår i grannfastigheten. För beräkningar i sektion F-F erhölls säkerhetsavstånd av **ca 17,6 meter** från släntkrön. Beräkningar av sektion G-G erhölls säkerhetsavstånd till **ca 23 meter** från nipans släntkrön. Beräkningssektion **I-I** erhölls ett säkerhetsavstånd från nipans släntkrön på **17 meter.** Se bilaga 9 för beräkningsresultat. Från de beräkningarna erhålls ett säkerhetsavstånd från fastighetsgränser in till plangräns på **6 meter för sektion F-F**, **10 meter för sektion G-G** och **13 meter för sektion I-I**, ritning G110105 visar byggmark- och grönområde.

Observera att aktuella beräkningar är utförda för rådande förhållanden och resultatet därmed gäller under rådande förhållanden. I fall planer finns att ändra Strandpromenadens utformning bör nya beräkningar utföras för att utreda hur detta påverkar stabiliteten.

7.4 Gjorda antaganden

I beräkningarna har inte inverkan av 3-dimensionella (ändyte-) effekter beaktats, vilket skulle ha en fördelaktig inverkan på den beräknade säkerheten mot brott.

Angränsande fastigheter som ytligt påverkas något negativt stabilitetsmässigt av avlastningen just på grund av förlorad ändyteeffekt påverkas också positivt stabilitetsmässigt mot djupet av avlastningen. Inverkan av avlastningen bedöms totalt sett på angränsade fastigheter därmed bli försumbara. Och eftersom endast beräkningar utan hänsyn till ändyteeffekter är utförda vilka visar att släntens stabilitet är tillräcklig utan denna faktor bedöms inte heller ändyteeffekterna i ytan vara avgörande för angränsade fastigheters stabilitet.

I beräkningarna har en fastare botten, troligen morän, antagits under de nivåer där stopp erhållits enligt CPT-sonderingens metodbeskrivning.

I utförda beräkningar har inte använt någon tillskottslast från blivande byggnader då vi förutsätter att dessa utförs med full kompensation alternativt på spetsburna pålar.

I beräkningar genom grannfastigheter lämnas en kil kvar för att erhålla ett säkerhetsavstånd på 0,5 meter från fastighetsgräns.

Portrycket i slänten har i sektionerna simulerats som något lägre än hydrostatiskt till följd av utförda mätningar av portrycket. Däremot har ett vattentryck motsvarande ca 1,5-2 meter högre vattenstånd än uppmätta simulerats för att räkna på ett ”värsta fall” då portrycken i slänten är så höga som de sannolikt kan vara vid ett 1000-års regn och älvens nivå ligger på lägsta lågvattennivån. Anledningen till att den bedömda högsta högvattennivån inte ligger högre är att området ligger i ett redan exploaterat område med hårdgjorda ytor och befintliga dagvattensystem, se långtidsmätningar i bilaga till MUR. En känslighetsanalys avseende portrycksnivåerna är utförd i sektion A-A samt sektion B-B. Portrycksnivåerna har varierats upp till hydrostatiskt tryck motsvarande en grundvattenyta på ca 4 meters djup under markytan. Känslighetsanalysen visar att portrycknivåerna påverkar resultatet något och man bör därför även i projekteringsskedet och i byggnadsskedet följa upp och ha kontroll på portrycksnivåerna. Portryckssituationen i sektioner F-F , G-G och I-I efterliknas för sektionerna A-A respektive C-C.

Mellan nivå ca +10 till +5 består jorden av sand med siltskikt. En känslighetsanalys vad gäller friktionsvinkeln i detta lager har utförts för att utreda om denna har stor inverkan på resultatet eftersom endast CPT-sonderingar ligger till grund för det valda härledda värdet. En friktionsvinkel på som lägst 29° och som högst 33° har använts. Friktionsvinkeln i detta lager påverkar de stora glidytorna långt från släntkrön ganska mycket men vid föreslagna avlastingsåtgärder har friktionsvinkeln i detta lager inte någon avgörande betydelse för resultatet, se bilaga 4. Glidytorna blir då kortare och har i förhållande endast en liten del i detta sandlager.

8 Rekommendationer

Befintlig slänt inom aktuellt område står i sin naturliga rasvinkel och har därmed inga säkerhetsmarginaler mot ett eventuellt skred. Som slänten ser ut idag måste ett säkerhetsavstånd på 22-27 meter hållas från släntkrön för eventuell planerad bebyggelse inom aktuellt område vilket innebär att ingen bebyggelse får plats på aktuell tomt. För att kunna genomföra planerad exploatering är stabilitetshöjande åtgärder nödvändiga. Stabilitetshöjande åtgärder kan exempelvis vara avlastning i form av nedschaktning av slänten, avlastning i form av urschaktning och återfyllning av lättfyllning, avlastning genom utflackning av slänten alternativt stödfyllning i släntfot. Det skulle också kunna vara jordspikning för att öka stabiliteten nära släntkrön samt spontning eller förstärkning med KC-pelare. Stödfyllning i släntfot innebär stort ingrepp i älvens lopp då utfyllning måste ske i älven och en av älvens huvudfåra går här. Utfyllnad är därmed i detta fall inte relevant. KC-pelarförstärkning är en obeprövad och därmed osäker metod i den aktuella sulfidjord som finns här och därför inget vi rekommenderar. Spontning och jordspikning innebär ingrepp i slänten med vegetationsavtagning och vid spontning finns risker för skred vid själva spontningsarbetet. Vi bedömer därför att det mest effektiva och säkraste stabilitethöjande åtgärden i detta fall är avlastning av nipan. Detta kan utföras antingen genom nedschaktning av delar av slänten eller genom urschaktning och återfyllning av lättfyllning, alternativt genom en kombination av dessa.

Vi har i beräkningarna simulerat två nivåer av avlastning, en där avlastning på 2 meter jord (36 kPa) och en där avlastning motsvarande 3 meter jord (54 kPa) i området närmast släntkrön, se avsnitt 7.3.5. Jämförs resultatet med de skisser som finns framme för planerad exploatering ses att det för området aktuellt för villatomter samt för hyreshusen (östra och västra delen av området) sannolikt behöver en avlastning motsvarande 3 m (54 kPa) när hänsyn har tagits för att strandpromenaden har rasat ut i älven. Stabilitethöjande åtgärder (avlastning) kommer dock behövas inom **hela** området aktuellt för exploatering där ingen ytterligare last påförs av byggnader, en exempelskiss på en sektion redovisas i bilaga 2. Avlastningen måste dock

TYRÉNS

utföras på sådant sätt att denna inte i sin tur orsakar stabilitetsproblem, det vill säga att blivande släntlutning görs i 1:1,5 eller flackare. Mot angränsande fastighetsgränser skall ett säkerhetsavstånd på minst 0,5 meter hållas för all form av schakt. För schaktslänter som görs permanenta rekommenderas en släntlutning på minst 1:2. I ett projekteringsskede skall åtgärderna även kontrolleras med avseende på stabilitet mot angränsande anläggningar och fastigheter.

Föreslagna åtgärder innefattar endast aktuellt planområde, där säkerheten mot skred höjs. Om möjligt bör samma åtgärder utföras på angränsande fastigheter, för att ett ras på dessa inte skall påverka aktuellt planområde. Planområdets placering bedöms som god då ett säkerhetsavstånd från fastighetsgräns är framtaget som säkerställer planområdets stabilitet vid händelse att ett brott uppstår i de intilliggande fastigheterna.

Dock bedöms inverkan av ett ras på angränsande fastigheter bli mycket liten på aktuellt planområde efter att de stabilitetshöjande åtgärderna utförts. Detta eftersom åtgärderna minskat mobiliseringsgraden på skjuvhållfastheten i jorden då avlastning skett och utbredningen av ett eventuellt skred därmed inte borde gå in i det avlastade området. Dessutom är jorden inom området främst en friktionsjord och tidigare aktivitet inom området och angränsade områden (t ex på södra sidan om älven) har varit av typen ras och ytliga skred. Det finns inget i aktuell undersökning som tyder på att något annat skulle ske i detta fall. Ett sådant ras startar alltid i släntkant och äter sig succesivt bakåt. Det säkerhetsavstånd som finns för byggnation mot fastigheten 5:44 är **10 meter** för byggmark. För fastighet 5:52 är säkerhetsavståndet **13 meter** från fastighetsgräns för byggmark. För fastighet 5:52 är det ett säkerhetsavstånd på **6 meter** för grönområde (F_{EN}>0,9). Marken avlastas mellan planområdet och angränsande fastigheter och bedöms vara tillräcklig för att blivande byggnader inte skall påverkas vid ett eventuellt ras i en angränsande fastighet. Se vidare på ritning **G110105** för gränser av planområdet och byggbarmark(F_{EN}>1,0) där det har antagits **ras på grannfastigheterna** och **strandpromenaden** också har **rasat ut i älven**.

Omfattningen på erforderliga åtgärder innebär således att övre delen av slänten vid en exploatering ej kan bibehållas som den ser ut i dag. En förutsättning för en exploatering i området är följaktligen att den övre delen av slänten kan modelleras, det vill säga antingen sänkas alternativt schaktas av för att sedan återfyllas med lättfyllning. Att lämna en kil kvar med befintlig jord och växtlighet närmast släntkrön skulle medföra att avlastningen bakom kilen skulle behöva bli betydligt större. Rasrisken för ytliga glidytor närmast släntkrön skulle då också kvarstå. Kil på områdena mellan fastighetsgränser och planområdet bedöms vara tillräcklig då denna yta blir parkområde, se bilaga 11 för utformning.

Alla former av stabilitetshöjande åtgärder i slänten är till fördel för den gång- och cykelväg (Strandpromenaden) som löper längs släntfot som i dagsläget **inte** har tillfredställande stabilitet mot skred från överliggande slänt.

Planerad bebyggelse får inte ge någon tillskottlast på jorden utan vidare utredning om vad detta innebär för stabiliteten.

Stabiliteten i slänten ned mot Umeälven bibehålls också förutsatt att ingen erosion sker i slänten. Denna del av älvskanten är skyddad av den erosionsskyddande bank som Strandpromenaden utgör. Det råder alltså ingen stor risk att älvsbotten kan erodera närmast slänten i detta område förutsatt att denna utformning kring älven bibehålls. Själva vägbanken utgör också en mothållande kraft mot ytliga skred varför det också är viktigt att befintlig utformning av Strandpromenaden bibehålls.

Totalstabiliteten bibehålls som redan nämnts förutsatt att ingen erosion sker i slänterna. Det är därför mycket viktigt att den växlighet som finns i slänterna behålls och underhålls. Den utgör yterosionsskydd i slänterna. Större träd (diameter > ca 15 cm) bör avverkas om de tenderar att börja luta och ersättas med någon snabbväxande buskvegetation (exempelvis någon typ av Salix). Stora träd kan lättare välta och dra med sig stora mängder jord, något som ökar yterosionen vilket inte är bra för totalstabiliteten. Rotvältor och välta träd bör också tas bort snarast för att undvika att ytterligare erosion uppkommer i slänterna. Uppkomst av

erosionsskador i slänt bör kontrolleras årligen. **Vatten** från dräneringar, dagvatten- och spillvattenhantering **får inte okontrollerat eller koncentrerat ledas ut över eller i slänterna** och inga större snöupplag (med snö från andra fastigheter) får finnas på fastigheterna.

Skulle tecken på erosion uppkomma skall åtgärder vidtas, så som erosionsskydd samt återställande av eroderade massor och växtlighet.

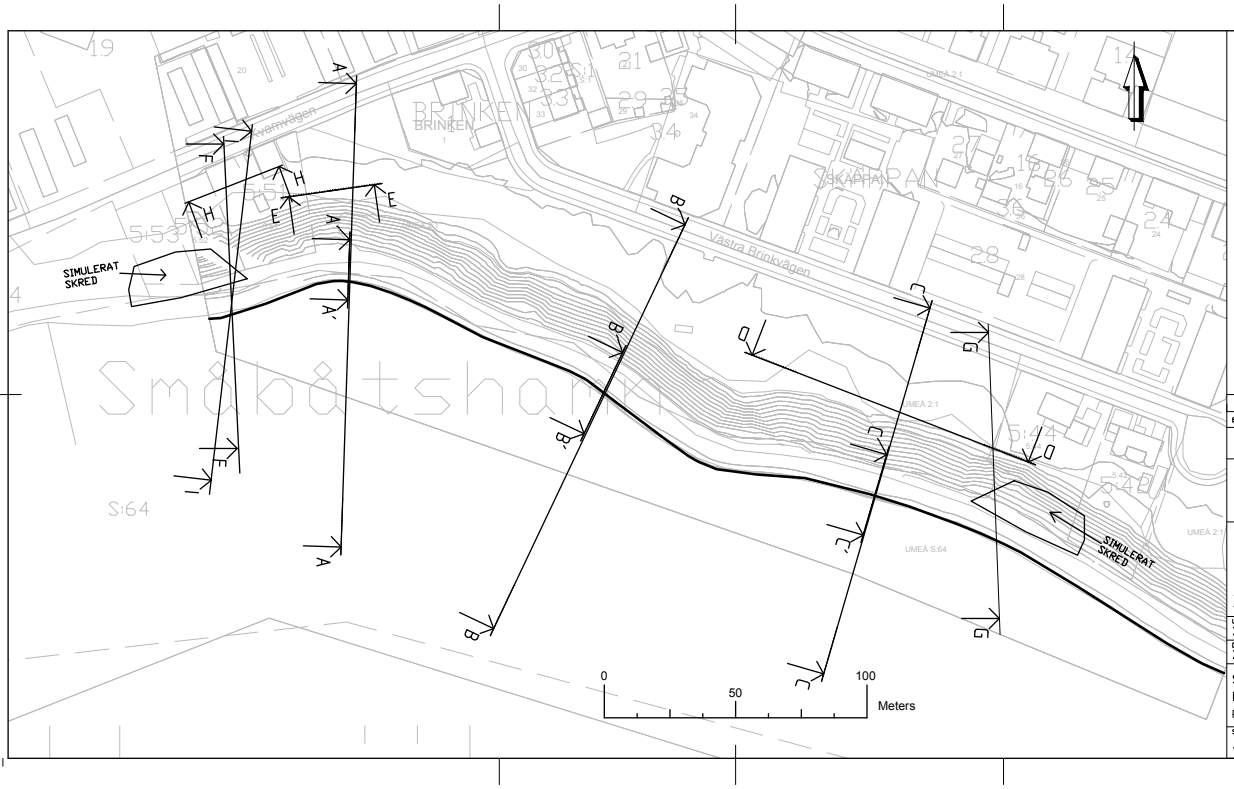
Under grundläggningsarbetet får inte portrycken påverkas i för hög grad då detta kan innebära stabilitetsproblem i slänten. Även lutningsförändringar i slänten mot älven bör följas upp under grundläggningsarbetet. Pålningsarbetet bör anpassas så att påverkan på portrycken i jorden minimeras, det vill säga att **borrade** pålar bör användas. Ökar de uppmätta portrycksnivåerna mer än 20 kPa än tidigare uppmätta skall allt grundläggningsarbete avbrytas och geotekniker tillkallas för ytterligare beslut, se avsnitt 9 nedan.

9 Kontroller

Denna utredning är utförd i ett tidigt skede då förutsättningarna för planerad exploatering inte är fastlagda. I ett projekteringsskede skall de stabilitetshöjande åtgärderna projekteras i detalj för respektive fastighet och kompletterande beräkningar utföras för detta ändamål.

Vid ett projekteringsskede och i byggnadsskedet skall portrycksnivåerna följas upp med fortsatta mätningar. Portrycken bör kontrolleras med portrycksloggrar som kan mäta och lagra portrycket kontinuerligt under tiden då schakt, pålningsarbeten och fyllningsarbeten och eventuella spontningsarbeten pågår. Portrycksgivare bör installeras på ett flertal nivåer och i flera olika punkter. Portrycksgivarnas läge och antal bestäms i ett detaljprojektringsskede då blivande byggnaders läge och utformning samt grundläggning är fastställda. Om de uppmätta portrycksnivåerna ökar mer än ca 20 kPa än tidigare uppmätt skall allt grundläggningsarbete avbrytas och geotekniker tillkallas för ytterligare beslut. Detta kan innebära att pålningsarbetet kan behöva ha uppehåll periodvis för att portrycken inte ska bli för höga.

Inför byggskedet bör även detaljer kring säkerhetsavstånd för byggtrafik och maskiner mot släntkrön tas fram och ett kontrollprogram för slänten vid pålnings- och grundläggningsarbete.



KOORDINATSYSTEM

PLAN: SWEREF 99 20:15
HÖJD: RH 2000

ANMÄRKNINGAR

BERÄKNINGSSEKTIONER REDOVISAS I PLAN
MED AVSTEG FÖR SEKTION H-H SOM ENDAST
REDOVISAR SCHAKTSLÄNTER VID
FASTIGHETSGRÄNSER

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
B		BERÄKNINGSSEKTIONER	2017-02-24	R.LARSSON

LERSTENEN
FASTIGHETS AB

TYRÉNS

VÄSTRA NORRLANDSGATAN 10B
903 27 UMEÅ
TEL: 010 452 20 00
FAX: 010 452 39 66

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
255906	R.LARSSON	L.MORÉN

DATUM	ANSVARIG
2017-02-24	L.MORÉN

STABILITETSUTREDNING BRINKVÄGEN
BERÄKNINGSSEKTIONER
PLAN

SKALA		NUMMER	BET
1:1000	A3F	G110106	

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-02

STADSLIDEN 3:10
Diarienr: BN-2023/01727

Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44) enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte
Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av ett markreservat för gång- och cykel.

Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte.

Ärendebeskrivning
Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2025-09-01. Planändringen handläggs med standardförfarande och bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Planändringen berör tre olika användningsområden, varav två reglerade för kontor och ett för centrum med skola, och möjliggör förtätning genom en utökad byggrätt. Inom användningen kontor i den norra delen av planområdet medgav ursprunglig plan 8600 m^2 BTA (bruttoarea) men området har redan bebyggts med cirka 9600 m^2 BTA genom mindre avsteg från detaljplanen. Ändringen innebär en utökning av BTA med cirka 5000 m^2 relativt ursprunglig detaljplan, eller cirka 4000 m^2 relativt det som redan är utbyggt. Vidare ändras begränsning på tre våningsplan till en höjdbegränsning som möjliggör fyra våningsplan ovan mark.

Inom användningen kontor i den södra delen av planområdet möjliggörs utbyggnad av en befintlig kontorsbyggnad, genom en utökning av byggrätten med 2000 m^2 relativt ursprunglig detaljplan och en ändring från en begränsning på två våningsplan till en höjdbegränsning som möjliggör tre våningsplan.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2023/01727

Inom område med användningen centrum med skola utökas byggrätten med 4000 m^2 bruttoarea (BTA) relativt ursprunglig detaljplan. Ändringen bedöms inte medföra några betydande förändringar i områdets struktur som helhet.

Påverkan på dagvatten har utretts, och bedömningen är att förtätningen kan genomföras utan påverkan på recipienten, så länge de rekommendationer om fördröjning som presenteras i dagvattenutredningen följs.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under perioden 2025-12-02 till 2025-12-22. Granskning hölls under perioden 2026-06-12 till 2026-06-26

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av samrådsredogörelsen framgår att Försvarsmakten hade synpunkter gällande samrådsförslagets totalhöjd inom en del av planområdet och hanteringen av buller. I dialog med Försvarsmakten justerades planförslaget inför granskningen och därefter gjorde Försvarsmakten bedömningen att ändringen av detaljplan inte längre riskerade att medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvaret.

Efter granskningen har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i plankartan och planbeskrivningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-02
Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2026
- Planbeskrivning daterad september 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat september 2026
- Samrådsredogörelse daterad juni 2026
- Gällande detaljplan 2480K-P04/44 antagen december 2005

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Tjänsteskrivelse

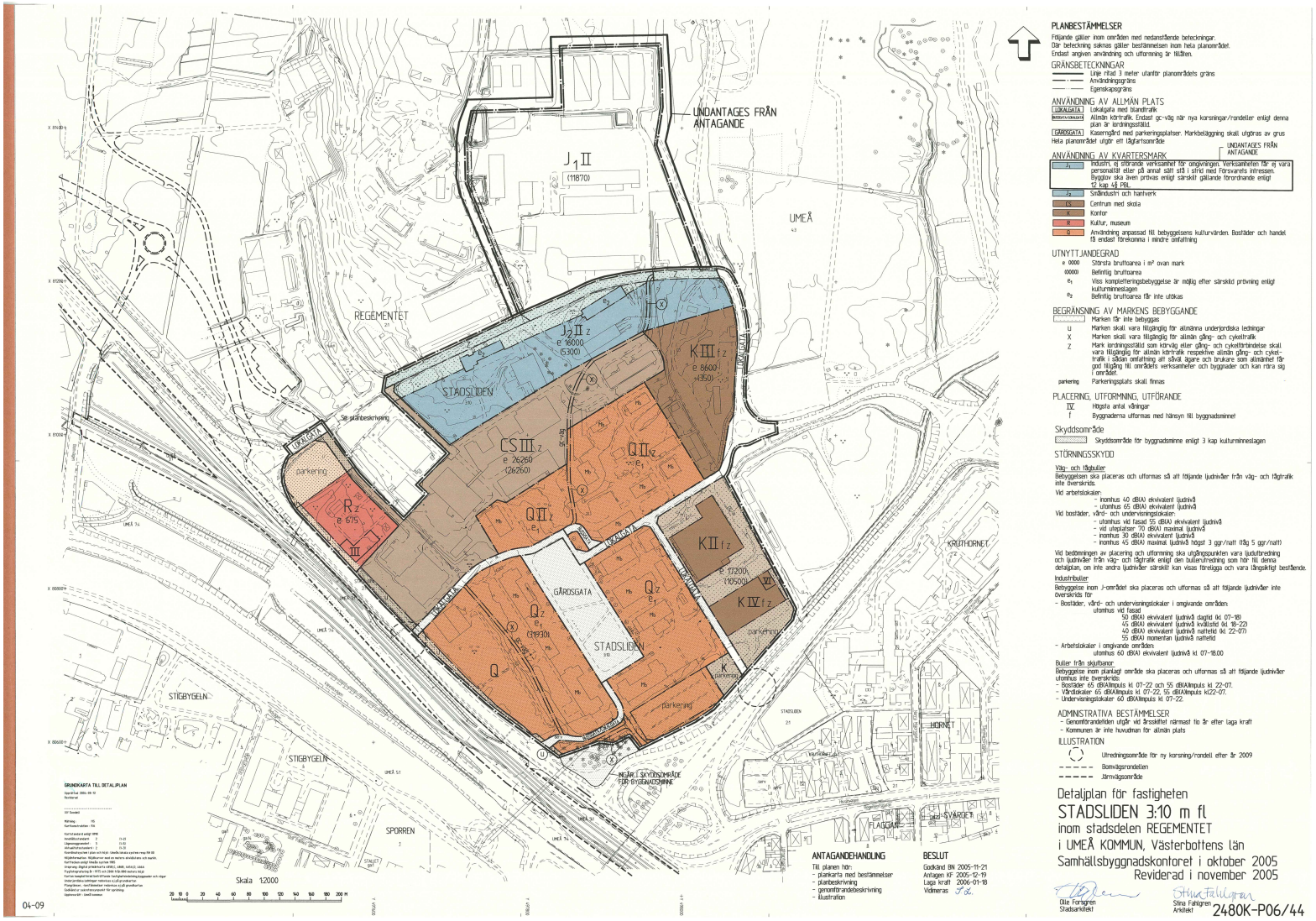
Dnr: BN-2023/01727

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

ANTAGANDEHANDLING
Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustration

BESLUT
Godkänd BN 2005-11-21
Antagen KF 2005-12-19
Laga kraft 2006-01-18
Vidimeras

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR
- Linje inlad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
- LOKALGATA — Lokalgata med blandtrafik
- GÅNG- OCH CYKELVÄG — Allmän körförsäk. Endast gc-väg när nya korsningar/rondeller enligt denna plan är lordningsställd.
- GÅRDSGATA — Kaserngård med parkeringsplatser. Markbeläggning skall utgöras av grus
Hela planområdet utgör ett tillgänsområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
UNDANTAGES FRÅN ANTAGANDE
- J1 — Industri, ej störande verksamhet för omgivningen. Verksamheten får ej vara personalrät eller på annat sätt strå i strid med Försvarets intressen. Bygglov ska även prövas enligt särskilt gällande förordnande enligt 12 kap 48 PBL.
- J2 — Småindustri och hantverk
- CS — Centrum med skola
- K — Kontor
- R — Kultur, museum
- Q — Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Bostäder och handel få endast förekomma i mindre omfattning

UTNYTTJANDEGRAD
- e 0000 — Största bruttoarea i m² ovan mark
- (0000) — Befintlig bruttoarea
- e1 — Viss komplettering/ersättningsbebyggelse är möjlig efter särskild prövning enligt kulturminneslagen
- e2 — Befintlig bruttoarea får inte utökas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- Marken får inte bebyggas
- U — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- X — Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- Z — Mark användningsställd som körväg eller gång- och cykelförbindelse skall vara tillgänglig för allmän körtrafik respektive allmän gång- och cykeltrafik i sådan omfattning att såväl ägare och brukare som allmänhet får god tillgång till områdets verksamheter och byggnader och kan röra sig i området.
- parkering — Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- IV — Högsta antal våningar
- f — Byggnaderna utformas med hänsyn till byggnadsminne!

Skyddsområde
- Skyddsområde för byggnadsminne enligt 3 kap kulturminneslagen

STÖRNINGSSKYDD

Väg- och tågbuller
Bebyggelsen ska placeras och utformas så att följande ljudnivåer från väg- och tågtrafik inte överskrids.
Vid arbetslokaler:
- inomhus 40 dBA) ekvivalent ljudnivå
- utomhus 65 dBA) ekvivalent ljudnivå

Vid bostäder, vård- och undervisningslokaler:
- utomhus vid fasad 55 dBA) ekvivalent ljudnivå
- vid uteplatser 70 dBA) maximal ljudnivå
- inomhus 30 dBA) ekvivalent ljudnivå
- inomhus 45 dBA) maximal ljudnivå högst 3 ggr/natt (tåg 5 ggr/natt)

Vid bedömningen av placering och utformning ska utgångspunkten vara ljudutbredning och ljudnivåer från väg- och tågtrafik enligt den bullerutredning som hör till denna detaljplan, om inte andra ljudnivåer särskilt kan visas förelegga och vara långsiktigt bestående.

Industribuller
Bebyggelse inom J-området ska placeras och utformas så att följande ljudnivåer inte överskrids för
- Bostäder, vård- och undervisningslokaler i omgivande områden
  utomhus vid fasad
  50 dBA) ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 07–18)
  45 dBA) ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18–22)
  40 dBA) ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22–07)
  55 dBA) momentan ljudnivå nattetid
- Arbetslokaler i omgivande områden
  utomhus 60 dBA) ekvivalent ljudnivå kl. 07–18.00

Buller från skjutbanor
Bebyggelse inom planlagt område ska placeras och utformas så att följande ljudnivåer utomhus inte överskrids:
- Bostäder 65 dBA)impuls kl. 07–22 och 55 dBA)impuls kl. 22–07.
- Vårdlokaler 65 dBA)impuls kl. 07–22, 55 dBA)impuls kl.22–07.
- Undervisningslokaler 60 dBA)impuls kl. 07–22.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
- Genomförandetiden utgår vid ärssaktiket närmast tio år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ILLUSTRATION
- Utredningsområde för ny korsning/rondell efter år 2009
- Banvägsgrondellen
- Järnvägsområde

Detaljplan för fastigheten
STADSLIDEN 3:10 m fl
inom stadsdelen REGEMENTET
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2005
Reviderad i november 2005

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Arkitekt

2480K-P06/44

Regementet –Stadsliden 3:10 i Umeå – illustration











Foto: Anna Sundin.



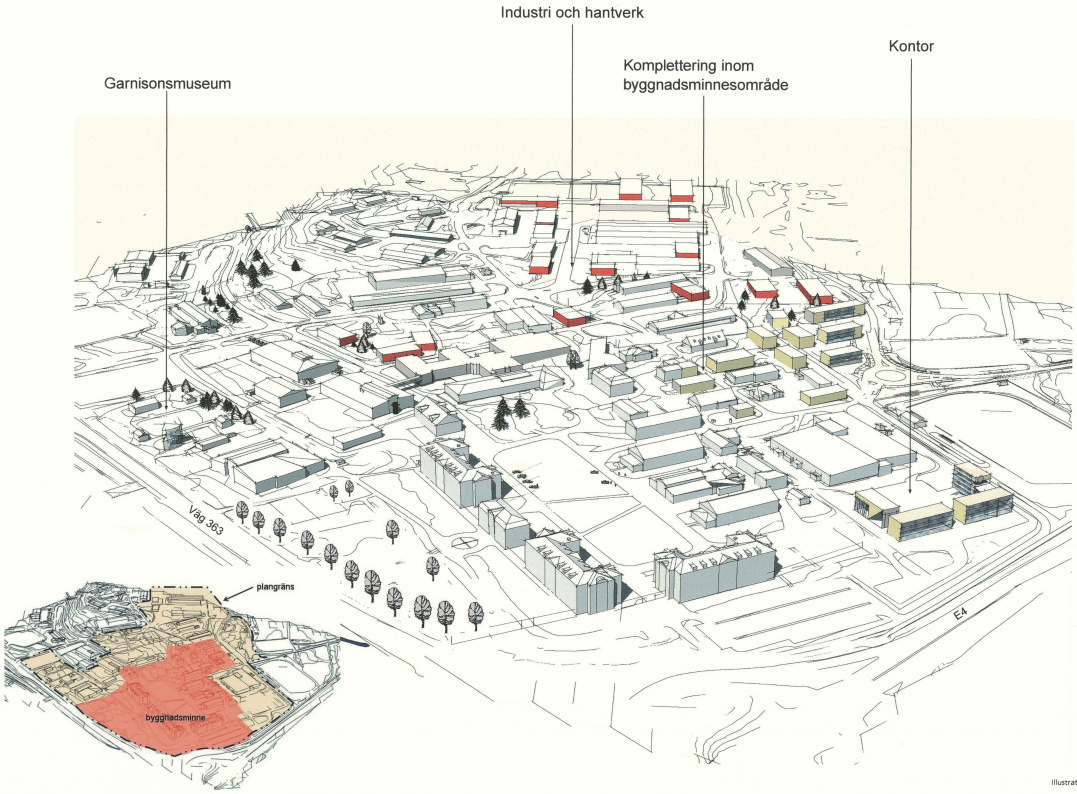


Illustration: Stina Fahlgren, SHBK.

UMEÅ KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret • Detaljplanering • mars 05

2480K - P06/44

3

UMEÅ KOMMUN

LAGAKRAFTBEVIS

2006-01-18

DNR PLA 04-9

Detaljplan för fastigheten **Stadsliden 3:10** inom stadsdelen Regementet, Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2005-12-19 , § 254

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-01-18.**

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Detaljplanering

I. Lindforss
Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

060130171253205

2480K-P06/44

2006-01-30 5.1

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

5

UMEA KOMMUN	*PROTOKOLL*	*1(26)*
Kommunfullmäktige	*2005-12-19*	

Plats och tid	Kommunfullmäktiges sessionssal klockan 09.00-11.50, 13.30-14.20
Beslutande	Se separat lista
Ersättare	Se separat lista
Övriga deltagande	Ingalill Bengtsson, nämndsadminstratör Jan Björinge, stadsdirektör Jörgen Boman, pressinformatör Carina Lidgren, kommunjurist

Justeringens tid och plats	2005-12-27, kl 15.00 på sekreterarens tjänsterum, stadshuset
Utses att justera	Christina Bernhardsson (s) Sven-Olov Edvinsson (c)
Underskrifter	
Sekreterare	Agneta Flumé
	Paragrafer 246-258
Ordförande	Marie-Louise Rönnmark
Justerande	Christina Bernhardsson (s) Sven-Olov Edvinsson (c)

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum	2005-12-19		
Datum för anslags uppsättande	2005-12-27	*Datum för anslags nedtagande*	2006-01-18
Förvaringsplats för protokollet	Stadsledningskontoret, kansliet		
Underskrift	Kerstin Magnusson		

PLU § 182
KS § 145
KF § 254 2005.244 214

Detaljplan för fastigheten Stadsliden 3:10 m.fl inom stadsdelen Regementet – antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2005-11-21 § 267

att revidera detaljplanen i enlighet med utlåtandet och
att godkänna detaljplanen för antagande.

Byggnadsnämndens beslut, planbeskrivning, samrådsredogörelse och plankarta bifogas protokollet.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2005-11-21 följande:

Bakgrund
Planförslaget syftar till att klarlägga planförutsättningar för området så att verksamheterna inom området kan fortgå och utvecklas, med hänsyn taget till att delar av området är byggnadsminne och med hänsyn till försvarsmaktens behov utifrån sin verksamhet (Skyddscentrum Norr) i angränsande område.

Byggnadsnämnden avser att 2005-11-21 ta ställning till godkännande av ett efter utställning reviderat planförslag. Detta utlåtande är upprättat under förutsättning att byggnadsnämnden då godkänner det reviderade planförslaget och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Det reviderade planförslaget som byggnadsnämnden föreslås godkänna undantar två områden från planläggning. Dels omfattar planförslaget enligt utställningshandlingen inte området för Skyddscentrums verksamhet, eftersom vägfrågorna som berör det området tills vidare inte kunnat slutligt klaras ut med Skyddscentrum. Dels också det s.k. J1-området i nordöstra delen undantaget, efter utställningen, eftersom Försvarsmakten till slut

inte accepterar den lösning på planbestämmelsernas utformning som kommunen i samråd med Skyddscentrum och Försvarsmaktens regionala företrädare, samt länsstyrelsen, ändå varit överens om till utställningen. I båda fallen hävdar Försvarsmakten riksintresseaspekter.

Planförslaget bedöms i övrigt vara förenligt med kommunens och andra allmänna intressen och i enlighet med kommunens övergripande planering. Det strider inte mot något enskilt intresse.

PLU **Planeringsutskottets förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Stadsliden 3:10 m.fl inom stadsdelen Regementet.

KS **Kommunstyrelsens förslag:**

Enligt planeringsutskottet.

Protokollsanteckning
Anders Sellström, Åsa Ögren, Eva Arvidsson och Daniel Kallos deltar ej i beslutet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.
Följande yttrar sig:

Lennart Holmlund och Ingrid Eriksson.

KF **Kommunfullmäktige beslutar**

att anta detaljplanen för fastigheten Stadsliden 3:10 m.fl inom stadsdelen Regementet.

Protokollsanteckning
Eva Arvidsson, Mikael Berglund, Anders Sellström, Sture Eriksson och Gunilla Berglund deltar ej i beslutet.

//

UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2005-11-21 § 267

Dnr PLA 2004-09

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning:	Stadsliden 3:10
Fastighetens adress:	Regementet
Sökande:	Umeå Företagscentra AB 910 20 Hörnefors
Ärendet avser:	Detaljplan, godkännande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Stina Fahlgren Sign:

Syftet med detaljplanen är att säkerställa tillväxt inom planområdet på de befintliga byggnadernas villkor med hänsyn tagen till byggnadsminnet och försvarets behov. Syftet är också att göra stadsdelen Regementet till en mer integrerad del av staden.

Samrådsförslaget för detaljplanen fastigheten **Stadsliden 3:10 m fl** upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i Umeå i mars 2005, har varit ute på samråd under tiden 23 mars 2005 till och med 25 april 2005.
Utställningsförslaget, upprättad i oktober 2005, har varit utställd för granskning under tiden 25 oktober 2005 till och med den 15 november 2005..
Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 18 oktober 2005.
Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser har per brev och i samrådsmöten givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Yttrande utan erinran har inkommit från **Miljö- och hälsoskyddsnämnden.**

Länsstyrelsen yttrande i sin helhet:
"Länsstyrelsen har tidigare framfört synpunkter i ärendet i samrådsyttrande daterat den 2 maj 2005. Ytterligare kontakter och samråd har genomförts underhand i ärendet varvid möjligheterna till samsyn kring hanteringen av Försvarsmaktens riksintresse har prövats. Utställningshandlingen har i stort utformats i enlighet med de slutsatser som därvid framkommit.

Försvarsmakten har dock slutligen bedömt att den i utställningshandlingen föreslagna lösningen inte säkerställer riksintresset avseende J_1-området och tillfarten till garnisonsområdet.

Försvarets riksintresse
För att tillgodose riksintresset fordras följande förändringar av utställd detaljplan:
Den del av Vaktvägen som ansluter till väg 363 och redovisats som

Postad den Vaktvägen i Umeå kommuns förslag

CSz-område ska redovisas som lokalgata alternativt utgå ur planen för att långsiktigt säkerställa Försvarsmaktens infart från väg 363 till garnisonsområdet.

För att tillmötesgå Försvarsmaktens krav på skydd av riksintresset fordras att J_1-området utgår ut detaljplanen. Utfärdat förordnande enligt 12 kap 4 § PBL gäller då för J_1-området.

Om den utställda detaljplanen antas utan dessa förändringar kan planen komma att kallas in för Länsstyrelsens prövning enligt 12 kap 1 § pkt 1 PBL.

Byggnadsminnet
Efter samråd har i fortsatta diskussioner underhand framförts synpunkter som är angelägna för att säkerställa kulturmiljövärden i byggnadsminnets skyddsområde. Länsstyrelsen anser det angeläget att dessa synpunkter tillgodoses i den antagna planen.

En bestämmelse om att kaserngårdens markbeläggning skall vara grus bör införas.

Den sydligaste spetsen/delen av skyddsområdet för byggnadsminnet ingår ej i utställningshandlingen (planlöst område). Området ingick i samrådshandlingen och Länsstyrelsen anser att det vore fördelaktigt att även det området ingår i den antagna planen. Väljer kommunen att låta området vara planlöst bör en kommentar införas om att den delen av byggnadsminnets skyddsområde ej redovisas i planen.

Illustrationens kompletteringsbebyggelse inom byggnadsminnets skyddsområde bör tas bort eller så bör det understrykas att kompletteringen är hypotetisk och måste tillståndsprövas hos Länsstyrelsen.

I planbeskrivningen under rubriken Plandata nämns att planområdet *gränsar* till två gällande planer. Delar av planförslaget *ingår* i dessa planer."

Kommentar: *J1-området undantas från antagande i Vaktvägens norra gräns i enlighet med Försvarsmaktens yttrande. Den del av området som kvarstår inom detaljplanen ges byggnadsförbud och får ingå J2-området.*
Infarten vid Vaktvägen som ansluter till väg 363 har ändrats enligt kommentar under Försvarsmakten "infart från väg 363".
Plankartan kompletteras med att kaserngårdens markbeläggning ska vara grus. Byggnadsminnesområdet utanför detaljplanen gräns illustreras på plankartan eftersom den upplysningen blir tydligare än text i planbeskrivningen.
Till sist har planbeskrivningen ytterligare tydliggjorts angående tillkommande bebyggelse inom Q-området i enlighet med yttrandet.

UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2005-11-21 § 267

Dnr PLA 2004-09

Justerarnas sign:

Umeå kommunföretag (Umeå Företagscentra AB) har en rad synpunkter på utställningsförslaget. Man anser att utställningsförslaget strider mot den överenskommelse som träffats med försvaret ang. trafik på Vaktvägen. Man vill därför att lokalgatan från nordost in till J1-området utgår ur detaljplanen och att den endast omfattar Centralvägen.
Man avstyrker att ytor inom Q-området nyttjas som "lokalgator och cykelvägar" dvs. med åtagande för fastighetsägaren enl. planens genomförandebeskrivning. Av samma anledning och för att planens syfte "integrering med staden" bättre ska uppfyllas, motsätter man sig enskilt huvudmannaskap. Man anser att samma förutsättningar bör gälla för Stadsliden 3:10 som för övriga stadsdelar i "centrala" Umeå. Därutöver framförs:

att man är ytterst tveksam till föreslagna utfarter mot E4 och väg 363.
att man avvisar förslaget om hastighetsbegränsningar inom planområdet (eftersom man undrar: vem ska sätta upp skyltar vem ska kontrollera hastigheterna osv).
att Umeå kommun initierar bildandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar för fjärrvärme, vägar/belysning, trafik, va etc. där Umeå kommun, Umeå kommunföretag samt Fortifikationverket FORTV är delägare.

Till sist framför Umeå kommunföretag att Umeå kommun äger Centralvägen med den nyuppförda rondellen och Midgårdsskolan vilket kan innebära skilt huvudmannaskap.
Kommentar:. *Detaljplanens antagandehandling innebär enskilt huvudmannaskap. Men frågan kan mycket väl prövas igen efter planens antagande med en planändring.*
I övrigt hänvisas till yttrande under Försvarsmakten.

Försvarsmakten påpekar att kommunen i huvudsak tillgodosett försvarets synpunkter i samrådsskedet.
J1-området
I utställningsskedet återkommer dock försvaret till frågan om J1-området. Man påtalar att J1 ingår i område för riksintresse för totalförsvaret som omfattas av Lsty AC förordnande jämlikt PBL 12§4 och kan därför inte planläggas.
Man skriver: "Under sommaren fördes en underhandsdialog mellan kommunen, Lsty och FM angående möjligheten att samordna ett 12§4 förordnande med en detaljplan genom lämpliga formuleringar i planbestämmelserna och likväl låta "J_1-området" ingå i planområdet. FM uttalade sig då positivt om den möjligheten. FM har dock ytterligare prövat frågan i samverkan med Boverket och Lsty och kommit till slutsatsen att en sådan konstruktion ej utgör tillräckligt skydd för riksintresset varför FM vidhåller den uppfattning som delgavs i tidigare yttrande över samrådshandlingar."
Den del av Vaktvägen som leder genom J1-området, i gräns mot J2-området, kan ingå i detaljplanen under förutsättning att byggnadsförbud införs på området i detaljplanen.

Infart från väg 363
Försvarsmakten skriver att infarten från rondellen vid väg 363 till FM område med beteckningen CSz kan ingå i detaljplanen men gatan skall kvarstå i FORTV fastighet samt markeras som lokalgata alternativt kompletteras med byggnadsförbud alternativt utgå ur detaljplanen. Vidare anser man att den del av infarten till Vildmannen som gränsar till Garnisonsmuseets parkering bör vara prickmark.

Trafik på Vaktvägen
Försvarsmakten skriver: "I remisshandlingarna har ett antal alternativ i syfte att möjliggöra civil trafikering med genomfart genom FM område beskrivits. Umeå kommun har djupare studerat och beskrivit tre alternativ men funnit att de två alternativ som FM kan acceptera är alltför kostsamma i nuläget. FM har å sin sida funnit att det tredje alternativet med tunnel under Vaktvägen tillgodoser FM krav vad avser säkerhet och trafiksäkerhet men inte utgör en för verksamhetens bedrivande acceptabel lösning. Inget av de föreslagna alternativen har således bedömts genomförbara i nuläget. FM avser därför tills vidare vidmakthålla den överenskommelse mellan C Umeå Garnison och Umeå Företagscentra AB som under vissa förutsättningar medger passage mellan rondellen väg 363 och "Umestan garageområde" (= "J_1-området" i planförslaget). Detta innebär att "J_1-området" tills vidare kan trafikeras från väg 363 men att genomfart i östlig riktning ej medges.
FM bedömning är att alternativet med inlösen av FM del söder Vaktvägen och ersättningsbebyggelse norr om Vaktvägen är det enda långsiktigt fungerande alternativet."

Genomförandefrågor
Angående frågor som rör fastighetsreglering, mark- och eller byggnadsöverlåtelser, servitutsfrågor, samt bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar hänvisar man till Fortifikationsverkets yttrande.

Kommentar:
J1-området
J1-området undantas från antagandet av detaljplanen.
Infart från väg 363
Infarten från rondellen vid väg 363 till FMs område markeras som lokalgata.
Trafik på Vaktvägen
Detaljplanen utformas så att den inte förhindrar det avtal som finns mellan C Umeå Garnison och Umeå Företagscentra AB. Det innebär att lokalgatan från nordost in till J1-området i stället betecknas med z och att lokalgatan endast omfattar Centralvägen.
Samhällsbyggnadskontoret anser att den långsiktigt hållbara lösningen för Umeå kommun och Försvarsmaktens gemensamma gränslinje är att Vaktvägen

UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2005-11-21 § 267

Dnr PLA 2004-09

Justerarnas sign:

görs till lokalgata i sin helhet, att kasernområdet sydost om Vaktvägen tillförs Stadsliden 3:10 och att J1-området tillförs Regementet 2:1.
Genomförandefrågor
Genomförandefrågorna klargörs i planens genomförandebeskrivning.

Fortifikationsverket hänvisar till sitt yttrande i samrådsskedet som kompletteras med detaljsynpunkter:
" J1-området kan inte ingå i detaljplanen. FM hävdar riksintresse som skäl för erinran.
I nu presenterat underlag har färgsättningen tydliggjort att den del av området som utgör infart till FORTV område ingår i den del som benämns CS_z och avses hamna under enskilt huvudmannaskap. Detta tillgodoser inte FM behov att långsiktigt säkerställa infart från väg 363 till garnisonsområdet. FORTV menar att infarten (avsnittet mellan väg 363 och FORTV område) kan ingå i detaljplanen men att den skall kvarstå i FORTV fastighet alternativt helt undantas från detaljplanen.
Vidare har FORTV tidigare svarat att del av väg som löper parallellt med R_z-området med infarten mot restaurang Vildmannen kan ingå i detaljplanen men kvarstå i Regementet 2:1. Här kan FORTV medge en fastighetsreglering som tillför Stadsliden 3:10 denna del av vägen.

Övriga genomförandefrågor: FORTV har, vid ett möte med kommunen (2005-10-13) påpekat farhågorna med att förhållanden för förvaltning och drift av infrastrukturen för värme och vatten kan förändras som en följd av att området detaljplanläggs.
FORTV hänvisar till köpekontraktet, punkt 10, mellan FORTV och Umeå kommun där kommunen eller kommunalt bolag åtar sig att leverera värme och vatten till statens byggnader. FORTV utgår från att detta gäller framgent."

Kommentar: *Infarten betecknas som lokalgata och kan kvarstå i FORTVs ägo. Se vidare genomförandebeskrivningen och kommentar under Försvarsmakten.*

Banverket påpekar att det är viktigt att gång- och cykelnätet utformas så att trafikströmmar styrs till de planskildheter som finns och kommer att finnas i framtiden. I övrigt har man synpunkter av redaktionell karaktär.
Kommentar: *Gc-stråken inom planområdet leder till planskilda korsningar t ex gångbron över till centrum och till gc-vägarna i anslutning till Bomvägsrondellen. I övrigt ändras planbeskrivningen enligt yttrandet.*

Vägverket vidhåller sina synpunkter från samrådet.
Kommentar: *Se samrådsredogörelsen. Yttrandet föranleder ingen ytterligare åtgärd.*

KOMMUN

PROTOKOLL
Beslutsdatum
2005-11-21 § 267

Justerarnas sign:

Kommunens planeringsutskott PLU tillstyrker detaljplanen samt rekommenderar byggnadsnämnden att undanta J1-området från detaljplanens antagande.
Kommentar : *J1-området undantas i detaljplanen.*

Brandförsvaret påpekar att brandvatten kapaciteten inom området skall tillförsäkras ett volymflöde om minst 20 l/s. Samråd ska ske med Brandförsvar och Säkerhet.
Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras enligt yttrandet. Vatten för brandskydd utreds och åtgärdas i bygganmälanskedet.*

UMEVA anför att eventuella åtgärder för att förbättra kapaciteten på VA-ledningsnätet inom området ur brandskyddssynpunkt eller annan orsak åvilar fastighetsägaren eller gemensamföreningen inom området.
Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras enligt yttrandet. Se även under kommentar till Brandförsvaret.*

Sammanfattning
Byggnadsnämnden föreslås att revidera detaljplanen i enlighet med utlåtandet vilket även innebär att J1-området undantas från detaljplanens antagandehandlingarna. Byggnadsnämnden föreslås att godkänna den reviderade detaljplanen och föra den till kommunfullmäktige får antagande. Paragrafen föreslås förklaras omedelbart justerad.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av följande(sakägare:)
I utställningsskedet: Umeå kommunföretag. ÅF
I samrådsskedet: Vägverket och Tekniska nämnden.

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen i enlighet med utlåtandet och
att godkänna detaljplanen för antagande i kommunfullmäktige.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Åsa Ögren (s) och Anders Sellström (kd) var ej närvarande vid ärendets behandling.

UMEÅ KOMMUN

PLANBESKRIVNING

DNR pla 04-09

Detaljplan för fastigheten **STADSLIDEN 3:10** inom stadsdelen Regementet, Umeå kommun, Västerbottens län

Inramade avsnitt i planbeskrivningen och skrafferade områden på bilder undantas från antagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser och illustrationer, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

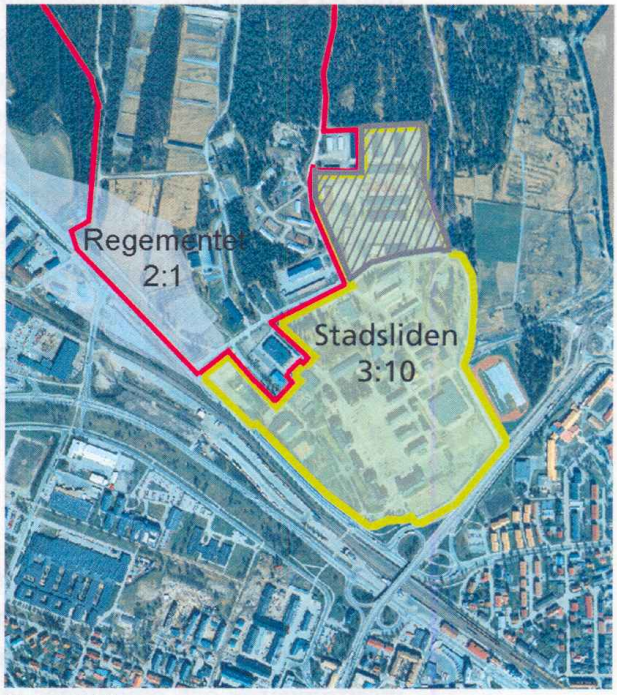
Syftet med detaljplanen är att säkerställa tillväxt inom planområdet på de befintliga byggnadernas villkor med hänsyn tagen till byggnadsminnet och Försvarsmaktens behov. Syftet är också att göra stadsdelen Regementet till en mer integrerad del av staden.

PLANDATA

Planområdet omfattar 31 hektar och ligger i en kil mot Centrala Stan begränsad av Hissjövägen, väg 363 och Europaväg 4.

Planområdet utgörs i huvudsak av fastigheten Stadsliden 3:10 och ägs av Umeå Företagscentra AB.

Fastigheten Stadsliden 3:10 gränsar i nordväst till fastigheten Regementet 2:1 som ägs av Fortifikationsverket. Plangränsen sammanfaller med Stadsliden 3:10 med undantag av en kortare sträcka väster om vägen in mot restaurang Vildmannen. Vägen, som tillhör Regementet 2:1 föreslås ingå i planområdet för att museiområdet och restaurangen ska bli tillgängliga för allmänheten.



Planområdet.

Området ingår i detaljplan för del av (Botniabanan och) Bomvägen, laga kraft 2004-12-14, samt detaljplan för Stadsliden 2:1 och 3:10 (gång- och cykelbro), laga kraft 2003-11-04. Området gränsar till detaljplan för del av fastigheterna Umeå 3:1 och 5:1. Naturområdena i plangränsen mot ost–nordost är inte planlagda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fastigheten Stadsliden 3:10 har tidigare inte varit planlagd eftersom Fortifikationsverket ägde området fram till försäljningen 1998.

Mellan åren 1996 till 2000 togs beslut om nedläggning av Lapplandsbrigaden, Stridsskolan Nord samt I 20/Fo61.

År 1998 beslöt Umeå kommunfullmäktige att köpa I 20-området. I förvärvet ingick 49 byggnader.

Kommunfullmäktige beslöt den 22 juni 2004 att Umeå kommunföretag ska påbörja en utförsäljning av företagsparken "Umestan" och fastigheten Stadsliden 3:10.

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Umeå kommun, *ÖPL 98,* ingår planområdet i "I 20 övningsområde–utredningsområde" (12.15). När gällande översiktsplan skrevs planerades ett bildande av Totalförsvarscentrum Norr (TN) i samarbete mellan försvaret, universitetet, FOA, länsstyrelsen, landstinget och kommunen.

Här anges att den markanvändning som bör analyseras i den kommande fördjupningen för området är försvarets verksamhet, E4-sträckningen, Botniabanan med godsbangård samt natur- och rekreationsområde. Delar av I 20-området omnämns som ett viktigt rekreationsområde och I 20 kasernområde ses som ett möjligt kommande arbetsplatsområde. Ett fördjupat planeringsarbete för området har pågått med anledning av föreslagna vägdragningar.

I fördjupning avseende *Övergripande vägnät* ÖPL Umeå kommun från 2002, poängteras vikten av återskapande av stadsmiljöer i anslutning till tidigare trafikleder. Tillkomsten av en ringled runt Umeå ger möjligheter att återta mycket av stadsrummets kvalitéer. Här redovisas hur lokala trafiksystem måste förändras för att dessa kvalitéer ska uppnås. Gator som upplevs som trafikrum bör omvandlas till stadsrum och bli mer integrerade i centrums funktioner. Centrumfunktionerna kan då växa över nuvarande begränsningar som trafiklederna utgör, med en förbättrad stadsbild som följd. Korsningspunkter kan ordnas på nuvarande Europavägar med det lokala huvudvägnätet så att tillgängligheten inom de centrala delarna av staden ökar.

Program

De allmänna planeringsförutsättningarna redovisas i bilden på sidan 6. Dessa är framför allt påverkan av Botniabanan, Bomvägsrondellen, Norra länken och Försvarsmaktens område. Detaljplanen tar hänsyn till de övergripande planeringsförutsättningarna och omöjliggör inte genomförandet av dessa. Kommunen har också skissat på bebyggelse i den östra delen av I 20-området och tillgängligheten till dessa områden tillgodoses i planläggningen av fastigheten Stadsliden 3:10.

Detaljplanen anses överensstämma med intentionerna i ÖPL 98 och därför har inte något program upprättats för detaljplanen. (Se även nedan.)

Miljökonsekvensbeskrivning

Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Därför upprättas inte en miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen.

25



Planområdet, en del av centrala Umeå.

Kommunala beslut i övrigt

Samma år som Umeå kommun förvärvade fastigheten Stadsliden 3:10 beslutade kommunfullmäktige att överlåta fastigheten till Hörnefors Företagscentrum AB som senare ombildades till Umeå Företagscentrum AB.

Målsättningen för det kommunala bolaget har varit att skapa förutsättningar för att utveckla näringslivet i Umeå och att omvandlingen av området sker på ett ”balanserat sätt” för att undvika att företagscentrumet, Umestan, enbart bidrar till en omflyttning av befintliga företag i Umeå.

Kommunens ÖPL-grupp ansåg i augusti 2004 att följande utgångspunkter och frågeställningar är viktiga att arbeta vidare med i planförslaget:

- Stadsliden 3:10 planeras så att tillgängligheten till omgivande stadsdelar ökar.
- Kontakten med Umeå järnvägsstation bör underlättas speciellt för gång- och cykeltrafik.
- E4 övergår på sikt till en stadsgata.
- In- och utfarterna enligt det redovisade preliminära planförslaget bör säkerställas.
- Handel inom planområdet är tveksamt eftersom det kan utarma centrum.
- Bostäder inom planområdet är tveksamt.
- Man bör inte upprätta ett detaljplaneprogram för Stadsliden 3:10 eftersom det kan begränsa den fortsatta planeringen av I 20 området.

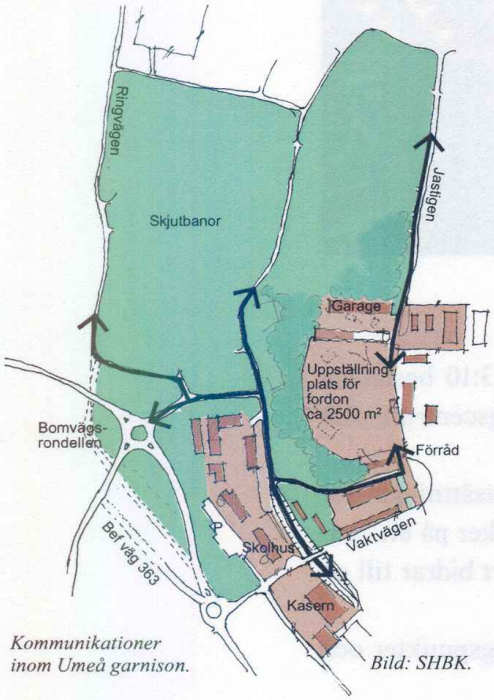
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Umestan är idag Norrlands största företagspark med arbetsplatser för 1000 personer och 1 700 elever. Inom området finns 75 företag, främst lokala, men även stör-

re koncerners lokalkontor. Här finns bl a elektronik-, it-, konsult- och byggföretag, Posten samt biotechföretag. Det finns fyra skolor inom området; Midgårdsskolan som även inrymmer Umeå Musikskola, John Bauergymnasiet, Umeå Internationella gymnasium samt Polishögskolan. Skolorna finns i de gamla kasernerna men även i nya byggnader inom planområdet. Polishögskolan har föreläsningssalar i det gamla militärsjukhuset och det närliggande före detta skidförrådet har inretts som träningslägenheter för poliserna. De har också tillgång till skjutfältet inom I 20-området.

Profilteatern har sina lokaler i det gamla exercishuset vid kaserngården och i före detta underofficersmässen inryms konferenslokaler.

Polishögskolans huvudbyggnad är ett fint exempel på att skyddsområdet för byggnadsminne kan kompletteras med ny bebyggelse.



Kommunikationer inom Umeå garnison. *Bild: SHBK.*

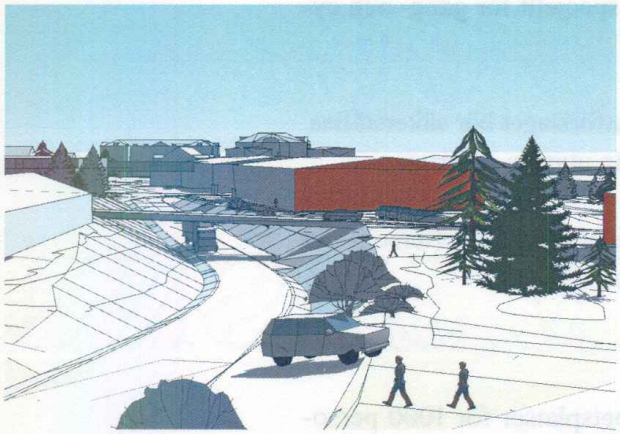
Utöver befintlig bebyggelse visar detaljplanens illustration att 35 000–40 000 m² tillkommande byggrätt kan vara möjliga inom planområdet. Den byggrätt som är angiven i planens bestämmelser är 35 600 m². 10 800 m² inom J1-området och 1 700 m² inom Q-området kan därutöver vara möjligt att bebygga enligt planens illustration efter särskild tillståndsprövning av Länsstyrelsen.

Detaljplanens gränsområde mot Umeå garnison

En långsiktig hållbar lösning både för Umeå kommun och Umeå garnison bör eftersträvas i planeringsarbetet.

Rondellen vid väg 363 och Vaktvägen är en viktig länk för trafik upp till J1-området men också för trafik vidare genom Stadsliden 3:10 till den östra delen av I 20-fälten.
För att möjliggöra civil trafik genom Försvarsmaktens område som ligger på bägge sidor om Vaktvägen, har olika lösningar diskuterats under planarbetets gång.

Umeå kommun har prövat möjligheten att lösa in byggnaderna inom kasernområdet på den södra sidan av Vaktvägen, men det ansågs inte ekonomiskt försvarbart.



Tunnel under Vaktvägen. *Bild: SHBK.*



Vision med ny infart till Umeå garnison från Bomvägsrondellen. Bild: SHBK.

En lösning med ny infart till Umeå garnison från Bomvägsrondellen med en tunnel under Vaktvägen har också utretts av Umeå kommun (utredningsskiss med tunnel–VVkonsult/SHBK sept 05). Tunneln medger civil trafik förbi Skyddscentrums område på ett trafiksäkert sätt och löser Umeå kommuns behov av kommunikation upp till planområdets norra delar och vidare österut.

Försvarsmakten anser dock att utredningsskissen inte är en bra lösning för Umeå garnisons utveckling eftersom tunneln bl a innebär att området blir delat och att handlingsfriheten att utveckla och att bedriva verksamhet inom området beskärs. Man vill i stället att frågan om inlösen av kasernerna söder om Vaktvägen prövas igen.

För att tillmötesgå kommunens önskemål att civiltrafik ska kunna passera genom Skyddscentrums område upprätthålls tills vidare det avtal med Umeå Företagscentra som medger det. Detaljplanen hindrar inte den överenskommelsen.

Försvarsmaktens område Regementet 2:1 lämnas därför tills vidare utanför detaljplanen, med undantag av vägen in till Vildmannen.

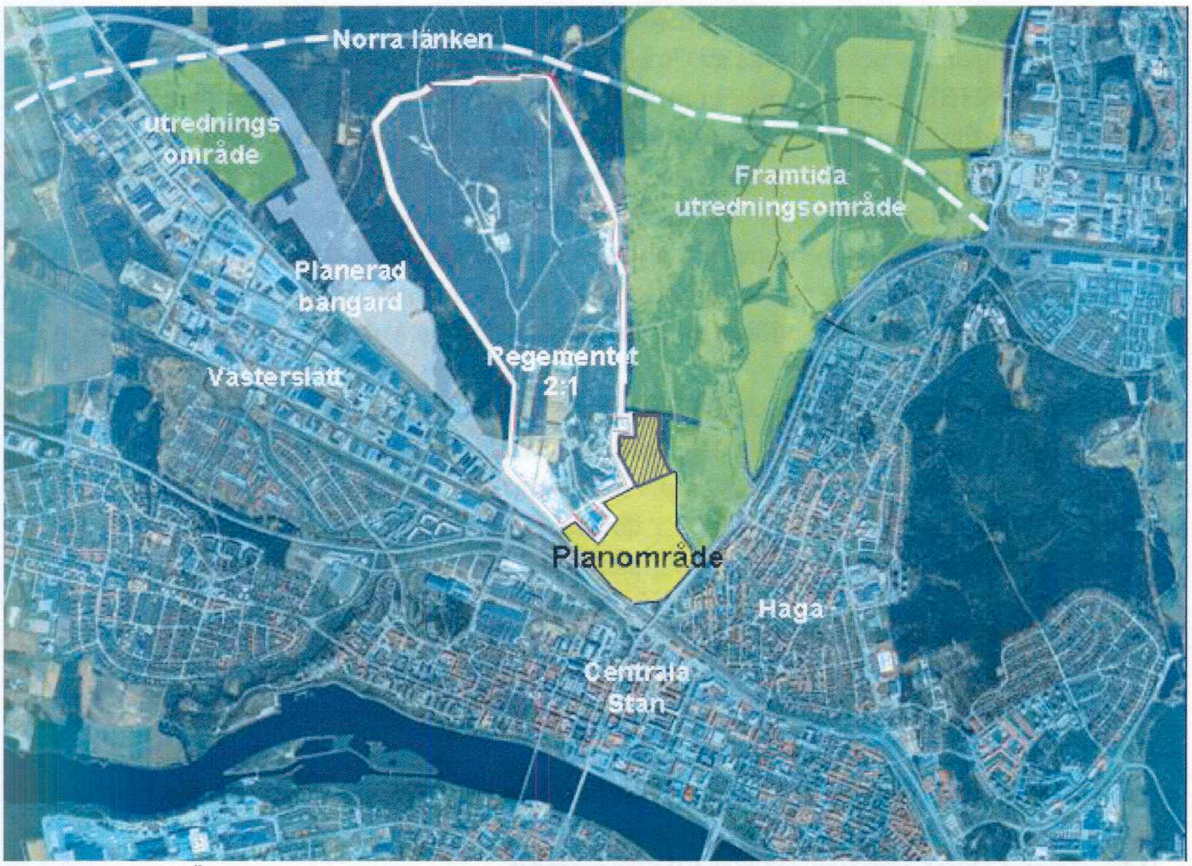
Utgångspunkter för planförslaget

- Norra länken börjar byggas inom en 10-års period.
- Efter det övergår E4 och väg 363 till kommunala gator och planeras bli stadsgator.
- Stadsdelen Regementet bör knytas närmare Centrala Stan, Väst på Stan, Västerslätt och Haga.
- Riksintresset Umeå garnison gränsar till planområdet.
- Bomvägsrondellen byggs.
- Riksintresset järnvägen enligt Järnvägsplan 75 med godsbangård.
- Handlingsfrihet för övriga I 20-området bibehålls.
- Byggrätterna inom området kan utökas från omkring 85 000 m² till 120 000 m² (10 800 m² inom J1-området undantas från antagande.)

- Stadsdelen Regementet bör knytas närmare stadens centrum men även till andra stadsdelar som Haga, Sandbacka, Väst på Stan och Västerslätt. Ett första steg är den nya gång- och cykelbron som byggts vid E4 över järnvägen, väg 363 och E12 och som förbinder stadsdelen med Centrala Stan. Dock har punkthusen i kvarteret Sporren tillsammans med muren som utgör landfästet för den nya träbron inneburit att kvarteret Regementets byggnader skurits av visuellt från stadshusområdet. Desto viktigare är det därför att området knyts närmare de andra delarna av staden.

- Efter 2009, när Norra Länken börjat byggas, kan väg 363 och E4 omvandlas till stadsgator omgivna av kvarter. De föreslagna utfarterna mot väg 363 och mot E4 är då möjliga att utföra efter vidare utredningar av korsningarnas utformning.

- En fortsatt utveckling av området måste ske med hänsyn till Försvarsmaktens verksamhet. Försvarsmakten utökar sin verksamhet i området efter försvarsbe-



Övergripande planeringsförutsättningar.

slut i december 2004. Umeå garnison består idag av Totalförsvarets Skyddscentrum (SkyddC), Västerbottensgruppen (G61) och Försvarsmaktens Logistik (FMLOG). Planförslaget tar hänsyn till försvarets verksamhet bland annat beträffande buller och trafikfrågor.

- Till grund för planarbetet ligger även FoU-projektet *Återanvändning av försvarsfastigheter* april 1997 av Fortifikationsverket, Byggforskningsrådet och VBB Arkitekter. Rapporten ger en överblick över omvandlingar av nedlagda regementen i Sverige.

Rapporten beskriver värdet för samhället av regementsomvandlingen till civil verksamhet utifrån tre aspekter:

– återanvändningens bidrag till näringslivs- och kompetensutveckling på orten,
– återanvändningens bidrag till en förbättrad stads- och planutveckling vilket bl a innebär att barriären i stadsbygden förbyts i ökad tillgänglighet och kontakt mellan olika delar av orten, att kvartersbebyggelse inom planområdet ansluter till ortens historiska stadsbyggnadsmönster och att grönområden kan nyttjas av staden,
– återanvändningen ska innebära funktionellt och effektivt utnyttjande av bebyggelse och infrastruktur, inklusive arkitektoniska och miljömässiga hänsyn.

NATUR OCH FRIYTOR



Skogsdunge vid Kaserngården.

Förutom det lummiga grönområdet inom Garnisonsmuseets område vid väg 363 finns två naturområden: ett mellan Polishögskolan och Midgårdsskolan, det vill säga vid kaserngårdens kortsida, och ett nordväst om Midgårdsskolan.

Grönområdet vid kaserngårdens norra hörn är en viktig friyta för skolbarn och för upplevelsen av miljön inom Regementsområdet.

Tillgången till sportfälten utanför planområdet i öster är av stort värde för skolorna. Närheten till vandringslederna upp mot Hamptjärnsstugan liksom skidspår på vintern, ger rika möjligheter till friluftsliv för människorna inom planområdet.

Regementsparken



Central axel i Regementsparken.

Inom planområdet, mellan stadens centrum och kasernerna A och B, ligger den stramt symmetriska Regementsparken omgiven av ett smidesstaket och ett stängsel mot väg 363. Regementsparken är en tillgång både för allmänheten och för de som arbetar inom Stadsliden 3:10. Det vore av värde om parken kunde återskapas till den romantiska park den en gång var med slingrande gångar och med en tydlig mittaxel, kombinerad med en öppenhet. I smidesstaketet finns grindar in till parken från söder och mellan kasernerna och den före detta kanslibyggnaden. Se även rubriken "Stängsel".



Bildcollage av Regementsparken.

Geoteknik

Det gamla kasernområdet ligger på en moränås med sin högsta punkt i den norra delen av planområdet. Sediment av i huvudsak sand och silt finns endast i planområdets sydvästra gräns mot väg 363.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register för Umeå stad finns fyra minnesstenar inom planområdet.



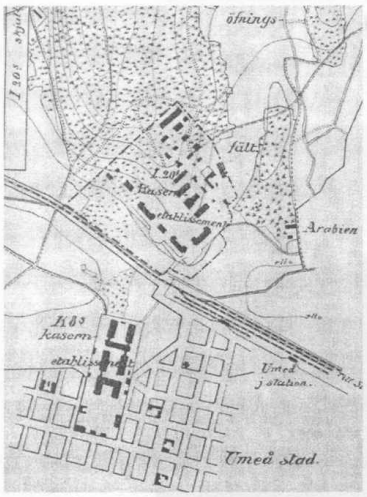
Foto: ur Sven Huldts samling.

Kasernområdet inramades i skog fram till 1930-talet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Historik

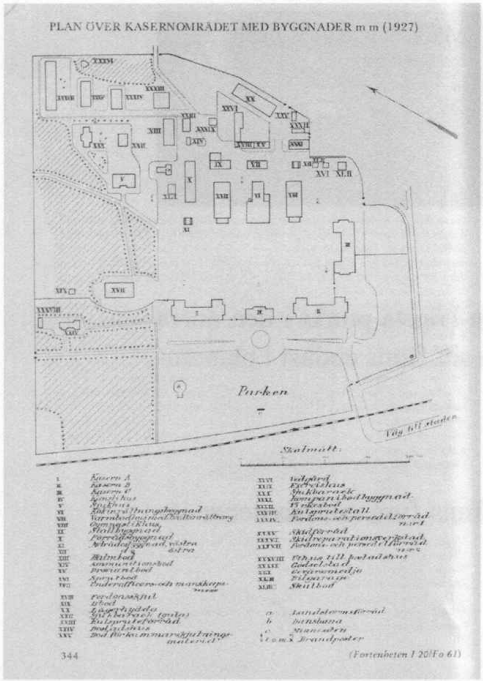
Behovet av närövningsområden gjorde att Umeå Regemente placerades i gränsområdet mellan stad och land. Från sekelskiftet fram till 1920-talet uppfördes regementen ofta med monumentala byggnader med framträdande lägen i stadsbilden. ”Militärens närvaro i staden skulle manifesteras, respekt och makt skulle uttryckas.” De styrande ville locka till sig regementen – ”etablissement” – genom att erbjuda goda villkor som järnvägsanknytning, centralt läge och bra byggbar mark eftersom regementet innebar stabil sysselsättning och skatteinkomster.

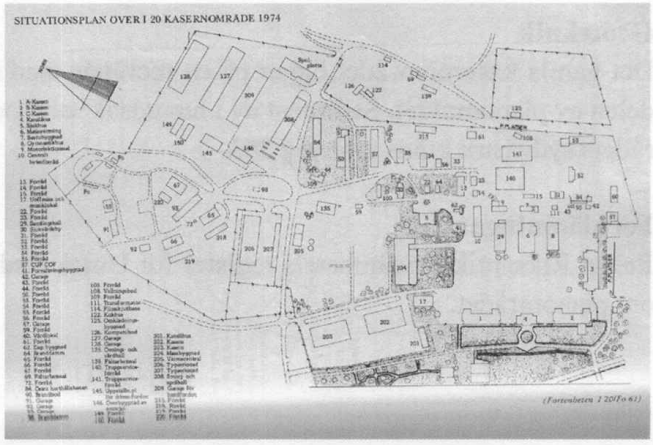


K4:s och I 20:s lägen i staden.

I Umeå har stadens tillväxt gjort att regementsområdet hunnits ikapp av staden och I 20-området gränsar idag till mycket centrala delar av staden. Det före detta militära området utgör i dag en kil in i staden, med kasernområdet närmast staden och obebyggda ytor längre ut, en situation som är mycket vanlig i orter med regementen från denna utbyggnadsperiod. Garnisonsstädernas utbyggnadsriktningar har i hög grad styrts av regementen. Bebyggelsemönstret i Umeå har påverkats speciellt mycket eftersom man haft två militära områden i mycket centrala lägen. I en översikt över staden syns militärområdets typiska karaktärsdrag tydligt.

Av kasernområdets ursprungliga bebyggelse från 1908–17 återstår cirka 14 byggnader. Från tiden för första världskriget finns ungefär sju faluröda träbyggnader kvar varav de flesta är av en enklare förrådskaraktär. Enbart en träbyggnad från den tiden har en omsorgsfullare utformning: den sjukhusbarack som idag fungerar som kårhus åt Polishögskolan och ingår i byggnadsminnesområdet.





Kartor från stadsarkivet.

31

Från och med 1960-talet får regementets nytillskott en mer avvikande karaktär. De flesta regementen genomgick en renoveringsvåg under den här tiden, då även all infrastruktur sågs över.

Området norr om kaserngården har tillkommit successivt eftersom nya behov av garage och verkstäder uppstod i samband med att förbanden övergick från hästbruk till fordonsanvändning. Här har också nya förråd uppförts med rationellare förrådshantering än förut. Anslutande bebyggelse är relativt låg och har en industriell karaktär.

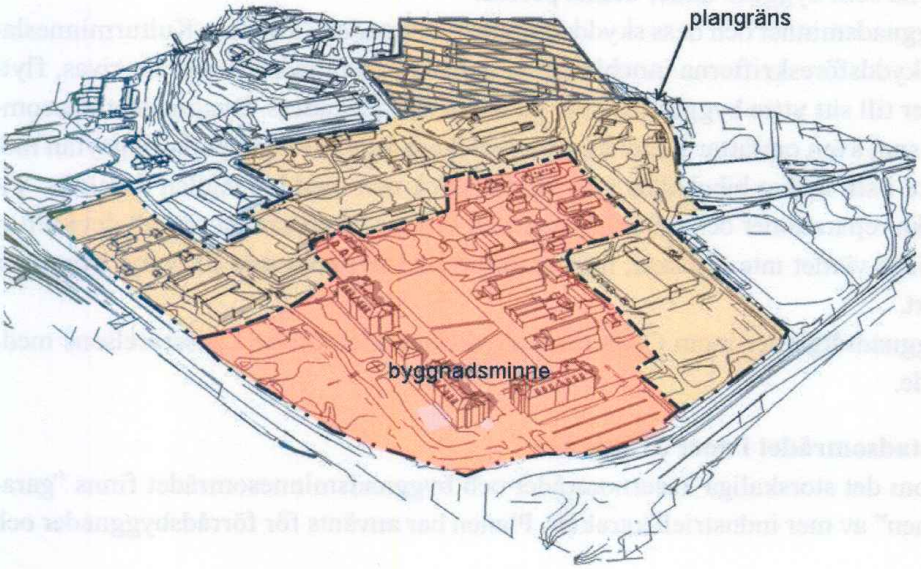
Byggnadsminnesområdet Q

Byggnadsminnesområdet kännetecknas av den stora kaserngården, omgiven av symmetriskt placerade och storskaligt utformade byggnader, och en lägre – i huvudsak – faluröd träbebyggelse. De stora kasernerna och kanslihuset som uppfördes år 1907–1909 vänder sig mot staden, medan olika ekonomibyggnader, till exempel före detta stall och förråd, är utplacerade nordost om den centrala kaserngården.

Kasernområdets arkitekt Erik Josephsons strävan efter symmetri och enhetlighet i material- och färgval har inneburit att byggnadsminnesområdet än i dag är en väl sammanhållen bebyggelsemiljö. Kasernerna föreslogs från början uppföras i två våningar med källare och vind för en halv bataljon. Det skulle ha inneburit en situationsplan med en kringbyggd kaserngård. Av kostnadsskäl så beslöt riksdagen att dubblera kasernernas storlek och inkvartera en bataljon per fyravåningskasern. Före detta I 20 i Umeå är ett exempel på detta, vilket inneburit en planmässig utformning som ger ett oavslutat intryck.

Bebyggelsen kan indelas i två huvudgrupper: dels putsade stenhus i fyra våningar, byggda i en stil inspirerad av tysk militärarkitektur, med ett tungt, stramt klassicistiskt formspråk och rusticerade bottenvåning, dels en lägre faluröd träbebyggelse.

De lägre faluröda byggnaderna har allt efter funktion och innehåll fått en rikare utforming.



Plankartan



Collage från byggnadsminnesområdet.

Inom Q-området (som sammanfaller med byggnadsminnet), kan all verksamhet som är förenlig med byggnadsminnets villkor tillåtas. Viss kompletteringsbebyggelse är möjlig utanför själva kasernområdet. (Se planens illustration.) Byggnadsåtgärder inom Q-området/skyddsområdet lyder under Kulturminneslagen och därför krävs Länsstyrelsens beslut efter prövning. Det innebär att byggnader kan uppföras om de är anpassade till byggnadsminnet och om Länsstyrelsen har givit sitt medgivande.

Under den militära perioden bodde ett stort antal människor inom området. Här fanns dels värnpliktiga men även bostäder för befäl och personal. Bostäder anses nu inte vara lämpligt, men önskvärt är att området blir mer befolkat under dygnets alla timmar för att tryggheten ska öka och för att till exempel förstörelse ska förhindras.

Kaserngården är områdets nav där gående, cyklister, bilar och bussar passerar. Därför kan platsen kompletteras med viss kommersiell verksamhet som till exempel caféer. Genom att byggnad 6, markenteribyggnaden, tidigare var matsal för militärerna, finns även historiska motiv för detta.

Byggnadsminnet

År 1997 blev I 20 regementsområde i Umeå förklarat som byggnadsminne och de 14 byggnader som beskrivs i *bilaga 1*, omfattas av byggnadsminnesförklaringen och skyddsföreskrifterna.

Etablissementet i Umeå anses vara en av de mest välbevarade militära anläggningarna som byggdes under denna period.

Byggnadsminnet och dess skyddsområde lyder under 3 kapitlet, Kulturminneslagen. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att byggnaderna inte får rivas, flyttas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras. Byggnadsminnesområdet, som även omfattar Regementsparken längs väg 363 samt parkeringsytan mot E4, ska i sin helhet bibehållas i ett vårdat skick och med bibehållen karaktär. Vidare ska reparationer och underhållsarbeten utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar, med material som är anpassade till varje byggnads egenart.

Byggnadsåtgärder inom Q-området/skyddsområdet kräver Länsstyrelsens medgivande.

Verkstadsområdet i norr J1 och J2

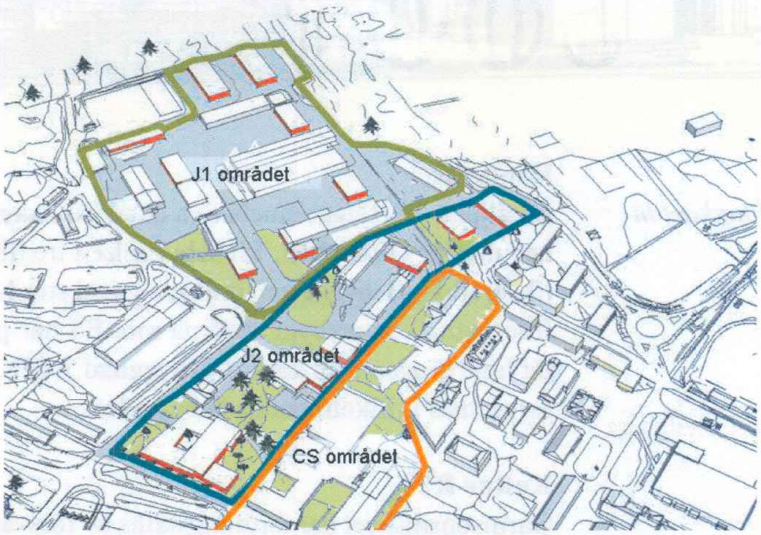
Norr om det storskaliga kasernområdet och byggnadsminnesområdet finns ”garageplanen” av mer industriell karaktär. Planen har använts för förrådsbyggnader och

garage. Inom området finns idag en varierad verksamhet, där RagnSells AB är en stor hyresgäst. Men här finns även grossistföretag, en boulebana samt en skyttehall. Bägge delarna – J1 och J2 på plankartan – bär spår av olika tidsepokers tillägg och reformer som i sig är uttryck för förändrade synsätt.

Våningsantalet tillåts att öka till två och möjligheter ges till komplettering av området med byggnader på den befintliga strukturens villkor. Området kan kompletteras och på sikt bli mer ordnat med en tätare struktur. Verkstads- och förrådsbyggnaderna är en stor tillgång för ett framtida närområde med industri- och småindustriverksamheter. RagnSells verksamhet och närheten till försvarets verksamhet inom fastighet Regementet 2:1 liksom skolorna innebär vissa restriktioner för verksamheternas innehåll inom J1- och J2-områdena. Av hänsyn till försvarets verksamhet föreslås att markområdet ej får bebyggas i anslutning till Vaktvägen. Endast industriverksamhet som uppfyller planens bullerkrav och som kan ligga i närheten av till exempel skolor får förekomma.

Plankartan

J1 och J2



J1

Industriverksamhet som inte är störande för omgivningen och som inte står i strid med försvarets intressen kan uppföras inom området. Verksamheten får inte vara personalintensiv. Bygglov eller förhandsbesked om nyetablering av byggnad eller andra lovpliktiga åtgärder ska även prövas enligt särskilt gällande förordnande enligt 12 kapitlet 4 § PBL. Förordnandet gäller inte beslut där Försvarsmakten har tillstyrkt åtgärden. Det innebär att Försvarsmakten alltid ska yttra sig över bygglovpliktiga åtgärder inom J1-området. En exploatering upp till 22 600 m² kan, beroende på verksamhetens art, bli möjlig inom J1.

J2

På grund av närheten till skolorna föreslås småindustri och hantverk inom J2-området. På så sätt ges förutsättningar för ett område med blandad verksamhet vilket bidrar till kreativa miljöer. I planförslaget illustreras en utökad exploatering inom J2-området med 10 300 m² och totalt blir exploateringen 16 000 m². I området nordväst om Midgårdsskolan föreslås bebyggelse med gårdar där träd bevaras för att delar av den vackra naturmiljön ska kunna finnas kvar.



Midgårdsskolan.

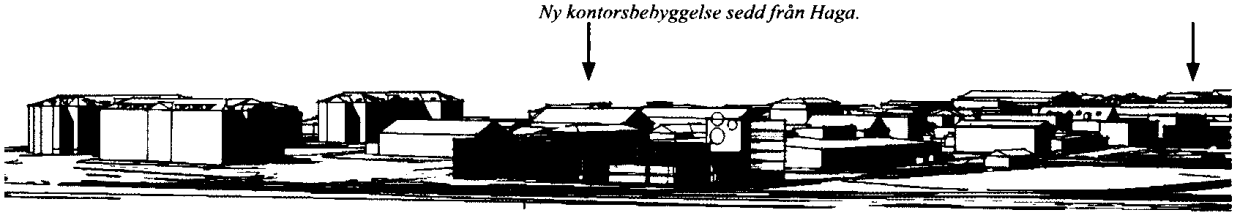
Centrum med skola CS

Idag finns här restaurang Vildmannen, Midgårdsskolan och Polishögskolan. På sikt kan ny bebyggelse uppstå i

den östra delen av I 20- området utanför planområdet. Då kan centrumverksamheter som föreningslokaler och service efterfrågas i denna del eftersom ett gång- och cykelstråk leder igenom planområdet.

Bebyggelsen inom CS-området är upp till tre våningar hög. Någon ytterligare exploatering föreslås inte inom detta område.

Ny kontorsbebyggelse sedd från Haga.



Kontor K

Plankartan

Detaljplaneförslaget innebär en ökad exploatering med 15 300 m² kontorsverksamhet utanför Q-området. En bebyggelse i tre till sex våningar föreslås enligt planens illustration. Bebyggelsen utformas med stor hänsyn tagen till byggnadsminnet. De föreslagna kontorsbyggnaderna mot E4 har placerats indragna fem meter från en rät linje dragen från kasern C/byggnad 3. IFK Umeås nuvarande verksamheter kan inrymmas i tillkommande bebyggelse.

Kultur R

Garnisonsmuseet har iordningställts av försvaret. Museets byggnader kommer i huvudsak från Vännäs läger och uppfördes ursprungligen på 1800-talet. Utställningsbyggnaden och de små soldattorpen är placerade i en skogsdunge vid ett öppet tun väster om Försvarsmaktens nuvarande kasern. En besöksparkering nås från rondellen vid väg 363. Besökare till utställningarna, som visar försvarets verksamhet i Västerbotten, är i huvudsak skolklasser och före detta värnpliktiga som besöker området igen.

Eftersom det upplevs något främmande med ett "hembygdsområde" i detta läge borde museet utvecklas och en modern "info Box" med utställningar om försvarets verksamhet skulle kunna bli ett tillskott för området. En byggrätt föreslås därför nordväst om restaurang Vidmannen.

Byggrätten utläggs på plankartan och visas på illustrationen.

Kvartersstruktur

Plankartan

Detaljplanens gatunät bygger på de riktningar och gator som redan existerar på området. Se vidare under "Trafik".

Planområdet har varit dimensionerat för en enda brukare. I framtiden kan området spjälkas upp bit för bit för flera brukare och aktörer. Stukturen inom Stadsliden 3:10 bör byggas utifrån områdets historia och karaktär samt för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till området. För att öka orienterbarheten bör gatorna namnges och skyltar med gatunamn sättas upp.

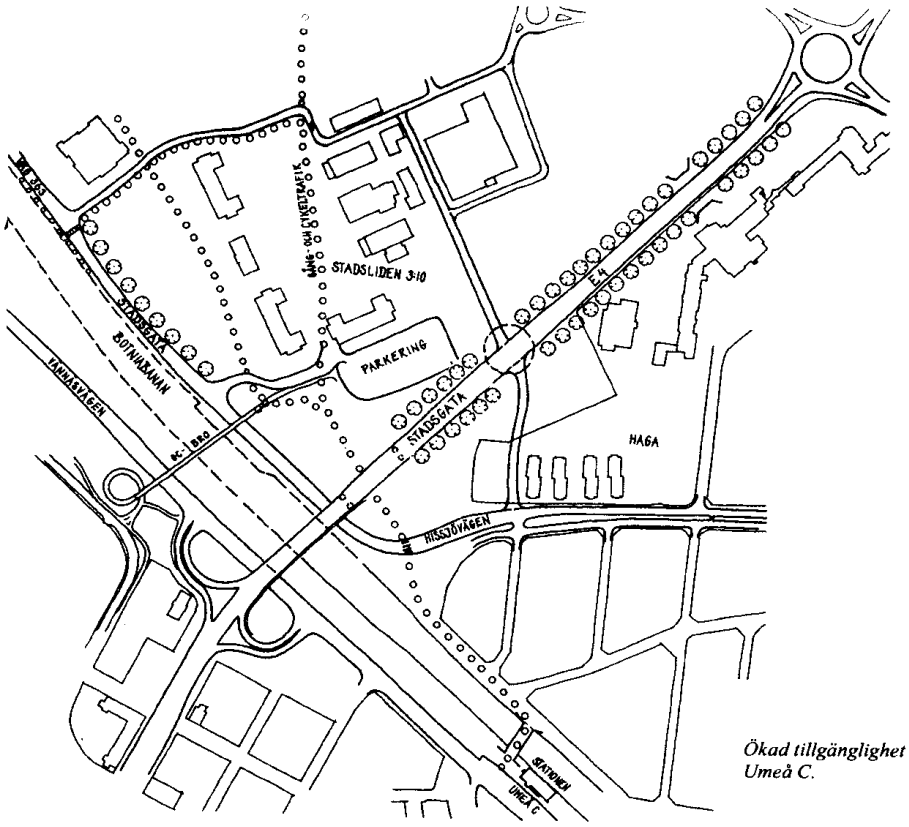
Av kulturhistoriska skäl ska det höga staketet av järnsmide mellan kasernerna finnas kvar, liksom delen mot Regementsparken som ansluter till kasernvakten. Grindarna i staketet bör stå öppna för att underlätta allmänhetens nyttjande av parken och för att gång- och cykeltrafik ska kunna passera. För att möjligheter till inblickar in i Regementsparken för förbipasserande ska öka bör det finnas öppningar i stängslet mot väg 363 liksom i den granhäck som planterats.

TRAFIK

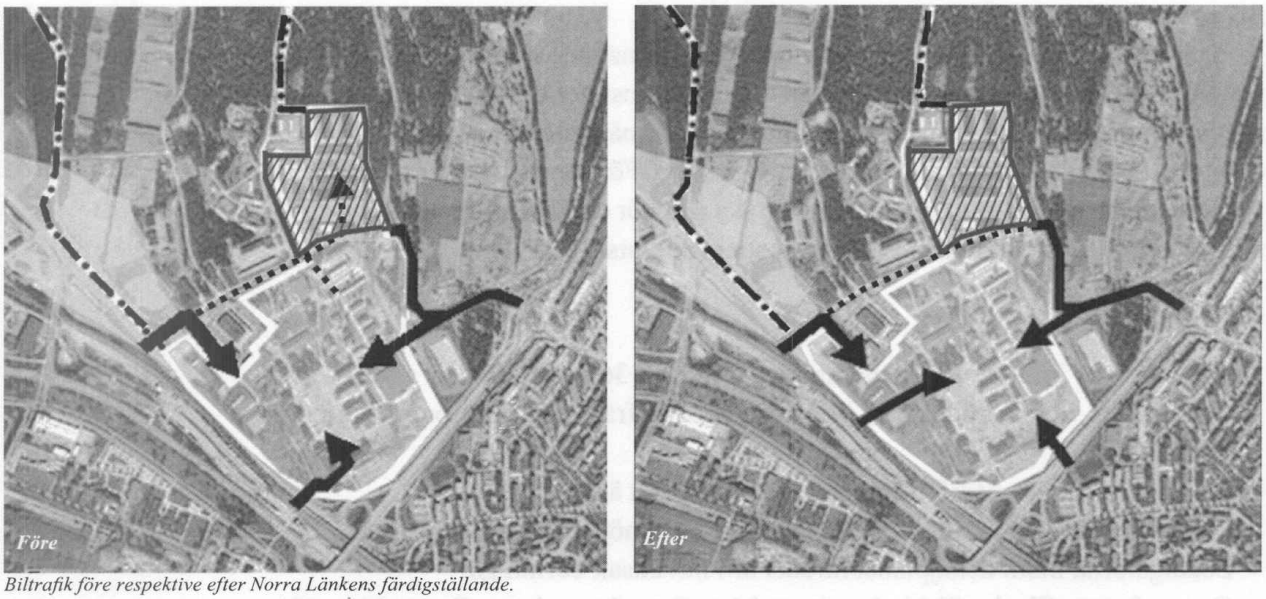
I dag finns tre infarter till planområdet: från väg 363 via grinden i söder, från Hagarondellen in i området från öster och till sist från väg 363 i områdets nordvästra del.

Utgångspunkter för trafikförsöringen i planförslaget är:

- Området utformas så tillgängligt och öppet som möjligt.
- Lokalgatorna inom detaljplaneområdet är i huvudsak befintliga.
- Genomfartstrafik ska förhindras i området. Grusplanen inom Q-området utformas som gårdsgata (max 15 km/tim) och övriga gator begränsas till 30 km/tim. Gatorna utformas så att genomfartstrafik inte uppstår.
- Så många infarter till området som möjligt för att tillgängligheten ska bli god.
- Q-beteckningen betyder att kulturmiljöns karaktär inte får förvanskas. Det innebär att lokalgator utformas på byggnadsminnets villkor i denna del där utformningen blir extra viktig.
- Genomfartstrafik genom Umeå garnisons område får inte förekomma.



Ökad tillgänglighet till Umeå C.

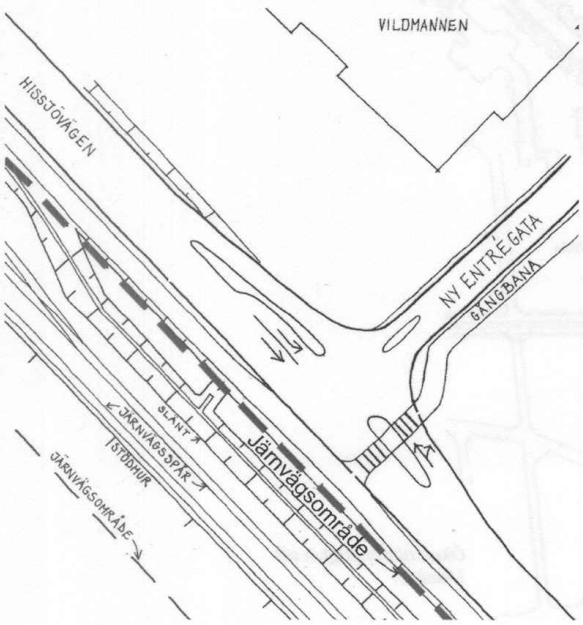


Biltrafik före respektive efter Norra Länkens färdigställande.

Trafiklösningarna inom planområdet bygger bland annat på utredningar utförda av KM *Umeå Företagspark* 1999-03-03. Samhällsbyggnadskontorets Gator och Trafik har beskrivit trafikförutsättningarna i *Detaljplan Stadsliden 3:10 – Alternativa trafiklösningar* 2005-01-28. Delar av utredningen återges under rubrikerna ”Gång och cykelstråk” och ”Etappindelning”.

I förslaget redovisas även trafiklösningar som bygger på att ”Norra Länken” är genomförd med byggstart omkring 2009.

Europaväg 4 mellan Sandaparken och trafikplatsen vid E12 och Hissjövägen har idag ett flöde på cirka 26 000–28 000 fordon per vardagsdygn. Antal fordon på väg 363 och E4 kommer att vara fortsatt hög så länge ringleden inte är komplett. Genomfartstrafiken kommer att minska genom stadens centrala delar och E4 kan omvandlas till en stadsgata mellan de två stadsdelarna Haga och Regementet när Norra Länken är genomförd. Därför är ett ”reservat för ytterligare en utfart från området till E4 föreslagen.



Detalj av korsning vid väg 363.

E4-bron över Hissjövägen, järnvägen och E12 (här är flödet omkring 26 500 fordon per vardagsdygn), kan komma att byggas om för att bättre anpassas till kommunens interna vägnät när bron övergått i kommunal ägo efter 2009. På så sätt kan planområdet knytas bättre mot Umeå Centrum.

Hissjövägen västerut från trafikplatsen har ett flöde i storleksordningen 15 500 fordon per vardagsdygn. Planförslaget redovisar dels befintlig infart från rondellen vid väg 363, dels en möjlig infart vid restaurang Vildmannen efter 2009. Den nya infarten från väg 363 kan aktualiseras efter 2009 (se illustration på sid 13).

Hissjövägen in mot Haga har ett flöde i storleksordningen 6 000–6 500 fordon per vardagsdygn. Gatan har redan idag en karaktär av ”stadsdelsgata” och blir en viktig pusselbit för trafik från planområdet in mot Haga och vidare mot söder. Gatan är också viktig för att knyta stadsdelen Regementet närmare Haga och Centrala Stan.

Förrådsvägen/Vaktvägen (innanför grindarna) har slutligen ett flöde i storleksordningen 900 fordon per vardagsdygn. En del av gatan undantas ur detaljplanen (se ovan). Ökat exploatering inom området medför ökade trafikmängder i framtiden.

Lokalgator

Inom planområdet finns befintliga gator och vägar. Här finns också till exempel teater, skolor, kontor, konferenslokaler, föreningslokaler, en restaurang, liksom småindustri- och lagerlokaler. För att verksamheterna ska vara tillgängliga för allmänheten även när området har en annan ägare/andra ägare än kommunen, föreslås att de befintliga gatorna och vägarna inom området görs allmänt tillgängliga.

Det är dock endast ett basbehov av mark som läggs ut som allmän plats (”lokalgata”). Detta görs främst för att säkerställa kollektivtrafikens behov av linjesträckningar. Även den centralt belägna kaserngårdsytan avsätts som allmän plats. Övriga iordningsställda körytor eller gång- och cykelvägar avsätts inte särskilt som allmän plats. I stället säkerställs en allmän tillgänglighet med en generell planbestämmelse.

Anläggandet av lokalgator inom Q-området ska ske i samråd med Länsstyrelsen.

Lokalgatorna inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen inte kommer att äga gatorna eller sköta drift eller underhåll. (Se vidare genomförandebeskrivningen.) Vägarnas högsta tillåtna hastighet regleras i lokala trafikföreskrifter.

Genomfartstrafik

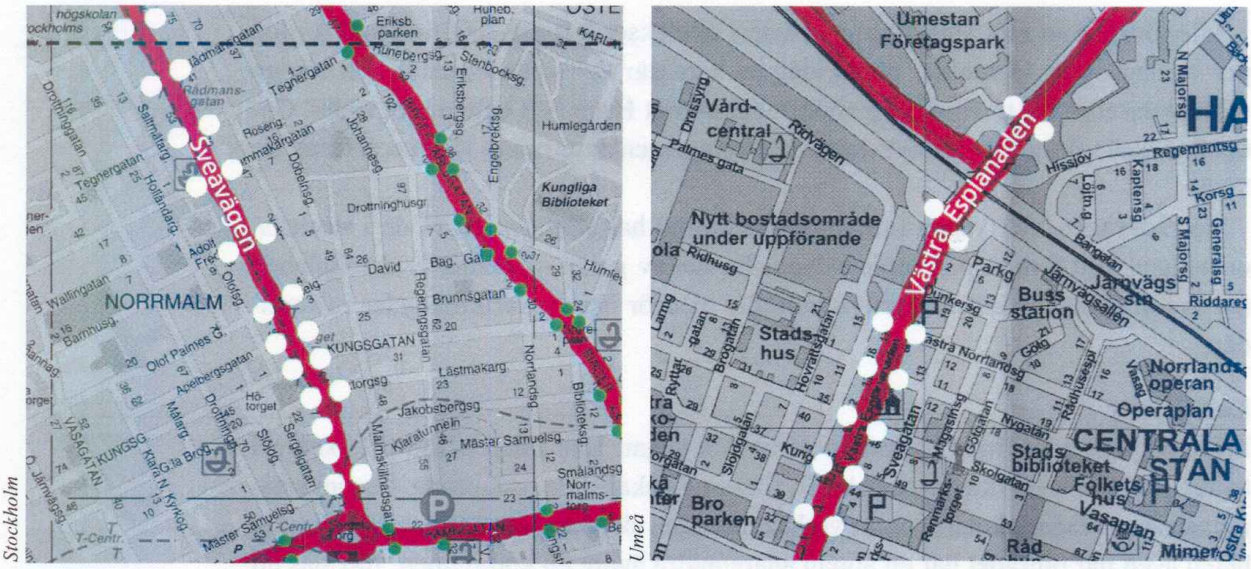
För att hindra genomfartstrafik i området föreslås en hastighet på 30 km/tim på lokalgatorna och 15 km/tim på kaserngården. Genom att studera gatornas bredd och gatubeläggning med tanke på byggnadsminnet och låga hastigheter kan utformningen av gatorna bidra till att hastigheten hålls nere. (Se illustration sid 17.)

Befintliga och föreslagna nya utfarter

Planeringsperspektivet i planen är minst tio år vilket innebär att väg 363 liksom E4 förutsätts ha övergått till kommunala gator och kan omvandlas till stadsgator i enlighet med Översiktsplan Umeå kommun, ”Fördjupning avseende övergripande vägnät” Umeå kommun 2001-12-04,



Gator inom planområdet.



Bilderna visar gatorna Sveavägen i Stockholm och Västra Esplanaden/E4 i Umeå. De har likvärdiga trafikflöden. Skalan på kartorna är jämförbara. Sveavägen har betydligt fler korsningar än E4 på samma sträcka vilket illustreras av de vita prickarna. Vi kan också jämföra Västra Esplanaden med E4 norr om Järnvägsallén och konstatera att Västra Esplanaden har betydligt tätare mellan korsningar trots att trafiken är intensivare här än på sträckan norr om Järnvägsallé. E4 norr om Järnvägsallén kan ha betydligt tätare mellan korsningarna om man endast ser till antalet fordon. Tillgängligheten till stadsdelen Regementet ökar på så vis vilket är ett av planens syften. Stadsgator utformas med kantsten i stället för öppna diken, med planterade mittremsor och korsningar alternativt rondeller i plan mm. Självklart har också utformningen av gatan liksom tillåten hastighet betydelse för avstånd mellan korsningarna. Hastigheten på en stadsgata bör t ex inte vara 70 km vilket är fallet på E4 norr om Järnvägsallén idag .

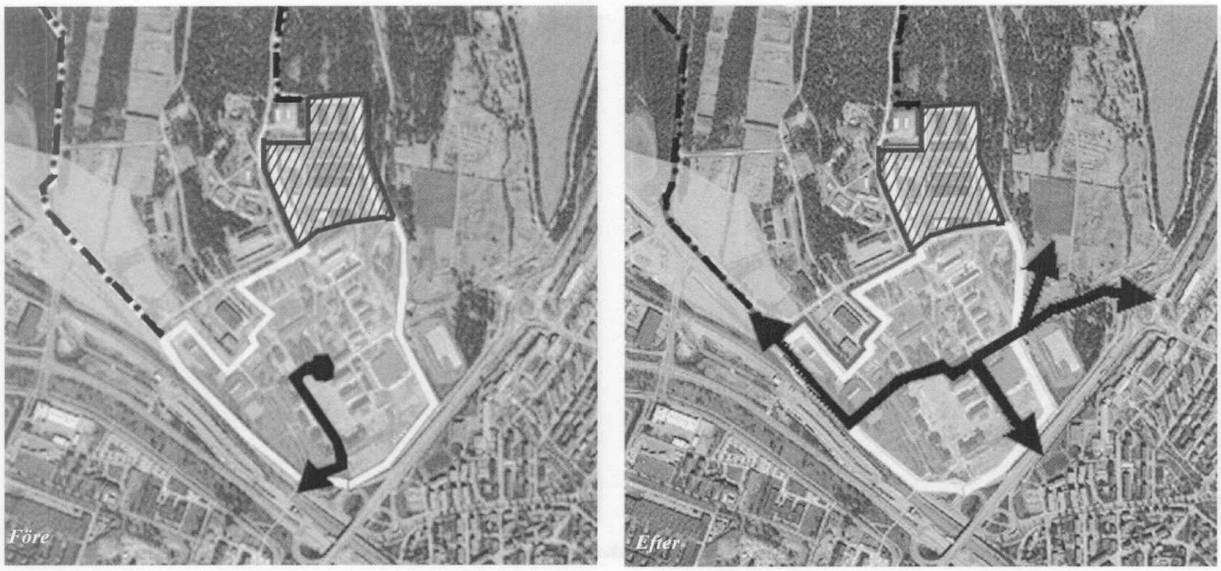
Byggnadsordning för Haga–Sandbacka 2004, Umeå kommun, samt Vägverket Umeåprojektet 2, september 2002.

En ny utfart mot väg 363 föreslås mitt i planområdet för att öka tillgängligheten till området och för att förbättra trafiksituationen vid nuvarande utfart som då endast tillåts för bussar, gående och cyklister.

Av samma skäl föreslås en ny utfart också mittemot idrottsplatsen vid Hagaskolan på E4.

Kollektivtrafiken

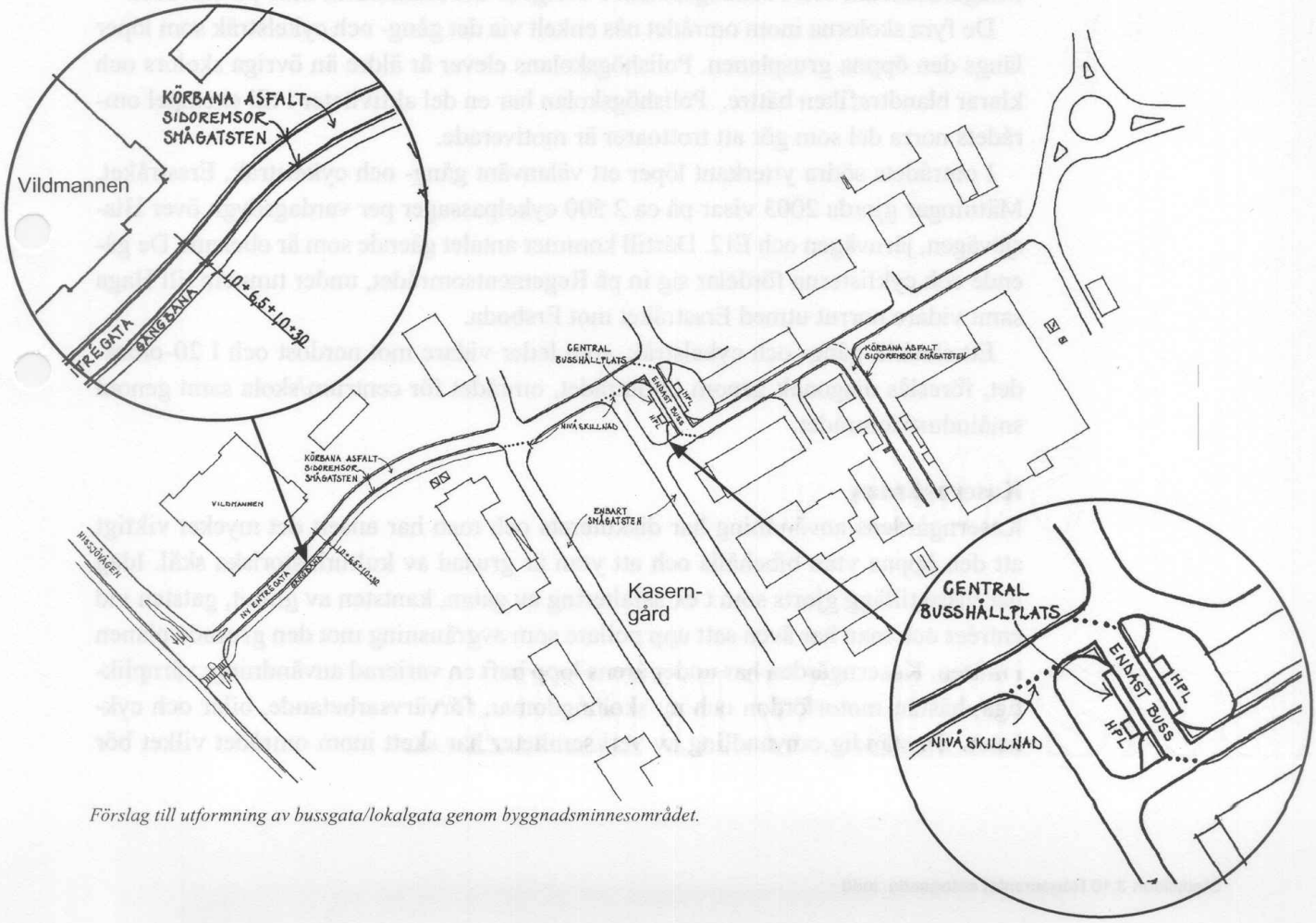
Kollektivtrafiken har ett behov av bägge de föreslagna nya utfarterna från området. Busstrafiken kommer att använda den befintliga infarten vid före detta kasernvakten i en första etapp. När Norra Länken byggts kommer de bägge föreslagna nya infarterna att användas av bussarna. De nya infarterna innebär en smidigare trafik än att använda sig av den gamla (befintliga). En bussgata centralt i området förbi Polishögskolan och Midgårdsskolan har diskuterats, men kommer att påverka parkområdet och byggnadsminnet i för stor omfattning och har bedömts mindre lämplig. I stället föreslås att bussarna kör via kaserngården upp förbi planområdet mot nordost och det framtida utredningsområdet. I planen föreslås att gator för busstrafik utformas med en 6,5 m asfalterad körbana med sidoremsor av 1,0 m smågatsten. Mellan infarten från väg 363 vid Vildmannen och upp till kaserngården föreslås en plattlagd gångbana på den norra alternativt södra sidan av vägen, avskild med kantsten. En hållplats föreslås i det nordöstra hörnet av kaserngården och en kort sträcka parallell med gårdsgatan/kaserngården blir bussgata. Bussarna passerar gårdsgatan på den nordvästra kortsidan. Gårdsgatan omfattar inte lokalgatan där bussarna kör. På så sätt slipper bussarna anpassa sig till den lägre hastigheten. De gator med



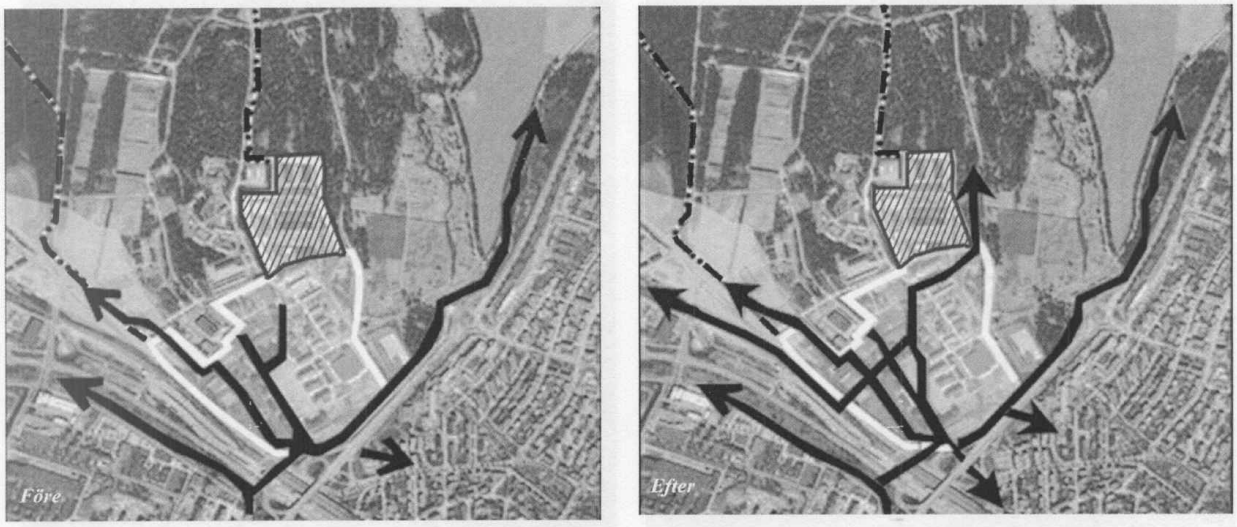
Buss före och efter Norra länkens färdigställande.

blandtrafik som inte kommer att nyttjas av bussarna föreslås få en 6,0 m bred körbana belagd med smågatsten. I stråk med smågatsten för gående läggs 1.5 m breda "rullstolsvänliga" markplattor av t ex granit eller betongplattor.

Endast på ställen där man vill markera att busstrafik alt. gångtrafik har företräde fram för bilister kan nivåskillnader förekomma i form av t ex upphöjda övergångsställen. Ett sådant finns vid kaserngårdens nordöstra långsida där de diagonala stråken passerade över kaserngården under ”den militära tiden".



Förslag till utformning av bussgata/lokalgata genom byggnadsminnesområdet.



Gång- och cykeltrafik före och efter Norra Länkens färdigställande.

Gång- och cykelstråk

Regementsområdet ansluts till Centrala Stan via den nya gång- och cykelbron. Det innebär att många kommer in på området via den befintliga huvudentrén. Därefter går ett gång- och cykelstråk längs gatan i den öppna grusplanens västra långsida fram mot Midgårdsskolans huvudentré och vidare förbi Försvarsmaktens område ut mot Förrådsvägen/Vaktvägen. Det finns även ett upptrampat gångstråk mellan Midgårdsskolan och Polishögskolan. I övrigt är det blandtrafik inne på området.

De fyra skolorna inom området nås enkelt via det gång- och cykelstråk som löper längs den öppna grusplanen. Polishögskolans elever är äldre än övriga skolors och klarar blandtrafiken bättre. Polishögskolan har en del aktiviteter i till exempel områdets norra del som gör att trottoarer är motiverade.

I områdets södra ytterkant löper ett välanvänt gång- och cykelstråk, Ersstråket. Mätningar gjorda 2003 visar på ca 2 500 cykelpassager per vardagsdygn över Hissjövägen, järnvägen och E12. Därtill kommer antalet gående som är obekant. De gående och cyklisterna fördelar sig in på Regementsområdet, under tunneln till Haga samt vidare norrut utmed Ersstråket mot Ersboda.

Ett särskilt gång- och cykelstråk, som leder vidare mot nordost och I 20-området, föreslås diagonalt genom Q-området, området för centrum/skola samt genom småindustriområdet.

Kaserngården

Kaserngårdens användning har diskuterats och man har ansett det mycket viktigt att den öppna ytan bibehålls och att ytan är grusad av kulturhistoriska skäl. Idag har vissa tillägg gjorts som t ex asfaltering av gatan, kantsten av granit, gatsten vid entréer och man har även satt upp pollare som avgränsning mot den grusade planen i mitten. Kaserngården har under årens lopp haft en varierad användning; värnpliktiga, hästar, motorfordon och nu skolungdomar, förvärvsarbetande, bilar och cyklister. En ständig omvandling av verksamheter har skett inom området vilket bör

41

kunna motivera att platsen även används för bilparkering i framtiden. (Se nedan.)

Den militära användningen av gården innebar att gångtrafik rörde sig över gården även diagonalt. Den möjligheten borde återskapas.

Bestämmelsen ”gårdsgata” innebär att ytan fortsatt ska hållas öppen och endast användas för blandad trafik med låg hastighet. Den breda asfalterade gata som omgärdar kaserngården bör därför på sikt omvandlas till en 6,0 meter bred körbana belagd med smågatsten som innebär att hastigheten hålls nere i området.



Kaserngården från 1980-talet.



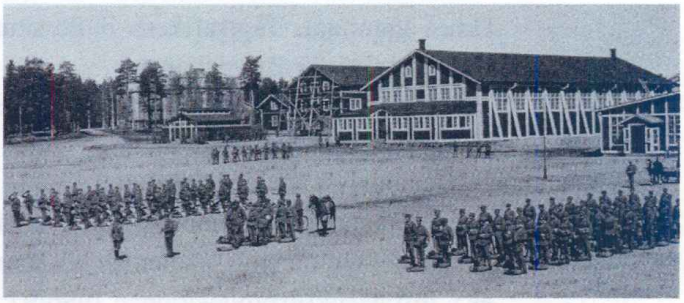


Foto: Stadsarkivet.

Parkering

Antalet bilplatser är väl tilltagna inom planområdet. Parkeringsytor finns dels mot E4 men även vid infarten vid Förrådsvägen/Vaktvägen vid väg 363. Inom området finns också bilplatser ”insprängda” i anslutning till de olika verksamheterna. Sammantaget finns idag 945 platser (enligt Umestan marköversiktsplan upprättad av J&W 01-10-23) och vid en enklare undersökning bland brukare inom området upplevs antalet parkeringsplatser räcka till. Idag används även kaserngården som uppställningsplats för bilar. Om man antar att parkeringsbehovet är 20 platser/1 000 m^2 våningsyta kontor kommer den föreslagna exploateringen att innebära ett ökat parkeringsbehov inom området med omkring 300 platser. Parkeringsbehovet får prövas i bygglovskedet.

Planförslaget innebär att kaserngårdens grusyta även fortsättningsvis får användas för biluppställning. Här kan delar av det utökade parkeringsbehovet tillgodoses.

Anläggandet av bilplatser och motorvärmare på kaserngården får prövas i samråd med Länsstyrelsen.

Etappindelning

Enligt en preliminär tidsplan kommer första etappen av ringleden att påbörjas 2009 och andra etappen tidigast 2015. Tidsperspektivet i etappindelningen av planens genomförande bör därför vara 0–10 år i den första etappen och >10 år i den andra etappen. I en första etapp bör man arbeta under förutsättning att befintliga in-/ utfarter kvarstår. I en första etapp får man huvudsakligen arbeta med utformning av gator inne på området. I en andra etapp, efter 2009, förutsätts en utbyggd ringled så att trafiken på E4 och Hissjövägen har minskat. När detta har skett kan ytterligare en in- och utfart mot E4 och en mot Hissjövägen bli aktuell.

STÖRNINGAR

Buller inom planområdet härrör främst från tre källor; *trafikbuller* från vägarna E4, 363 samt E12, *tågbuller* från järnvägsområdet samt *buller från skjutbanorna* inom Regementet 2:1.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska placeras och utformas så att ljudnivåer enligt planbestämmelserna inte överskrids. För att detaljplanens bullerkrav ska kunna hävdas *beskrivs i huvudsak dagens bullernivåer.*

Bullernivåer från biltrafiken är framräknade av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Tågtrafikens bullersituation är hämtad från Järnvägsplan JP 75, Järnvägsplan för Botniabanan.

Bullernivåerna för skjutbuller från försvarets skjutfält är redovisad på karta, FM 71 Umeå skjutfält från 1998.

Riktlinjerna för buller enligt 2 kap 3§ MB samt NFS 2004 ISSN 1403-8234 har varit vägledande för lämpliga bullerbestämmelser i detaljplanen.

Riktvärden för trafikbuller för bostäder samt vård och undervisningslokaler anges i infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Förslag till riktvärden för arbetslokaler har angetts i Naturvårdsverkets allmänna råd från 1991 (Källa: BRÅD).

Riktvärden för buller från skjutbanor enligt Naturvårdsverkets allmänna råd 1981:2.

Bullergränsen för när åtgärder kan krävas i befintliga arbetslokaler är 65 dB(A) Leq utomhus.

Riktvärden vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är:
30 dB(A) Leq inomhus
45 dB(A) inomhus nattetid
55 dB(A) Leq utomhus vid uteplats
70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats

Arbetslokaler:
65 dB(A) Leq utomhus
40 dB(A) Leq Inomhus (för tyst verksamhet)

Trafikbuller

En bullerutredning "Stadsliden 3:10, Bullerberäkning av trafikbuller Regementet 2005-06-22", är utförd av Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd.

Idag ligger ljudnivåerna i planområdet mellan 65–67 dB(A) ekvivalent nivå vid bebyggelsen närmast E4. I anslutning till planområdet vid Hissjövägen/ E12 ligger ljudnivån på ca 59–64 dB(A) Leq.

De maximala ljudnivåerna uppgår till 70 dB(A) men överskrider inte denna nivå på de beräknade avstånden.

För arbetslokaler gäller riktvärdet 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus och för bostäder och undervisningslokaler 55 dB(A). Eftersom planförslaget i huvudsak innebär att det är kontor och inte bostäder som planeras är bullersituationen idag

43

godtagbar. Om bostäder, vård- eller undervisningslokaler inryms i bebyggelsen bör lokalerna planeras med en "tyst sida". Utevistelse vänds från den bullrande sidan och ordnas i skydd av byggnaderna.

Tågbuller

Med ekvivalent ljudnivå menas tågtrafikens medelljudnivå under ett dygn. Maximal ljudnivå är den högsta förekommande ljudnivån under exempelvis en tågpassage.

Gränsen för 65 dB(A)ekvivalent ljudnivå för den planerade Botniabanan kommer inte att beröra bebyggelsen. I JP 75 finns inte dagens bullervärden ekvivalent nivå, Leq redovisade. De redovisade värdena för Botniabanan med Umeå godbangård får därför utgöra de värden som planens bullerkrav ska klara.

För maximal ljudnivå finns dagens bullersituation redovisad och här går 70 dB(A) max-kurvan in i området genom Regementsparken och berör restaurangen och Garnisonsmuseet. Den planerade järnvägens maximalnivå för 70 dB(A) sträcker sig in i planområdet och når fram till kaserngården samt till Midgårdsskolans skolgård. När tillkommande bebyggelse planeras ska hänsyn tas till dessa förhållanden.

För planerad järnväg går gränsen för ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) genom Regementsparken fram till kasernbyggnaderna, genom restaurang Vildmannen och förbi Garnisonsmuseets nordöstra gräns.

Bilderna på sid 80 respektive 92 i Järnvägsplan 75, Umeå C–Klockarbäcken redovisar dagens ljudnivå för maximalt buller respektive ekvivalent ljudnivå för föreslagen järnväg.

Buller från skjutbanorna

Omfattningen av skjutbuller från skjutbanorna i närheten är densamma eller mindre idag jämfört med 1998. Umeå skjutfält omfattar två skjutbanor norr om planområdet. Den södra gränsen för 65 dB(A)Impuls går mellan J2-området och CS-området. Tillkommande bebyggelse inom denna gräns kan endast utgöras av industri- och hantverk. Bullerkurvan för 60 dB(A)Impuls är inte redovisad.

En miljöprövning av försvarets skjutbanor och övningsfält pågår men är inte avslutad.

Riskhantering

RangSells har mellanlager för farligt avfall inom J1- området. Avståndet till skolorna inom planområdet från lagret är 300 meter vilket bedöms vara tillräckligt.

Det finns inga fastställda regler för hur risken för olyckor påverkar bebyggelsens utformning inom nya detaljplaneområden. En grundläggande rekommendation är dock att ventilationen i byggnaderna utformas så att den kan stängas av lokalt och manuellt om en olycka skulle ske.

Farligt gods på järnvägen

Banverket har i sitt utredningsarbete med järnvägsplaner för Botniabanan genomfört riskanlyser och redovisat övergripande säkerhetsåtgärder för bansträckningen.

I denna redovisning framgår att sannolikheten för olycka är väldigt låg men om en olycka ändå sker kan konsekvenserna blir stora för omgivningen. Vid den fortsatta planeringen av områden intill järnvägen bör därför särskilt beaktas följderna av olyckor.

Umeå kommun har i fördjupad översiktsplan för Botniabanan refererat till fördjupad översiktsplan i Göteborg som kan tjäna som viss vägledning beträffande skyddsavstånd till närliggande verksamhet från järnvägar. De riktlinjer som denna utmynnat i anger att inom 30 meter från järnväg bör ingen bebyggelse etableras och inom 80 meter från järnväg bör inte bostäder och samlingslokaler lokaliseras. Om bebyggelse planeras inom dessa avstånd bör det särskilt redovisas hur säkerhetsaspekterna vid en farlig godsolycka skall hanteras.

Farligt gods på E4/E12 samt Hissjövägen väg 363
Trafik med farligt gods på E4 kommer på sikt att flyttas till Norra länken vilket innebär att olycksrisken för planområdet då kommer att minska.

Förorenad mark
Förorenad mark inom planområdet har åtgärdats av försvaret innan området avyttrades till kommunen. Eventuella rester av föroreningar ligger under gällande riktvärden och berörda tillsynsmyndigheter har godkänt saneringen. Omkring 200 m^3 måttligt förorenad jord med drivmedelsrester finns kvar under en fjärrvärmekulvert vid byggnad 208 inom J1-området. (Se EkoTec slutrapport I 20, 2000-11-10). Detta bör eventuellt tas omhand vid framtida rivning eller ombyggnad av kulverten. Strax utanför planområdet i nordost vid KIII-området finns rester kvar från en bränngrop med brännbart avfall. Det bör uppmärksammas vid vidare planläggning av I 20-området.

För Umeå garnison finns en miljöplan upprättad 1996-08-30. Försvaret har i samverkan med Naturvårdsverket upprättat ett register rörande miljöfarliga lämningar.

Tillgängligt material som redovisar före detta miljöfarligt avfall från försvarets verksamhet inom området är: "Försvarets miljöfarliga lämningar" 2001-09-11 FM samt "Utredning december 1996 UmeåGarnison/ I 20/ Fo 61 m fl Umeå", FORTV och Confortia.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp
Områdets vatten- och avloppsförsörjning beskrivs i "Utredning december 1996 Umeå garnison I 20/ Fo 61 m fl."

Brandvattenkapaciteten inom området skall tillförsäkras ett volymflöde på minst 20 liter/sekund (1 200 liter/minut). Eventuella åtgärder för att förbättra va-ledningsnätet inom området ur brandskyddssynpunkt eller annan orsak åvilar fastighetsägaren eller samfällighetsföreningarna för området. Det finns begränsningar i dagvattennätet som bör beaktas i samband med ombyggnader av markytor och anslutningar av takavlopp. Där det är möjligt bör dagvattnet fortsättningsvis ledas i öppna diken.

nätet. Vatten- och avloppsnätet inom området ska utgöra en gemensamhetsanläggning. Idag ägs nätet, som anges som u-område på plankartan, av UMEVA.

Värme och teknik

Ett gemensamt internt fjärrvärmenät som ägs av Umestan försörjer hela planområdet och tillkommande byggnader kan anslutas. Kommande beräkningar av fjärrvärmenätets kapacitet kan visa att befintligt nät behöver förstärkas vid exploatering av ytterområdena, men även inom mer centrala delar.

Internt fibernät finns inom området och bredband (Umeå Energi) finns framdraget till C-kasernen. Framtida behov bedöms täckas av befintligt system. Detta får utredas och redovisas i bygganmälanskedet.

Energi

Områdets energiförsörjning beskrivs i "Utredning december 1996 Umeå garnison I 20/ Fo 61 m fl".

Umeå Energi äger el-nätet inom planområdet. Kommande exploateringar kan medföra att nätet måste kompletteras med maximalt två stationer inom området.

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet ska följa anvisningarna i NOA 03, (UMEVA) och sopsortering ska ske inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Från Samhällsbyggnadskontoret har Marie Alfredsson, Eva Andersson, Lars Lindh, Lena Nordlund, Benny Sandberg, Annika Söderlund och Gunilla Viksten deltagit. Dessutom har representanter för Försvarsmakten och Stadsledningskontoret samt Anna Sundin, studerande CTH, medverkat i arbetet med detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandefrågor behandlas i planens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Arkitekt

Bilaga: Beskrivning av Byggnadsminnet.

47

UMEÅ KOMMUN

Dnr PLA 04-09

Bilaga

BYGGNADSMINNET

kasernområdet

nr 1-3

Fd kaserner som uppfördes 1907-08. Förläggningsbyggnader för vardera två kompanier med logement och kompanilokaler. Symmetriskt placerade fyra våningsbyggnader i gul slätputs på tegelstomme med grund av huggen granit. Bottenvåningen utformad som sockelvåning med bandrustik. Väggen indelad med grå listverk. Mittpartier och flyglar med risaliter. Frontespis åt öster. Jämn fönstersättning med höga korspostfönster med rutor i var båge. Halvrunda takkupor. Valmade tak täckta med plåt.

1



2



3



nr 4



Fd kanslihus uppfört 1907-08. Byggnad i tre våningar samt inredd vind. Gul slätputs på tegelstomme med grund av huggen granit. Bottenvåningen utformad som sockelvåning med bandrustik. Mittpartierna på byggnadens långfasader markeras genom risaliter med dubbla listverk på ömse sidor. Rikt utformad frontespis åt väst. Jämn fönstersättning. Korspostfönster med tätspröjsade övre lufter. Valmat tak täckt med svart plåt.

Ingrepp får inte göras i bärande stommar eller i äldre, ursprunglig rumsindelning. Ingrepp får inte heller göras i bevarade delar av äldre, ursprunglig rumsindelning såsom paneler, dörrar fönster, foder, trappräcken, takarkitektur och golv.

nr 5



F d sjukhus uppfört 1908, idag högskola och ihopbyggd med ny skolbyggnad. Byggnad i två och en halv våning. Gul slätputs på tegelstomme med grund av huggen granit. Huvudfasaden åt nordost med utskjutande mitt- och sidorisaliter. Mittpartiet

49

markeras ytterligare med s.k. frontespis. Vägguppdelning med listverk. Jämn fönstersättning med blindfönster som bildar rytmik i fasaden. Fönstren utbytta till en sort med en något ovanlig spröjsindelning. Takfönster på valmat tak i svart falsad plåt.

nr 6



Den f d matinrättningen som idag används som kontor. En basilikeformad byggnad med förhöjt mittparti som en period varit målad i en faluröd kulör men som nu återställts till ursprunglig lejongula fasadkulör med bruna detaljer. De bakomliggande tillbyggnaderna har idag rödmålade fasadpanel med vita detaljer. Fönstren är höga T-postfönster med de nedre rutorna spröjsade. På det förhöjda mittpartiet är det istället låga tvådelade fönster. Byggnaden har plåttäckt tak och har varit ihopbyggd med den bakomliggande kontorsbyggnaden (nr 7), men är i dag friliggande. Interiört ombyggd och renoverad, men med en bevarad väggmålning med skogsmotiv målad av överste Bergenstråle daterad 1908.

Skyddsföreskrifter: Ingrepp får inte göras i bärande stommar eller i äldre, ursprunglig rumsindelning

Nr 7



Fd kontor. Byggnaden är troligen konstruerad i lättbetong på betonggrund. Det är en två våningar hög byggnad vars bottenvåning har vit slätputs medan den övre är klädd med rödmålad slät panel. Sexdelade mittpostfönster och korspostfönster med två rutor i varje båge. Taket är plåttäckt med profilerade sparändar och hela byggnaden var tidigare ihopbyggd med matsalsbyggnaden.

nr 8



Fd gymnastiksal, vinkelbyggnad med vita detaljer i en och en halvplan. Uppförd i brädkonstruktion på huggen stengrund. Fasadpanelen är rödmålad och fasspontad och liggande på bottenvåningen upp till den vita gördellist som löper mellan våningarna. Takstolarna och triangelformade strävpelare på långsidorna är en del av konstruktionen som möjliggör stora fria ytor interiört. Fönstren är två delande mittpostfönster och det finna en frontespis på den norra fasaden. Taket är ett plåttäckt sadeltak med profilerade sparränder.

Skyddsföreskrifter: Ingrepp får inte göras i bärande stommar eller i äldre, ursprunglig rumsindelning

51

Nr 9



En f d träningshall som idag nyttjas för kursverksamhet. En rödmålad vinkelbyggnad i en och en halvvånings brädkonstruktion på huggen stengrund. Tvådelade mittpostfönster. Frontespis på den norra fasaden. Gördellist mellan våningarna. Korsröstat plåttäckt sadeltak. Profilerade sparändar.

Nr 10



En byggnad som av militären användes som bokförråd, och idag rymmer kontorsverksamhet. En byggnad i brädkonstruktion i två och en halv våning på huggen stengrund. Bottenvåningen har slätputsad fasad som är rosafärgad, som vore önskvärt att De övre våningsplanen har stående rödmålad locklistpanel med vita fönsterdetaljer och våningsgesimser. Fönstren är tätspröjsade tvådelade mittpostfönster på de två understa våningarna den översta våningen har liggande tätspröjsade fönster. Taket är ett sadeltak som klätts med pannplåt. Byggnaden har tilläggsisolerats och fönstren blivit utbytta till en sort med tunnare spröjs vilket gör att byggnadens exteriöra utseende skiljer sig från det ursprungliga. Byggnaden är inredd till kontor och därmed även interiört förändrad.

nr 13



F d förråd. Står idag oanvänt och oisolerat. Troligen är denna byggnad ursprungligen en barack som flyttats till platsen från Vännäs läger och sedan byggts om för att användas som halmbod. Stommen är en brädkonstruktion i en och en halv våning på en huggen stengrund av granit. Fasaden består av liggande fasspontad träpanel och vitmålade fönsterluckor. Brant sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel. På vindsvåningens sydöstra gavel finns en hisslucka bevarad lastlucka med utstickande hissbom. Delar av interiören är bevarad. Byggnaden har använts som övningsmaterielförråd, torkanläggning samt livsmedel- och möbelförråd. Bottenvåningens fönster är utbytta till mindre perspektivfönster, medan vindsvåningens fönster är original.

Skyddsföreskrifter: Ingrepp får inte göras i bärande stommar eller i äldre, ursprunglig rumsindelning



Interiör plan 1

nr 17



F d underofficers- och manskapsmäss byggd 1910. Byggnaden är av ett ovanligt slag för ett etablissement. Barack från Vännäs läger. Två och en halv vånings träbyggnad i brädkonstruktion på huggen stengrund. Fasaden består av liggande fasspontad panel som är rödmålad med vita detaljer. Mittpostfönster. Två frontespiser på varje långfasad och stora takkupor över nocken på ett plåttäckt svart sadeltak.

Ingrepp får inte göras i bärande stommar eller i äldre, ursprunglig rumsindelning. Ingrepp får inte heller göras i bevarade delar av äldre, ursprunglig rumsindelning såsom paneler, dörrar fönster, foder, trappräcken, takarkitektur och golv.

nr 29



F d exercishus. Hög envåningsbyggnad som uppfördes 1908 i brädkonstruktion på huggen stengrund. Rödmålad liggande och stående fasspontad panel med vita detaljer och stora tätspröjsade fönster med en vertikal post och två mittposter. Takstolarna och triangelformade strävpelare på långsidorna är en del av konstruktionen som möjliggör stora fria ytor interiört. Taket har klätts med svart pannplåt.

Skyddsföreskrifter: Ingrepp får inte göras i bärande stommar eller i äldre, ursprunglig rumsindelning

nr 30



Byggnaden är en f d sjukbarack i en och en halv våning som troligen uppfördes 1907-08 och är uppförd med brädkonstruktion på huggen stengrund. Fasaduttrycket kännetecknas av en rödmålad liggande fasspontad undre del som byggs på med vitmålad stående locklistpanel med båglist upp till takfoten, samt höga korspostfönster. Taket är ett korsröstat valmat sadeltak täckt med plåt.

55

Bilaga till PLANBESKRIVNING

Nr 33





F d stall som troligen uppförts 1907-08. Kvadratisk byggnad i en våning i brädkonstruktion på huggen stengrund. Fasaden utgörs av rödmålad locklistpanel med tätspröjsade fönster. Utmärkande för byggnaden är takutformningen som består av ett brant plåttäckt valmat tak och stora takkupor som är försedda med kantfönster. Flera av fönstren är utbytta, en av takkuporna har fönster med ej genomgående spröjs. Byggnaden är tilläggsisolerad, samt interiören ombyggd under 90-talet.

Skyddsföreskrifter: Ingrepp får inte göras i bärande stommar eller i äldre, ursprunglig rumsindelning

Nr 35



F d skidförråd. Byggnad i brädkonstruktion i en och en halv våning på hörnstenar. Distinkt utanpåliggande trapphus på vardera kortsidan, samt fasader av rödmålad locklistpanel samt små tätspröjsade fönster och bräddörrar. Taket är täckt av plåt med dörröppningar och vinschbalkar.

Skyddsföreskrifter: Ingrepp får inte göras i bärande stommar eller i äldre, ursprunglig rumsindelning

Interiörbilder hus 35:



plan 2



plan 1



plan 1

Anna Sundin Stud CHT

57

UMEÅ KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-09

Detaljplan för fastigheten **STADSLIDEN 3:10 m fl** inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet som följer närmast tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägare – nuvarande och tillkommande – svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats. Ägaren till Stadsliden 3:10 har att i samverkan med andra fastighetsägare och intressenter i området tillse att gator och andra områden av gemensam betydelse iordningställs och hålls tillgängliga på ett ändamålsenligt sätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den äldre bebyggelsen inom regementsområdet är byggnadsminneförklarad. Syftet med planen är att möjliggöra en måttlig utbyggnad av planområdet på den befintliga bebyggelsens villkor.

Inom planområdet kan ett flertal fastigheter bildas genom avstyckning från Stadsliden 3:10. Det är dock lämpligt att den kulturskyddade bebyggelsen hindras från en ur bevarandeperspektivet skadlig uppdelning. Eventuella nya fastigheter som saknar direkt anslutning till allmän gata bör tillförsäkras rätt till utfart genom servitutsupplåtelse.

Två mindre områden, Vaktvägens förlängning mot förrådsområdet och passagen mot Vildmannen från Vaktvägen, som båda behövs för att säkerställa åtkomsten till området bör tillföras Stadsliden 3:10 från Regementet 2:1 genom fastighetsreglering.

Stadsliden 3:10 ägs idag av Umeå Företagscentrum AB. Under rådande ägarförhållanden är det inte nödvändigt med några gemensamhetsanläggningar. Om området uppdelas i fler fastigheter får Företagscentrat reda ut med tillträdande fastighetsägare om behovet av att bilda gemensamhetsanläggningar för gator, vägbelysning, dagvattenhantering, VA, parkeringsytor och eventuella andra gemensamma nyttigheter. Gemensamhetsanläggningar torde erfordras om antalet fastigheter blir fler än tre à fyra inom planområdet. Samfällighetsförening bör då även bildas för anläggningarnas ändamålsenliga förvaltning.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik genom området bör säkerställas med servitutsupplåtelse till förmån för kommunal gatumarksfastighet.

Mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och trafik

Det har bedömts som väsentligt att planområdet ges en sådan utformning att tillgängligheten och kontakten med angränsande stadsdelar ökar.

Idag angörs området från tre håll. Den gamla regementsinfarten är fortfarande den naturliga tillfarten för en stor del av biltrafiken samt gång- och cykeltrafik. Därutöver angörs området dels från den relativt nyanlagda Hagarondellen, dels från en ännu nyare cirkulationsplats på väg 363. Försvaret är emellertid negativt inställd till att trafiken från den senare ökar. Planen förbereder för ytterligare två anslutningar när nuvarande väg E 4 och väg 363 mer fått karaktären av stadsgator och inte som idag utgör utpräglade trafikleder.

Vägavsnittet utanför SkyddsCentrums grindar ingår inte i planen vilket medför att Vaktvägen inte är tillgänglig för allmän trafik. Beroende på framtida fastighetsindelning bör det vara möjligt att nå garageplanen – "J_1-området" – både från öster och väster utan att genomfartstrafik möjliggörs.

Utfarten mot väg 363 är fortfarande gemensam vilket medför att försvaret (FortV) bör delta i driftkostnaderna för denna, alternativt att FortV helt övertar ansvaret för denna utfart.

Försvaret har rätt att under kortare tid stänga av utfarten för egna transportändamål.

Vägavsnittet fram till Hagarondellen är t v planlöst. Med tiden kan uppstå behov av att ansluta nya vägar till detta vägavsnitt. Vare sig den del som ligger inom planområdet eller den del som hamnar utanför får ges en utformning som omöjliggör eller försvårar sådana anslutningar.

Gator i området skall utformas för blandad trafik och låga eller mycket låga hastigheter. Inom området finns flera skolor. Det måste beaktas vid planering av gångstråk och trafikföringen rent allmänt, att stora mängder ungdomar rör sig till fots och per cykel fram och tillbaka över området.

Tills vidare skall gator och vägar samt tillbehör till dessa förvaltas av ägaren till Stadsliden 3:10. Efter eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning flyttas ansvaret för framtida drift och underhåll till en samfällighetsförening.

Grundförhållanden mm

Grundförhållandena i området torde jämförelsevis vara tämligen goda. Behov av kompletterande grundundersökning får klargöras i samråd med byggnadsinspektör i samband med bygganmälan.

Bebyggelse mm

All ny bebyggelse skall uppföras med stor hänsyn taget till befintligt byggnadsminne. Ett byggnadsminne omfattar till sin natur även omgivningarna varför samråd alltid skall ske med länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet.

Den äldre delen av befintligt järnsmidesstaket skall bevaras av kulturhistoriska skäl. I övrigt bör området hållas öppet och tillgängligt. Dock får enskilda industri- och kontorsanläggningar inhägnas om så erfordras av säkerhetsskäl.

61

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-09

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till allmän VA-anläggning. Internt inom området skall vatten och avlopp ordnas enskilt eller i samverkan.

Dagvatten från området bör infiltreras lokalt.

El-nätet i området kan i framtiden behöva förstärkas med två transformatorstationer.

Inom området finns enskilt fjärrvärmenät. Tillkommande bebyggelse kan i viss omfattning anslutas till detta nät.

Vegetation

Befintlig vegetation skall sparas i största möjliga utsträckning. Karaktären av regementspark med alléer, trädbevuxna kullar och grönytor skall bevaras.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Umeå Företagscentrum AB svarar för planläggningskostnader och tills vidare även för exploateringskostnader i form av nödvändig utbyggnad av gator och vatten- och avloppsanläggning.

Planavtal har tecknats med Umeå Företagscentrum AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2005,
Detaljplanering rev november 2005

Börje Nordström
lantmätare

KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **Stadsliden 3:10 m fl** inom **Stadsdelen Regementet i Umeå**, Västerbottens län.

Detaljplanen för fastigheten **Stadsliden 3:10 m fl** upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i Umeå i mars 2005, har varit ute på samråd under tiden 23 mars 2005 till och med 25 april 2005.
Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, berörda statliga och kommunala instanser har per brev och i samrådsmöten givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.
Samrådsmöten har hållits med Länsstyrelsen och Försvarsmakten inför utställning av detaljplanen.
Detaljplaneförslaget ändras enligt sammanfattande kommentar nedan.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Fördjupad översiktsplan, program. Bilden på sidan sex med en sammanställning över områdets övergripande planeringsförutsättningar redovisar de avvägningar som bör beskrivas i ett programskede för detta planområde. Frågeställningarna blir belysta i detaljplanen även om inte ett program upprättas för detaljplanen.
Planens syfte kompletteras med att hänsyn tas till Försvarsmaktens behov.
Riksintresset för järnvägen redovisas på plankartan liksom Bomvägsrondellen och gång- och cykelbron över E12 järnvägen och väg 363.
Riksintresset för försvarets verksamhet beskrivs tydligare i planen.
Byggnadsminnesområdets Q -området förtydligas och kompletteras med att handel och bostäder får finnas endast i mindre omfattning. Illustrationen ändras och byggnaderna framför det gamla halmförrådet och stallet tas bort. Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare redovisning av gatorna inom Q-området. Bestämmelsetexten på plankartan till skyddsområdet och e1-området förtydligas.
J1-området – bestämmelsetexten formuleras tydligare och högsta exploateringstal tas bort.
Trafik – planbeskrivningen utvecklas beträffande begreppet stadsgata m m.
Kollektivtrafik – en illustration av lokalgator och bussgata redovisas i planbeskrivningen.
Buller – bestämmelserna på plankartan kompletteras. Störningar och buller utvecklas i planbeskrivningen.
Sanerade föroreningar beskrivs i planbeskrivningen
Exploateringstal. De byggrätter som läggs fast i detaljplanebestämmelserna är 35 600 m². (Planens illustration redovisar att J1-området kan kompletteras med 10 700 m² och Q-området med 1 700 m² dock först efter särskild prövning.) Den totala exploateringen av området kan bli 118 000 m² inklusive befintlig bebyggelse.
Planbestämmelser i övrigt: En utseendebestämmelse **f** införs inom K-området av hänsyn till byggnadsminnet. Antal våningar III införs inom CS-området.
Teknisk försörjning har beskrivits ytterligare i planbeskrivningen.
Genomförandefrågor t ex enligt FORTV:s yttrande utvecklas i genomförandebeskrivningen.

Yttranden **utan erinringar** har inkommit från **Svensk Handel, Miljö och hälsoskydd** och **Umeå Energi. Fastighetsägarna** har muntligen inkommit med yttrande och har inget att erinra.

Länsstyrelsens yttrande bifogas som bilaga i sin helhet. Länsstyrelsen har i huvudsak redovisat Försvarsmaktens, Fortifikationsverkets samt Vägverkets synpunkter som även redovisas i separata yttranden. Utöver detta anser Länsstyrelsen:

- att planens syfte bör vidgas till att gälla en måttlig utbyggnad med hänsyn tagen till byggnadsminnet *och försvarsmaktens behov* samt
- att **Järnvägen är av riksintresse** och planförslagets eventuella påverkan på riksintresset bör förtydligas i planmaterialet,
- att för att **öka förståelsen av sammanhangen** kring området bör järnvägens, Bomvägens och väg 363:s nya dragningar illustreras samt den nya gång- och cykelbron anges på plankartan,
- att detaljplanearbetet även skulle ha kunnat förberedas genom en **fördjupad översiktlig planering** för regementsområdet och dess omgivningar Problembilden knuten till expansion inom området, som byggnadskulturvärdena på platsen och Försvarsmaktens behov, kunde tidigt ha uppmärksammats i ett **programarbete,**
- att J1-områdets exploateringstal i alt.1 borde uttryckas annorlunda,
- att **målsättningen att knyta regementet som stadsdel närmare stadens centrum** bör hanteras med varsamhet och i första hand koncentreras kring förbättrade kommunikationer och angöring för kollektivtrafik, gång- och cykel samt parkeringsmöjligheter. Förbindelserna med Umeå C och Botniabanan bör därvid särskilt uppmärksammas,
- att **Försvarsmaktens fortsatta verksamhet** inom området och dess funktionella och logistiska behov bör tydligare utgöra grund för det fortsatta detaljplanearbetet,
- att i det fortsatta arbetet bör det förtydligas i vilken mån planområdet berörs av de **miljöfarliga lämningarna** och vilka åtgärder detta i sådana fall föranleder,
- att åtgärder inom **skyddsområdet** eller dess byggnader kräver särskild prövning enligt Kulturminneslagen vilket tydligare bör framgå i planbeskrivningen,
- att illustrationen, för att undvika missförstånd, inte åskådliggöra kompletteringsbebyggelse inom skyddsområdet för byggnadsminnet,
- att planmaterialet redovisar rådande **bullersituationen** inom området mot vilken eftersträvade bullerkriterier ska hävdas,
- att beteckningen för antalet våningar bör kompletteras i plankartans CS-område och i bestämmelserna,
- att eventuella utfartsförbud och dess omfattning bör övervägas i det fortsatta arbetet.
- att **Garnisonsmuseet** ligger inom den sfär kring regementsområdet som manifesterar dess ursprung som solitär militär miljö. Man anser vidare att förändringar inom denna parkmiljö bör ske med omsorg och eftertanke och genomföras på ett sätt som vidmakthåller de ursprungliga värdena i dessa avseenden,
- att kraven på prövning av förändringar enligt kulturminneslagen måste hållas levande och samverkan mellan områdets aktörer byggas upp kring en

gemensam förvaltningsidé om hur regementsområdet som kulturmiljö ska vidmakthållas och utvecklas. Formerna för den framtida förvaltningen bör utvecklas vidare i det fortsatta arbetet,

- att det inte finns någon anledning att i dag redovisa lokalgator för anslutning till omgivande **trafiknät** som saknar aktualitet inom den närmaste tioårsperioden. Enligt Länsstyrelsen mening bör planarbetet inriktas på att med utgångspunkt från rådande trafikstruktur **utveckla angöringsmöjligheterna** till området. Då föreslagna lokalgator för anslutning till omgivande trafiksystem inte är aktuella i närtid bör detaljplanen bearbetas vidare avseende planområdets angöring från öster (cirkulationsplatsen vid Hagaskolan),
- att Regementsområdets **förbindelser med Umeå C** bör vidareutvecklas och ges större tyngd i det fortsatta arbetet. Länsstyrelsen ser det som angeläget i ett regionalt utvecklingsperspektiv att regementsområdet som arbetsmiljö ges god tillgänglighet för dagpendlingsresande på järnväg bl a för att målsättningarna om Botniabanans regionförstorande effekter på bästa sätt ska kunna uppfyllas,
- att planförslaget även behandlar utbyggnadsbehovet av **fjärrvärme och bredband,**
- att planförslaget i dess nuvarande utformning kan befaras innebära att **Försvarsmaktens riksintresse** inte tillgodoses. Länsstyrelsen ser dock möjligheter att i en fortsatt bearbetning av detaljplanen säkra ett tillfredsställande nyttjande av Försvarsmaktens anläggningar,
- att det fortsatta planarbetet ska belysa om **förorenad mark** kan konstateras inom planområdet och vilka åtgärder för att skydda människors hälsa detta i sådana fall föranleder

Kommentar:
Syftet *ändras och kompletteras med att detaljplanen tar hänsyn till Försvarsmaktens behov.*
Program: *De allmänna planeringsförutsättningarna redovisas i bilden på sidan 6. Dessa är framförallt den kommande järnvägen, Bomvägsrondellens påverkan, Norra länken och Försvarsmaktens område. Detaljplanen tar hänsyn till övergripande planeringsförutsättningar och omöjliggör inte genomförandet av dessa. Allmänt kan man konstatera att det inte är helt säkert att problembilden inom området hade uppmärksammats tidigare om detaljplanen föregåtts av ett program.*
Riksintressen: *Botniabanas område och järnvägens riksintressen redovisas tydligare på kartmaterial. Beträffande försvarets riksintresse hänvisas till kommentar under respektive Försvarsmakten och Fortifikationsverket.*
Garnisonsmuseet: *Idag är museet undanskymt och anonymt för allmänheten. Det kan varken anses vara manifesterande eller tillhöra en del av regementsområdets ursprungliga parkmiljö. Det ligger dessutom utanför byggnadsminnesområdet. Området kan utvecklas. I planbeskrivningen tas stycket om hinderbana bort.*
Kvartersstruktur: *Formerna för den framtida förvaltningen utvecklas vidare i genomförandebeskrivningen.*
Trafik*: Länsstyrelsen visar på en ambivalens i trafikfrågorna. Å ena sidan representerar Länsstyrelsen Vägverket (se Vägverkets yttrande), å andra sidan vill man att planarbetet inriktas på att utveckla angöringsmöjligheterna till området. Man pekar speciellt på områdets förbindelse med Umeå C. Kommunen anser det nödvändigt att avsätta vissa "reservat" för angöring till området*

för gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik. Lägen och detaljer kan komma att justeras men tillgängligheten till området blir på detta sätt garanterad. Utredningsområden/reservat har föreslagits.
Utfartsförbud : *Att införa utfartsförbud i detaljplanen står i strid mot planens syfte som bl a är att öka tillgängligheten till området.*
Angående trafikfrågor i övrigt hänvisas till kommentar under Vägverket och tekniska nämnden.
Texten om ***buller och förorenad*** *mark utvecklas i planbeskrivningen.*
Samrådsmöten *har hållits med Länsstyrelsen och Försvarsmakten för att diskutera lösningarna innan planen ställs ut. Banverket har fått planen på remiss för synpunkter innan den ställs ut och har inget att invända.*
Övriga frågeställningar utreds och redovisas i utställningshandlingarna.

Försvarsmaktens yttrande redovisas i huvudsak i sin helhet och lyder:
Försvarsmaktens yttrande över förslag till detaljplan för Stadsliden 3:10
Försvarsmakten (FM) yttrar sig nedan över förslag till detaljplan enligt ovan.
Detaljplanen innebär att FM återskapar ett sammanhängande område som säkerställer verksamheten på ett bra sätt och ger goda förutsättningar för en framtida utveckling.
Det är FM uppfattning att det område som benämns J_1 ej ska ingå i detaljplanen. Beskrivna alternativ vad avser gränsområdet mot Umeå garnison (planbeskrivningen sid. 3-4, Alt 1-3) bedöms ej kunna ligga till grund för utformning av detaljplanen.

Grundvärden:
Umeå Garnison utgör i sin helhet område av Riksintresse för Totalförsvaret enligt MB 3 § 9 jämlikt Lsty AC förordnande 2005-02-11, bet. 400-831-2005, PBL 12 § 4. Riksintresseområdet omfattar FM eget område, Umeå Garnison, samt den del av Stadsliden 3:10 som i planförslaget benämns J_1 och den del av område J_2 som rastrerats i planförslaget.

FM och FORTV bedriver för varje Garnison i landet en Garnisonsplanering. Planeringen är ett övergipande och långsiktligt arbete med att utifrån olika verksamhetsförutsättningar hantera garnisonens fastighets- och anläggningsresurser. Garnisonsplaner skall revideras årligen och ca vart 3:e år genomförs en större genomgång. I utvecklingsscenarier beskrivs en framtida inriktning för verksamheten och vilka krav som ställs på fastigheter och lokaler samt vilken eventuell påverkan det får på omgivande samhället.

Inom FM pågår ett intensivt utvecklingsarbete främst med hänsyn till FM internationella engagemang. FM har beslutat att utifrån den ökade efterfrågan på den verksamhet som bedrivs inom Umeå Garnison att tidigarelägga och starta Garnisonsplanearbetet för Umeå Garnison kv2 2005. Arbetet bedöm kunna avslutas i december 2005.

I det perspektivet har FM för sin fortsatta och framtida planering behov av att de yttre förutsättningarna för Umeå Garnison fastslås. Det är då viktigt att den kommunala planeringen runt garnisonen ej förhindrar en för Umeå Garnison och därigenom för Umeå kommun positiv verksamhetsutveckling.

Vad avser frågor som rör eventuell fastighestreglering, mark- och eller byggnadsöverlåtelser samt bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar hanteras dessa av fastighetsägaren Fortifikationsverket (FORTV).

Detaljsynpunkter på planförslaget:

Planområdets utbredning:
Det område som i planförslaget benämns J_1 är beläget inom det område som omfattas av Lsty AC förordnande. Lsty förordnande gäller inte planenliga beslut inom detaljplanelagt område. Detta innebär att en detaljplanläggning av J_1 upphäver det skydd för FM verksamhet som förordnandet innebär. Vad avser J_2-området tillgodoses FM verksamhetsförutsättningar av planbestämmelserna genom att den rastrerade delen ej får bebyggas. FM slutsats är att J_1-området ej kan ingå i detaljplanen.

Planbeskrivningen, sid 1, planens syfte:
FM anser att ett av syftena med detaljplanen bör vara att utreda och beskriva förutsättningarna för planområdet på ett sådant sätt att utveckling av Regementet 2:1 för FM ändamål ej begränsas.

Genomförandebeskrivningen, sid 1:
Fastighetsrättsliga frågor, tredje stycket: *"Två mindre områden i planområdets västra/sydvästra del som behövs för att säkerställa tillgängligheten inom området tillföras Stadsliden 3:10 från Regementet 2:1 genom fastighetsreglering".*
Samt sid 2, Tekniska frågor, Vägar och trafik, tredje stycket: *"Utfarten mot väg 363 är dock gemensam vilket medför att försvaret (FORTV) bör delta i driftskostnaderna för utfarten alternativt helt övertar ansvaret för denna utfart.*
FM medger att dessa områden ingår i detaljplanen som gatumark och överlåter åt FORTV att hantera frågor om fastighetsreglering, drift och underhåll.

Trafikering av Vaktvägen/Förrådsvägen:
Planförslaget uppfyller, vad gäller Vaktvägen/Förrådsvägen, FM förutsättningar med avseende på miljö, säkerhet, verksamhetsrationalitet och handlingsutrymme för framtida förändringar.

För närvarande finns en överenskommelse mellan C Umeå Garnison och Umeå Företagscentra AB som under vissa förutsättningar medger passage mellan rondellen väg 363 och "Umestan garageområde" (="J_1-området").

Överenskommelsen fattades i ett skede när verksamheten var av relativt liten omfattning. Sedan överenskommelsen träffades har dels verksamheten vid SkyddC utökats och fått en ny inriktning med tyngdpunkt mot förbandsutbildning med vad därav följer av ökade trupprörelser. Sammantaget innebär det att behovet av att ha kontroll över tillträdet till FM område ökat.

FM slutsats är att fortsatt "civil" passage genom FM område inte är förenligt med den verksamhet som bedrivs.

FM uppfattar att detaljplaneförslaget innebär att "J_1-" och J_2 -områdena trafikförsörjs från öster, vilket stödjer FM inriktning.

73

FM inriktning är därför att säga upp nuvarande överenskommelse med Umeå Företagscentra AB när infart från öster mot "J1-området" öppnas. FM förutsätter att öppnande av denna infart genomförs i omedelbar anslutning till att detaljplanen är antagen, dock senast inom ett år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

I handlingarna föreslagna alternativ avseende trafikering av Vaktvägen/Förrådsvägen:
I planbeskrivningen sid 3, sista stycket: Alternativa utformningar av detaljplanens gränsområde mot Umeå Garnison, föreslås tre alternativa lösningar för att möjliggöra att område "J_1" kan nås från rondellen vid väg 363.
FM förordar enligt tidigare det planförslag som nu presenteras, men kommenterar de tre förslagen, där bedömningskriterierna har varit: miljö, säkerhet, verksamhetsrationalitet och framtida handlingsutrymme

Alt.1: *Exploateringstalet e inom J1-området sänks till 11 870 m2, dvs ingen ytterligare exploatering tillåts inom detta område*:
FM bedömer att alt 1 beskriver nuvarande situation. FM finner att det inte är förenligt med de krav FM ställer på säkerhet och framtida handlingsfrihet att i detaljplan permanenta den överenskommelse som f.n. finns mellan garnisonen och Umeå Företagscentra AB om att medge passage genom FM område mellan väg 363 och "garageområdet" (J_1 i planen.). Alternativet bör därför avföras från föreliggande detaljplan.

Alt 2: *En underfart byggs på sikt i enlighet med förslag WSP Samhällsbyggnad, nov 2004/SHBK dec 2004*: FM finner att förslaget inte tillgodoser FM krav på säkerhet och framtida handlingsfrihet.
Alternativet bör därför avföras från föreliggande detaljplan.

Alt 3: *Umeå garnisons kaserner sydost Förrådsvägen/Vaktvägen löses in och flyttas nordväst om vägen inom Regementet 2:1*:
FM finner att Alternativet minskar den tillgängliga markytan i den centrala delen av garnisonsområdet vilket inskränker på framtida handlingsutrymme.
Alt. 3 ställer stora krav på utredning av hur en ersättningslösning utformas samt utredande av vilka utvecklingsmöjligheter som finns inom det område som återstår inom Regementet 2:1. Tidigast efter en genomförd garnisonsplanering kan realismen i detta alternativ bedömas. Alternativet bör därför avföras från föreliggande detaljplan.

Kommentar: *Umeå Garnison utgör i sin helhet område av Riksintresse för Totalförsvaret enligt MB 3 § 9 jämlikt Lsty AC förordnande 2005-02-11, bet. 400-831-2005, PBL 12 § 4. Riksintresseområdet omfattar FMs eget område, Umeå Garnison, samt den del av Stadsliden 3:10 som i planförslaget benämns J_1 och den del av område J_2 som rastrerats i planförslaget.*
Grundvärden: Avsikten med detaljplanens avgränsning är att den inte ska förhindra en utveckling av Umeå garnison.
Planområdets utbredning: Efter samrådet har kommunen, Länsstyrelsen och försvaret diskuterat J1-området. Efter ett nytt beslut om förordnandet enligt 12 kap 4 § PBL jämlikt Lsty AC förordnande 2005-02-11, kan J1-området ingå i detaljplanen. Vid ansökan om bygglovpliktig åtgärd inom J1-området ska För-

svarsmakten ge sitt medgivande innan bygglov får beviljas. I annat fall träder förordnandet enligt ovan in .
Genomförandebeskrivningen förtydligas enligt FMs skrivelse.
Planens syfte: Se under kommentar till Länsstyrelsen.
Genomförandebeskrivningen: Skrivningarna förtydligas i genomförandebeskrivningen.
Trafikering av Vaktvägen: En fortsatt civil trafik på Vaktvägen i mindre omfattning accepteras av försvaret efter det att andra lösningar har avförts.
Alternativ angående Vaktvägen: Umeå kommun har i tre utredningsskisser och i samrådsmöten diskuterat infarts- och tunnellösningar med Skyddscentrum. Det utredningsförslag sep 05 SHBK /VV-konsult 05 0919 som upprättats efter samrådsmötet med Försvarsmakten 05 09 06 är en vidarebearbetning av alternativ 2. Förslaget innebär bl a att en tunnel kan byggas under Vaktvägen för att Umeå Garnisons verksamhet inte ska störas av civil trafik. En ny infart till Umeå Garnison kan byggas från Bomvägsrondellen.
FM har i ett yttrande över tunnelförslaget dat. 05 10 14 uttryckt att man inte anser att förslaget uppfyller FMs krav på handlingsfrihet. Alternativet uppfyller FMs behov av säkerhet och trafiksäkerhet men innebär att handlingsfriheten att utveckla och att bedriva verksamhet inom Umeå garnison beskärs. Se vidare under kommentar till "Trafikering av Vaktvägen".
Detaljplanens avgränsning möjliggör tunnelförslaget.

Fortifikationsverket (FORTV) anser att område-J1 inte ska planläggas eftersom det kan hindra FORTV att förse Försvarsmakten med nödvändiga anläggningar i enlighet med riksintresset. Man har synpunkter på otydligheter i genomförandebeskrivningen angående områden i "planområdets västra/sydvästra del" samt angående driftskostnaderna för utfarten vid rondellen vid väg 363. Fastighetsreglering av berörda vägar ska ske i särskild förhandling liksom frågor ang. utfarten till väg 363. Man anser också att vägen in till Restaurang Vildmannen kan ingå i detaljplanen men ska kvarstå i Regementet 2:1. FORTV anser att genomförandebeskrivningen bör kompletteras med beskrivningen av fjärrvärmenät och data/medianät.
Angående alternativen på sidan 4 i planbeskrivningen :
Alt 1. J1 området ska inte planläggas.
Alt 2. FORTV anser att förslaget i första hand ska tillgodose FMs behov.
Alt 3.Alternativet måste kunna genomföras utan kostnader för staten.

Kommentar: *Angående J1-området hänvisas till kommentar under Försvarsmakten. Genomförandebeskrivningen revideras och förtydligas i enlighet med FORTVs yttrande.*

Banverket påpekar att avstånd till järnvägsområdet måste beaktas i den fortsatta planeringen.

Kommentar: *Avståndet till järnvägsområdet är tillräckligt stort för att en t-korsning med en omlagd gång- och cykelväg ska få plats utan att inskränka på järnvägens område. I planbeskrivningen redovisas ett förslag till lösning på en illustration på sidan 14.*

Vägverket anser att ny anslutning i utredningsläge vid E4 är otänkbart och att skissen som visas är tveksam.

Man anser att detaljplanen bör ges en utformning som inte erfordrar en ny anslutning mot E4.
Anslutningen vid Vildmannen anses tveksam ur trafiksynpunkt. Finns inte utrymme för vare sig C-korsning eller cirkulationsplats piga av att utrymmet mellan järnvägsområdet och intilliggande gång- och cykelväg är för litet.
Man ifrågasätter begreppet stadsgata eftersom trafikflödena även i framtiden kommer att vara omkring 15 000–20 000 fordon per dygn. Man anser att alltför smala gatusektioner innebär även sämre framkomlighet och trafiksäkerhet för åtkomsten av den framtida ringleden.

Kommentar: *Yttrandet lämnas utan åtgärd eftersom synpunkterna får prövas i ett senare skede när väg 363 och E4 är kommunala gator. Kommunen vill trots det framhålla att begreppet "stadsgata" kräver ett förtydligande; här menas en gata med kantsten, planterad mittremsa och trottoar i stället för en trafikled med diken, höga hastigheter och impediment mitt i staden. En stadsgata kan mycket väl ha trafikströmmar på över 20 000 fordon. Se vidare under Tekniska nämnden.*

Polisen har ingen erinran mot förslaget men förutsätter att ombyggnad av väg 363 och E4 till stadsgator inte påbörjas innan ny dragning av E4 färdigställts liksom Norra Länken.

Umeå Företagscentra konstaterar att detaljplanen strider mot de överenskommelser som träffats med försvaret. Överenskommelsen syftade till att möjliggöra civil trafik genom Försvarsmaktens område vid Vakt-/Förrådsvägen. Rondellen vid väg 363 iordningställdes av Umeå kommun och ytterligare åtgärder som syftade till att förhindra genomfartstrafik bekostades av Umeå företagscentra.
För att ingen ökning av trafikmängden upp till J1-området ska ske tillstyrker bolaget alt. 1 i planbeskrivningen d.v.s. att exploateringstalet bibehålls vid 11 870 m². Vidare föreslår bolaget att lokalgatan från nordost in till J1-området utgår ur detaljplanen och att den endast omfattar Centralvägen.
En gemensamhetsanläggning för gemensamma trafikytor vid Midgårdsskolan bör bildas innan överlåtelse sker till ny ägare.
Umeå Företagscentra påpekar att Centralvägen och den nyuppförda rondellen ägs av Umeå kommun liksom Midgårdsskolans fastighet vilket kan innebära skilt huvudmannaskap.
Slutligen avstyrker man att ytor inom Q-området nyttjas som "lokalgator och cykelvägar".
Kommentar: *Planen förutsätter enskilt huvudmannaskap. Se vidare genomförandebeskrivningen.*
Efter samrådsträff med försvaret2005-10-13 kan nuvarande trafiksituation bestå och detaljplanen justeras så att den möjliggör att nuvarande avtal mellan FM och Umeå företagscentra kan gälla.
De lokalgator som föreslås inom Q-området tillgodoser i första hand kollektivtrafikens behov med medför även ökad tillgänglighet till området.
Alternativ 1 har utgått ur detaljplanen på grund av försvarets riksintresse.
Genomförandebeskrivningen kompletteras angående gemensamhetsanläggningen vid Midgårdsskolan och delat huvudmannaskap.

79

Stadsledningskontoret påpekar att planbestämmelsen Q bör kompletteras så att endast bostadsbebyggelse i mindre omfattning blir möjlig. Genomfart förbi försvarets område diskuteras liksom den östliga infarten till J1-området och man konstaterar att Försvarsmakten ensamt kan komma att avgöra villkoren för åtkomsten av J1-området från rondellen vid väg 363.
Man anser att lägen och utformningar för de föreslagna utredningsområdena för nya infarter till området får prövas och avgöras i särskild ordning. Man påpekar att denna detaljplan endast redovisar diskuterade tänkbara framtida anslutningspunkter mot väg 363 och E4.
Man anser att det tydligare borde framgå att etapp 2 måste föregås av ytterligare detaljplaneåtgärder. Stadsledningskontoret har dessutom lämnat synpunkter av detaljkaraktär på samrådsförslaget.

Kommentar: *Byggnadsnämndens ambition är att detaljplanen ska vara så öppen och flexibel som möjligt. Q-bestämmelsen kompletteras ändå angående bostäder och handel. En bestämmelse som skärper kravet på utformningen av kontorsbebyggelsen har också införts. Beträffande de föreslagna nya infarternas lägen och kollektivtrafikens anslutningspunkter har "lokalgatorna" ändrats något efter samråd med Samhällsbetalda resor. Några övriga skäl för att ändra dessa lägen har inte tillkommit. Detaljsynpunkterna har beaktats till viss del, bl a har planbeskrivningen kompletterats med ett kapitel om buller.*

UMEVA påpekar att det finns begränsningar i dagvattennätet som bör beaktas i samband med ombyggnader av markytor och anslutningar av takavlopp. Omklädningsrummen vid Vildmannavallen är anslutna till det interna ledningsnätet. Planbeskrivningen bör ändras till formuleringen "Idag ägs nätet som är markerat som u-område på plankartan av UMEVA".

Kommentar : *Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras efter förtydligande av UMEVA i enlighet med yttrandet.*

Umeå Fritid anser att anser att Vidmannavallen och bollplanerna norr om Vildmannavallen borde ingå i detaljplanen med tanke på skolorna inom Stadsliden 3:10 som utnyttjar området dagligen.

Nämnden för samhällsbetalda resor anser att framkomligheten för kollektivtrafiken är för begränsad i detaljplanen genom att hastigheten för gårdsgatan har föreslagits vara 15 km/tim. Man vill inte att ojämnheter ska finnas i vägbanan som bl a kan hindra en fortsatt utveckling av kollektivtrafiken till nya bostadsområde norr om Regementet.

Kommentar: *Vid ett samrådsmöte den 28 juni med Samhällsbetalda resor bestämdes att detaljplanen ändras så att busstrafiken endast behöver passera "gårdsgatans" kortsida där hastigheten kan vara 30 km/tim. Gatan utformas utan ojämnheter i enlighet med illustration i planbeskrivningen. Fysiska hinder som kan komma ifråga inom planområdet kan endast vara upphöjda övergångsställen som utförs i anslutning till gårdsgatan. Det finns i dagsläget inga planerade bebyggelseområden norr om planområdet. Om det i framtiden föreslås bebyggelseområden t ex nordost om planområdet kan kollektivtrafiken enkelt förlänga sitt stråk med nuvarande förslag.*

81

Tekniska nämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att punkterna nedan, som sammanfattats till nio (!?), respekteras och inarbetas i detaljplanen:

1. Man konstaterar att Norra länken planeras att börja byggas 2009. Väg 363 och E4 norr om järnvägen, kan tidigast byggas om till stadsgator 2013. Det bör förtydligas i planbeskrivningen att antal fordon på väg 363 och E4 kommer att vara fortsatt hög så länge ringleden inte är komplett.
2. Bussgatorna måste ses över så att framkomligheten för kollektivtrafiken blir acceptabel. Man påpekar att fysiska hinder som endast släpper fram bussar kan bli nödvändiga. Hänsyn ska tas till kollektivtrafiken både på kort och på lång sikt. De planerade utfarterna kan komma att användas av kollektivtrafiken.
3. Uppgifter om hastighet ska inte anges på detaljplanen utan ska beslutas i tekniska nämnden. Ange i stället lågfartsområde.
4. Exakt årtal ska inte anges för kommunens övertagande av väg 363 samt E4 eftersom tidpunkten för ringledens genomförande är osäkert.
5. Vad menas med att vägar görs allmänt tillgängliga respektive allmän plats?
6. Bilderna längst ner på sidan 13 måste tas bort eftersom man anser att jämförelse av det slaget inte är möjligt att göra. Att jämföra antalet korsningar på olika typer av gator i olika stadskärnor är som att jämföra äpplen och päron.
7. Parkeringsplatser med motorvärmare bör utredas i detaljplanen.
8. Gator, torg, gång- och cykelbanor måste utformas på ett sätt som gör det möjligt för alla medborgare att enkelt ta sig fram.
9. Barnkonsekvenserna bör utredas i planen.

Kommentar: *Frågeställningarna angående utformning av gator i detaljplanen utreds av Detaljplanering och redovisas i utställningshandlingarna. Se även punkterna nedan.*

1. *Planbeskrivningen förtydligas enl. punkt 1 ovan.*
2. *Detaljplanering föreslår att gatorna, där busstrafik föreslås, utformas med en 6,5 meter asfalterad körbana med sidoremsor av 1,0 meter smågatsten. Mellan infarten från väg 363 vid Vildmannen och upp till kaserngården föreslås en plattlagd gångbana på den norra sidan av vägen, avskild med kantsten. En hållplats föreslås i det nordöstra hörnet av kaserngården och en kort sträcka parallell med gårdsgatan/kaserngården föreslås bli bussgata. Bussarna passerar gårdsgatan på den nordvästra kortsidan. Gårdsgatan omfattar inte gatan där bussarna kör. På så sätt slipper bussarna anpassa sig till den lägre hastigheten. (Se även yttrande av Samhällsbetalda resor). De gator med blandtrafik som inte kommer att nyttjas av bussarna föreslås få en 6,0 meter bred körbana belagd med smågatsten. I stråk med smågatsten för gående läggs 1,5 meter breda "rullstolsvänliga" markplattor av t ex granit eller betongplattor.*
   Fysiska hinder undviks vilket är en förutsättning inom byggnadsminnesområdet. Endast på ställen där man vill markera att busstrafik alternativt gångtrafik har företräde fram för bilister kan nivåskillnader förekomma i form av t ex upphöjda övergångsställen. Ett sådant exempel kan vara vid kaserngårdens nordöstra långsida där de diagonala stråken till matsalen passerade "under den militära tiden". Samhällsbetalda resor har uttryck ett behov av bägge de föreslagna nya utfarterna från området.
3. *I stället för angiven hastighet på plankartan anges att området ska vara ett lågfartsområde. Genomfartstrafik får inte förekomma inom området och hastigheten beslutas i lokala trafikföreskrifter.*

4. *I planen anges att övertagande av vägarna E4 och väg 363 kommer att ske efter år 2009 vilket inte kan anses vara ett exakt årtal. Där missförstånd kan uppstå ändras planbeskrivningen.*
5. *Vägar, gång- och cykelvägar o dyl kan vara allmänt tillgängliga även om de inte ligger på allmän plats vilket t ex "lokalgata" är.*
6. *Bilderna på sidan 13 visar olika gator i olika städer. Sveavägen i Stockholm och E4 i Umeå har ungefär samma trafikflöden. Radien är densamma d v s gatornas längd inom cirkeln är lika. Sveavägen har betydligt fler korsningar på samma sträcka vilket illustreras av de gröna prickarna. Vi kan också jämföra Västra Esplanaden med E4 norr om Järnvägsallén och konstatera att Västra Esplanaden har betydligt tätare mellan korsningar trots att trafiken är tätare här än sträckan norr om Järnvägssallén. Vi kan därför också konstatera att E4 norr om Järnvägsallén kan ha betydligt tätare mellan korsningarna mellan kvarteret Regementet och Haga om man endast ser till antalet fordon. Tillgängligheten till stadsdelen ökar på så vis vilket är ett av planens syften. Gatorna inom cirkeln på bilden över Umeå på sidan 13 bör, efter det att dessa övergått till kommunala gator, utformas som stadsgator d v s med kantsten i stället för öppna diken, planterade mittremsor och korsningar alternativt rondeller i plan m m. Självklart har också utformningen av gatan liksom tillåten hastighet betydelse för avstånd mellan korsningarna. Hastigheten inom den redovisade cirkeln bör t ex inte vara 70 km vilket är fallet på E4 norr om Järnvägsallén idag .*
   Ingen önskar att trafiken på Västra Esplanaden och E4 ska öka utan tvärtom bör framkomligheten vara sådan att man väljer den framtida "ringleden" i stället för att passera genom stan. Se även kommentar under Vägverket.
7. *Motorvärmareuttag är ingen planfråga.*
8. *Tillgängligheten ska inte enbart tillgodoses på gator och torg utan ska också gälla byggnaderna och entrézoner inom planområdet. Se även punkt 2.*
9. *Barnkonsekvenserna har inte utretts inom området därför att SHBK Detaljplanering inte har några uppgifter om hur en sådan analys ska ske trots att vi efterfrågat detta. Allmänt kan sägas att stadsplanering alltid innefattar barnperspektivet i form strävan efter goda förhållanden för bostäder, undervisningslokaler, tillräckliga friytor, goda solförhållanden och strävan att skapa en integrerad stad med närhet till olika funktioner och aktiviteter. Lågfartsområden med ett begränsat trafikflöde liksom silningstrafik med korta avstånd för bilarna minska de skadliga avgaserna som bildas vid för mycket söktrafik. Dessa åtgärder föreslås också med hänsyn till barnens hälsa. Skolungdomarna inom planområdet är i gymnasieåldern och äldre och har god uppfattningsförmåga beträffande trafikmiljön. Det planeras inte för bostäder inom området och därför kommer området att inrymma få mindre barn.*

Västerbottens Regementes Museistiftelse tycker att reserveringen av en byggrätt inom området för Garnisonsmuseet är bra. I övrigt är man tveksam till ytterligare en utfart mot väg 363.

Kommentar: *Den föreslagna byggrätten är avgränsad med hänsyn till den småskaliga bebyggelsen inom museiområdet och för att byggnaden ska ha ett annonseringsläge. Byggrätten justeras med avsikten att fler alternativa ut-*

formningar är möjliga. Beträffande utredningsområdet mot väg 363, se kommentar under Vägverket och Planeringsutskottet.

Västerbottens museum konstaterar att för att öka orienterbarheten avses gatorna att namnges vilket även är en utmärkt metod att lyfta fram områdets historia. Enligt genomförandebeskrivningen för detaljplanen är syftet med planen att möjliggöra en måttlig utbyggnad av planområdet. 35 000 m² nya byggrätter uppfattar museet inte som en måttlig utbyggnad. I planbeskrivningen borde samma uttryck som i genomförandebeskrivingen därför användas, istället för att ange en specifik siffra för nya byggrätter inom området.
Västerbottens museum anser att en viss kompletterande bebyggelse kan tillåtas inom området men var nya byggnader placeras är mycket viktigt liksom deras utformning. Ett byggnadsminne omfattar till sin natur även omgivningarna varför samråd alltid skall ske med Länsstyrelsen och Västerbottens museum vid uppförandet av nya byggnader.
Enligt illustrationen till detaljplanen kan en nybyggnad uppföras framför det så kallade Halmförrådet. Denna plats är ej lämplig för förtätning eftersom det förändrar upplevelsen av Halmförrådet.
Kontorsverksamhet utanför Q-området skall utformas med stor hänsyn tagen till byggnadsminnet.
Enligt illustrationen kommer kontorsbyggnaderna mot E4 att få en modern utformning. Hur dessa byggnader gestaltas är av största vikt för upplevelsen av regementet eftersom de tillsammans med de byggnadsminnesförklarade kasernerna och kanslihuset kommer att upplevas som regementets ansikte utåt och en enhet. Kontorsbyggnaderna bör därför få en mer traditionell karaktär med färger och material som ansluter till byggnadsminnet.

Kommentar: *Eftersom det är Länsstyrelsen som tillståndsprövar åtgärder inom Byggnadsminnesområdet efter remiss till museet lämnas yttrandet i princip utan åtgärd. En utseendebestämmelse f införs på K-områden som gränsar till Q-området efter samråd med stadsledningskontoret. Se vidare kommentar under Länsstyrelsen.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2005
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Stina Fahlgren
Arkitekt

Bilaga: Länsstyrelsens yttrande i sin helhet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 06/44
Dnr: 06/318

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2006-02-14

Registrering av åtgärder:
STADSLIDEN 3:10, Dp

Information:
Registerkarta: -465

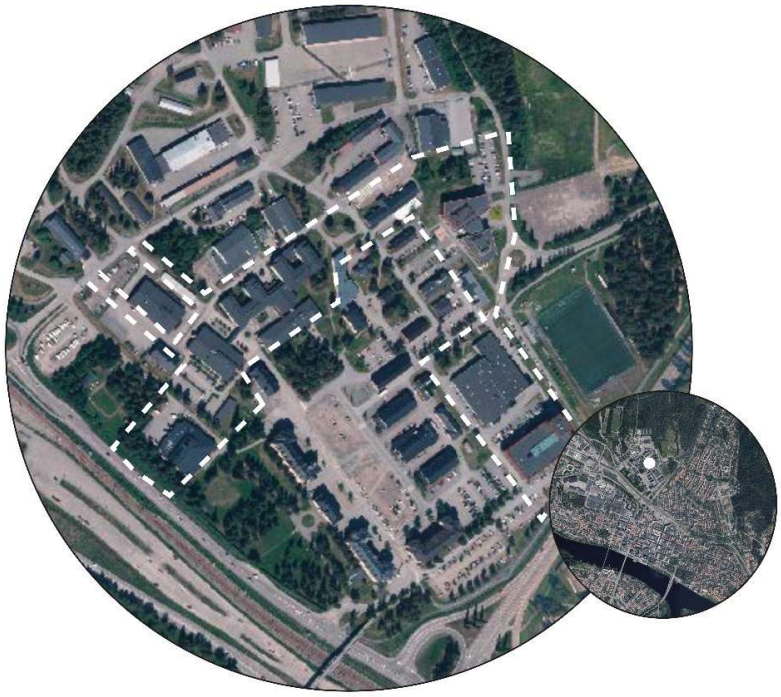
Berörda fastigheter:
REGEMENTET 2:1
STADSLIDEN 2:1
STADSLIDEN 3 10:
UMEÅ 4:3

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-12-19	BD	Beslutsdatum
2006-01-18	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-02-09	PB	Inlagd i ACM

Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)

inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

September, 2026
Diarienummer: BN-2023/01727

Planen påbörjad:	**Antagen:**	**Laga kraft:**	**Aktnummer:**
2025-09-01			

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen 1
Om detaljplaner 1
Planens syfte 2
Beskrivning av detaljplanen 2
Plandata 2
Ändring av detaljplan 2
Planens huvuddrag 3
Planförfarande 4
Planhandlingar 4
Motiv till detaljplanens regleringar 4
Kvartersmark 4
Allmän platsmark 9
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 9
Kommunala ställningstaganden 9
Ställningstaganden enligt miljöbalken 11
Miljökvalitetsnormer 12
Planeringsförutsättningar 13
Stads- och landskapsbild 13
Kulturmiljö 14
Naturmiljö 15
Trafik 16
Geotekniska förhållanden 17
Teknisk försörjning 17
Hälsa och säkerhet 17
Förändringar och konsekvenser 19
Mark- och vattenanvändning 19
Stads- och landskapsbild 20
Kulturmiljö 20
Naturmiljö 20
Trafik 21

Teknisk försörjning 21
Genomförandefrågor 24
Organisatoriska frågor 24
Ekonomiska frågor 25
Fastighetsrättsliga frågor 26
Tekniska frågor 27
Upplysningar 27
Samrådskrets 28
Medverkande 29
Källor 29

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

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

Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av ett markreservat för gång- och cykel.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

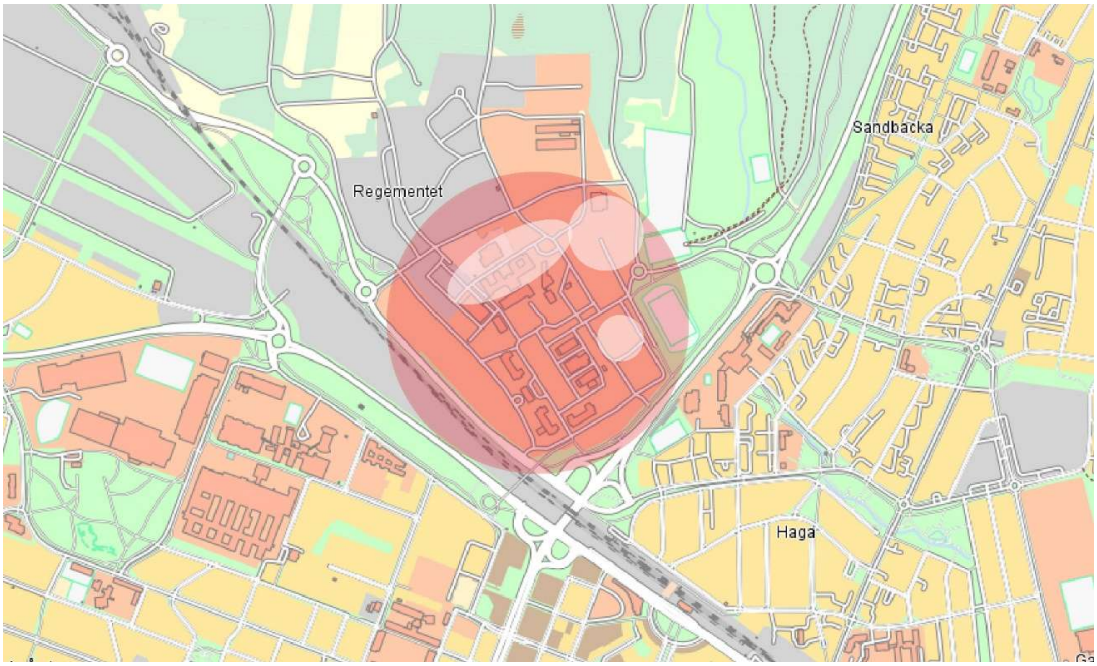
Hela det ursprungliga planområdet, som planlades år 2005, omfattar ca 265 000 m^2, se figuren nedan. Denna ändring avser tre delar av planområdet.

Stadsdel: Regementet

Planområdets area: 26,5 ha

Avstånd till Rådhustorget: ca 1 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Kartbilden pekar ut områdena som är aktuella för ändring i vitt, samt den ursprungliga planens omfattning i rött.

Ändring av detaljplan

En ändring har valts i det här fallet, i stället för att ersätta den äldre planen med en ny. Anledningen till detta är att planområdet omfattar ett mycket stort område, och det finns i

nuläget ingen anledning att se över befintliga regleringar i större utsträckning än att utöka delar av byggrätten och justera placeringen på ett markreservat.

En ändring av detaljplan används för att förändra, ta bort eller införa nya planbestämmelser inom ett redan detaljplanelagt område. Ändring av detaljplan kan också användas för att upphäva en geografisk del av planområdet. Ändringen av detaljplanen ska inrymmas inom det ursprungliga syftet för planen. En ändring kan inte användas för att utöka ett planområde. Ändring av detaljplan innebär att det fortfarande bara är en plan som gäller för området, eftersom ändringarna görs i den befintliga plankartan.

Ändringen bedöms inrymmas under ursprungsplanens syfte.

Planens huvuddrag

Planändringen berör tre olika användningsområden, varav två reglerade för kontor och ett för centrum med skola, och möjliggör förtätning genom en utökad byggrätt.

Inom användningen kontor i den norra delen av planområdet medgav ursprunglig plan 8600 m^2 BTA (bruttoarea) men området har redan bebyggts med cirka 9600 m^2 BTA genom mindre avsteg från detaljplanen. Ändringen innebär en utökning av BTA med cirka 5000 m^2 relativt ursprunglig detaljplan, eller cirka 4000 m^2 relativt det som redan är utbyggt. Vidare ändras begränsning på tre våningsplan till en höjdbegränsning som möjliggör fyra våningsplan ovan mark.

Inom användningen kontor i den södra delen av planområdet möjliggörs utbyggnad av en befintlig kontorsbyggnad, genom en utökning av byggrätten med 2000 m^2 relativt ursprunglig detaljplan och en ändring från en begränsning på två våningsplan till en höjdbegränsning som möjliggör tre våningsplan.

Inom område med användningen centrum med skola utökas byggrätten med 4000 m^2 bruttoarea (BTA) relativt ursprunglig detaljplan.

Ändringen bedöms inte medföra några betydande förändringar i områdets struktur som helhet.

Påverkan på dagvatten har utretts, och bedömningen är att förtätningen kan genomföras utan påverkan på recipienten, så länge de rekommendationer om fördröjning som presenteras i dagvattenutredningen följs.

Ändringen bedöms överensstämma med gällande fördjupad översiktsplan *Fördjupning för Umeå (2011)* samt Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Allmän platsmark

Planändringen reglerar ingen allmän platsmark, dock ett markreservat för allmännyttiga ändamål, ett x-område inom kvartersmark. Där görs en mindre justering av reservatets placering i syfte att möjliggöra ny byggnad. X-området leds om en aning men användningen förblir densamma.

Kvartersmark

Planändringen innebär justerad reglering av byggrätter inom kvartersmark med användningarna **[K]** - kontor samt **[CS]** - centrum med skola.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden berör enbart ändringarna. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Detaljplanen 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

- Reviderad plankarta med ändringar
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Ursprunglig plankarta för detaljplan 2480K-P06/44
- Ursprunglig planbeskrivning för detaljplan 2480K-P06/44

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2026.
- Fastighetsförteckning, juni 2025.
- Dagvattenutredning, oktober 2025.
- Samrådsredogörelse, juni 2026.
- Granskningsutlåtande, september 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Planen ändrar ingen reglering av användning utan syftar till att möjliggöra för en ny kontorsbyggnad samt utbyggnad av en befintlig kontorsbyggnad inom områden som redan är planlagda för kontorsändamål. Den tillkommande byggrätten kommer därmed att ha bestämmelsen **[K]** – kontor. Byggrätt läggs även till inom ett område reglerat för **[CS]** – centrum med skola. Även där behålls nuvarande användningsbestämmelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

För samtliga justeringar av utnyttjandegrad gäller att nivån på utökningen, i BTA respektive höjd, har fastställts genom en avvägning mellan planändringens två målsättningar: att begränsa omgivningspåverkan och att möta verksamhetens behov.

Angivelser om befintlig BTA inom parentes är inte aktuella. Det bedöms inte heller bidra till någon ökad tydlighet att siffrorna uppdateras, om det görs enbart för delar av planområdet. Samtliga angivelser om redan bebyggd bruttoarea inom parentes tas därför bort inom ändringsområdet.

En våning bedöms som ”ovan mark” i detaljplanen endast om hela våningsplanet ligger ovan mark.

Användningsområde CS:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~**e 26260 (26260)**~~	Största tillåtna bruttoarea i m^2 ovan mark. Inom parentes anges befintlig bruttoarea, dvs hur mycket som redan var bebyggt när planen antogs.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
e_5	Största bruttoarea är 30 260 m^2 ovan mark. (Avgränsas av användningsgräns).

Motivering: Ökningen i bruttoarea på 4000 m^2 syftar till att möjliggöra en funktionell och ekonomiskt genomförbar ny byggnad inom användningsområdet, utan att orsaka ett för stort ingrepp i den befintliga miljön eller förändra intrycket av området som helhet. Området är idag fullt utbyggt med 26 260 m^2 BTA, vilket gör tillskottet begränsat i relation till helheten. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Användningsområde K i norr:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~**e 8600 (350)**~~	Största tillåtna bruttoarea i m^2 ovan mark. Inom parentes anges befintlig bruttoarea, dvs hur mycket som redan var bebyggt när planen antogs.

	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
e_3	Största bruttoarea är 13 590 m^2 ovan mark. (Avgränsas av användningsgräns).

Motivering: Ökningen i bruttoarea på 4000 m^2 relativt den BTA som redan idag är utbyggd syftar till att möjliggöra en funktionell och ekonomiskt genomförbar ny kontorsbyggnad inom användningsområdet, utan att orsaka ett för stort ingrepp i den befintliga miljön eller förändra intrycket av området som helhet. Den tillkommande BTA:n är dimensionerad för att ny byggnad ska kunna anpassas till befintliga kontorsbyggnader. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Användningsområde K i söder:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~**e 17200 (10500)**~~	Största tillåtna bruttoarea i m^2 ovan mark. Inom parentes anges befintlig bruttoarea, dvs hur mycket som redan var bebyggt när planen antogs.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
e_4	Största bruttoarea är 19 200 m^2 ovan mark. (Avgränsas av användningsgräns).

Motivering: Ökningen i bruttoarea på 2000 m^2 syftar till att möjliggöra en funktionell och ekonomiskt genomförbar ut- och tillbyggnad av befintlig kontorsbyggnad, där våning två idag enbart är delvis utbyggd. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Placering, utformning, utförande

Användningsområde CS:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~**III**~~	Högsta antal våningar.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
f_1	Högsta antal våningar är 3. (Avgränsas av användningsgräns).

Motivering: Ändringen motiveras av ett behov att säkerställa att ytan som i gällande plan omfattas av en bestämmelse som reglerar högsta antalet våningar inte påverkas av flytten av x-området. Ändringen innebär att bestämmelsen som reglerar antalet våningar nu hänvisar till användningsgränsen istället för egenskapsgränsen.

Inom området för centrum med skola, öster om befintligt x-område saknades det tidigare bestämmelser för antal våningar, och därmed indirekt bestämmelser även för höjd på delar av planområdet, vilket under planarbetet har bedömts vara ett fel i ursprungsplanen. Ur

detta perspektiv innebär ändringen således ingen egentlig ändring, utan endast ett förtydligande av ursprungsplanens syfte. Genom denna ändring säkerställs att bestämmelserna för antalet våningar gäller inom hela användningsområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Användningsområde K i norr:

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~**III**~~	Högsta antal våningar.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
h_1	Högsta nockhöjd är 41,0 meter över angivet nollplan.

Motivering: Ändringen av begränsningen av byggnadernas höjd inom användningsområdet syftar till att möjliggöra en kontorsbyggnad på fyra våningar i stället för de tre som medges i ursprungsplanen. En begränsning på fyra våningar bedöms öka möjligheterna att tillskapa en hållbar och rationell kontorsbyggnad, utan att på något avgörande sätt förändra stadsbilden. Användningsområdet är idag glest bebyggt med stora byggnader och omgivet av öppna ytor. Marknivån inom användningsområdet ligger idag på mellan ca +19 m och +23 m. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Användningsområde K i söder:

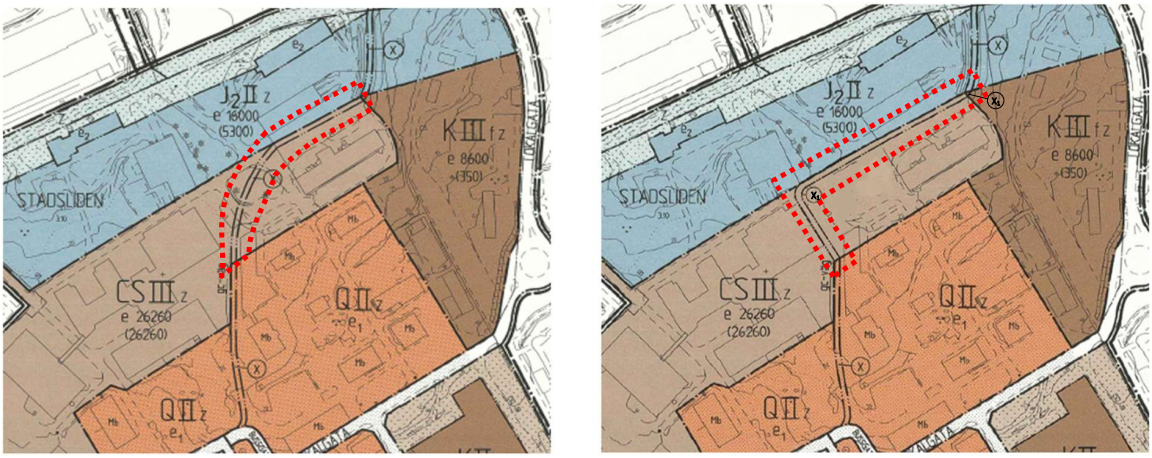
	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
~~**II**~~	Högsta antal våningar.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
h_2	Högsta totalhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan.

Motivering: Ändringen av begräsningen av byggnadens höjd inom egenskapsområdet syftar till att möjliggöra att befintlig kontorsbyggnad byggs på med ett våningsplan. Ökningen i tillåten höjd syftar till att skapa en ökad flexibilitet och bedöms inte störa omgivande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Markreservat

Användningsområde CS:

Ett av de områden som är reglerat med *x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik* i befintlig detaljplan, får genom planändringen en något förändrad dragning genom fastigheten för att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad. Vidare ändras beteckning på plankartan till x_1. Ny bestämmelse ges dock samma innehåll i regleringen som tidigare, se figur nedan.



Figur 2. Till vänster: markreservatets ursprungliga dragning inom område CS (ljusbrunt område) inom röd markering, till höger: ny dragning av markreservatet enligt ändringen av detaljplan inom samma område inom röd markering.

Motivering: Ändringen av markreservatets placering syftar till att möjliggöra att en ny byggnad uppförs mellan de två äldre byggnaderna. Då gång- och cykelvägen aldrig blivit utbyggd enligt ursprungsplanen orsakas inga förändringar av något befintligt stråk. Möjligheten till passage genom området för gång- och cykeltrafik kvarstår. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Markreservat

Användningsområde K i norr:

En yta avgränsad av egenskapsgränser i ursprungsplanen saknade egenskaper. Kommunen gör bedömningen att syftet med ytan är att den ska vara reglerad med bestämmelsen *x_1-marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.* I samband med att detaljplanen ändras läggs denna bestämmelse till på den här ytan, se röd markering i figuren nedan.



Figur 3. Till höger: inom röd markering reglerar ändringen bestämmelse x_1 – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Motivering: Införandet av bestämmelsen säkrar markreservatet i enlighet med syftet med den ursprungliga planen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, som anger att

bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Planändringarna berör ingen allmän platsmark.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplans *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarad 2024) berör planområdet. Platsen är utpekad för blandad kvartersbebyggelse i gällande översiktsplan. En förtätning inom den befintliga kontorsmiljön bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Detaljplan för fastigheten Stadsliden 3:10 m.fl. inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län (2480K-P06/44) gäller för området, se figur nedan. Denna ändring av detaljplan avser en ändring som blir ett tillägg till den gällande planen. För områden som inte berörs av ändringarna gäller därmed den ursprungliga planens regleringar.

Ursprungsplanens syfte: *Syftet med detaljplanen är att säkerställa tillväxt inom planområdet på de befintliga byggnadernas villkor med hänsyn tagen till byggnadsminnet och Försvarsmaktens behov. Syftet är också att göra stadsdelen Regementet till en mer integrerad del av staden.*



Figur 4. Figuren visar den ursprungliga detaljplanen.

Pågående planprocesser

Under år 2019 genomförde kommunen ett samråd om en fördjupad översiktsplan (FÖP) för I20-området. Planen redovisade hur Umeå tätort kan utvecklas med nya bostäder, verksamheter och grönområden på militärens tidigare övningsområde i södra delen av planområdet, och hur Försvarsmakten kan utveckla sin verksamhet i den norra delen. FÖP:en har inte antagits ännu då kommunen väntar på ett statligt ställningstagande. Sedan dess har omvärldsläget förändrats och planerna för militärens övningsområden kan komma att förändras. Men det redan utbyggda området inom vilket planändringen föreslås får i FÖP:en beteckningen ”blandstad”, vilket är befintlig användning, och ändringarna av detaljplanen kommer därmed inte att stå i strid med förslaget till ny fördjupad översiktsplan, även om nya beslut fattas kring militärens övningsområden.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att meddela om kommunen tänker inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-03-19 § 62 att inleda arbetet med en planändring på fastigheten Stadsliden 3:10.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ändringarna av detaljplan

ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

Undersökningen visar ingen anledning att anta att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan på identifierade miljöaspekter. Undersökningssamråd har genomförts med länsstyrelsen enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808), och länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Ingen miljöbedömning har därför gjorts.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 13 maj 2026 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Dagvattenprogram för Umeå (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.

Detaljplanens utredningar

- Dagvattenutredning, Sweco, oktober 2025.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

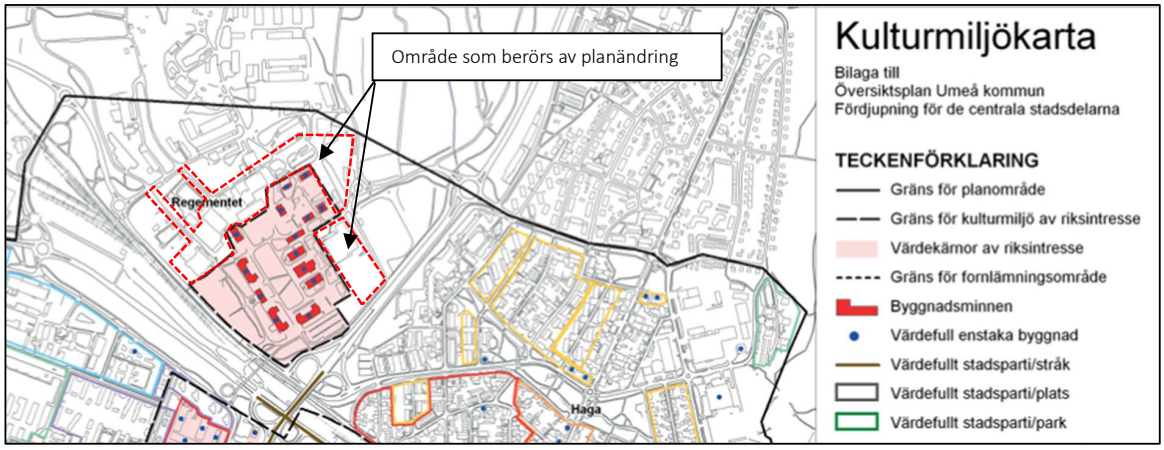
Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse enligt 3–4 kap. miljöbalken. Områdena avser såväl olika bevarandeintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Kapitel 3 miljöbalken

Mark- och vattenområden, enligt 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken, som utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Planområdet omfattas av riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken i form av kulturmiljövård samt influensområde för totalförsvaret. Kulturmiljö av riksintresse omfattar regementets byggnader, se figuren nedan, och planändringarna berör inte detta område. Inte heller siktlinjer mot riksintresset påverkas då avstånden är stora och området omges av större obebyggda ytor.



Figur 5. Utdrag ur Umeå kommuns kulturmiljökarta. Ungefärligt område som berörs av planändring inom röd streckad linje.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på berörda riksintressen då ändringen inte förändrar strukturen på området i stort. I den ursprungliga detaljplanen finns inom vissa delar en allmän bestämmelse om att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till byggnadsminnet. Denna bestämmelse kvarstår oförändrad genom planändringen, som således inte innebär någon förändring av de krav som redan gäller för bebyggelsens utformning.

Stora delar av planområdet omfattas av riksintresset för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För detta område gäller en hindersfri yta ovan +52,4 m.ö.h. Flygplatsen ska samrådas innan uppförande av kranar eller annat som riskerar att stå i konflikt med hindersfri yta.

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 miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistrikten är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). 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 överlag god inom distriktet.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven, avrinningsområde SE28000 (EU_CD-kod: SE708686-171879), via Djupbäcken som inte är klassad som en egen vattenförekomst i Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Umeälven uppnår idag måttlig ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. MKN är god ekologisk status, samt god kemisk ytvattenstatus 2027, för Umeälven görs undantag för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter[1].

Djupbäcken är känslig i avseende på ökade flöden. Den påverkas både av höga naturmarksflöden och skyfallsregn. Umeå kommun har ett pågående arbete för att hantera översvämningsrisken kring Djupbäcken.

Utveckling enligt ändringen av detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status i Umeälven kan uppnås eller upprätthållas. Detta utvecklas vidare under rubriken *dagvatten.*

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Stads- och landskapsbild

Bebyggelse och struktur

I dagsläget är regementsområdet nästan helt avskilt från övriga staden, både visuellt och praktiskt, med Hissjövägen och järnvägen som barriärer mot söder och väg 503 mot öster. Kaserner och kanslihus bildar regementsområdets representativa fasad mot staden i söder. De viktigaste byggnaderna samlades vid regementets tillkomst kring en, än i dag, vid och öppen grusplan – kaserngården. Verksamhetsbebyggelsens öppna struktur resulterar i ett

[1] Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS) 2025-09-12. 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.

luftigt intryck, särskilt betonad tack vare den tidigare nämnda kaserngården i områdets mitt. Området är över lag glest exploaterat, med en stor andel av marken som är obebyggd.

Byggnaderna karaktäriseras av å ena sidan tungt och stramt klassicistiskt formspråk med putsade fasader, å andra sidan av röda, lägre och lättare träbebyggelse med vissa drag av nationalromantik.

Regementet används idag i huvudsak för pedagogisk verksamhet. Här finns grundskola (högstadium) och gymnasieskola och även polishögskolans utbildning nyttjar området. Delvis kopplat till skolverksamheten finns här även idrottsanläggningar, exempelvis Vildmannahallen och Vildmannavallen.

I den nordöstra delen av området finns nyare kontorsbyggnader som idag utgör en företagspark. Nordost om företagsparken breder ängarna ut sig. Dessa används ofta för rekreation av såväl närboende som skolelever och sportintresserade då de inbjuder till en bredd av aktiviteter.

Regementet tillsammans med företagsparken utgör ett betydande arbetsplatsområde och har därmed en mycket stor dagbefolkning i förhållande till övriga delar av staden.

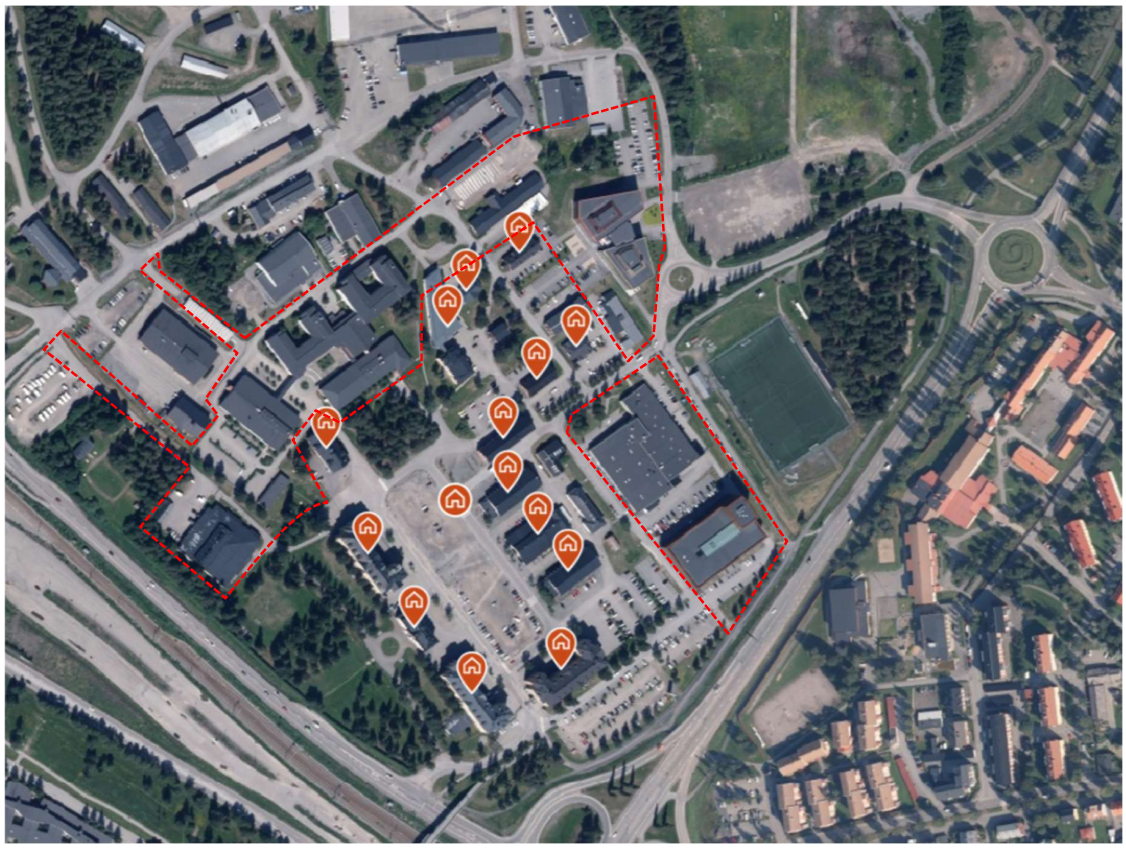
Det finns inga bostäder inom planområdet eller i dess närhet.

Kulturmiljö

Området är rikt på kulturhistoria och innefattar en mängd värdefulla byggnader och miljöer som idag utgör en del av riksintresset för kulturmiljövård och skyddas av kulturmiljölagen.

Byggnadsminnen

Inom planområdet finns regementets byggnader med kaserner, exercishus, stall, matsal etc, de flesta är idag s.k. byggnadsminnen, se figuren nedan. Även en äldre sjukhusbyggnad, en barack och ett förråd är utpekade byggnadsminnen. Idag bedrivs skolverksamhet i majoriteten av de skyddade byggnaderna.



Figur 6. Bild ur Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Utpekade byggnadsminnen. Ungefärligt område som berörs av planändring inom röd markering.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns kända fornlämningar i den södra och västra delen av det område som omfattas av den ursprungliga planen, dock inte inom de områden som påverkas av ändringarna.

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även kulturmiljöer naturmiljöer, exempelvis odlingslandskap.

Det finns ingen planlagd naturmark inom planområdet, även om det finns en del insprängd grönska inom stadsdelen. I anslutning till planområdet finns dock ett av Umeås större tätortsnära skogspartier, I20-skogen, som fått sitt namn från sin militära historia. Delar av skogen utgör ett militärt övningsfält och mot Hissjövägen ligger flera skjutbanor, men området är också ett välanvänt rekreationsområde med elljusspår, discgolfbana, utegym och promenadstråk.

Vattenområden

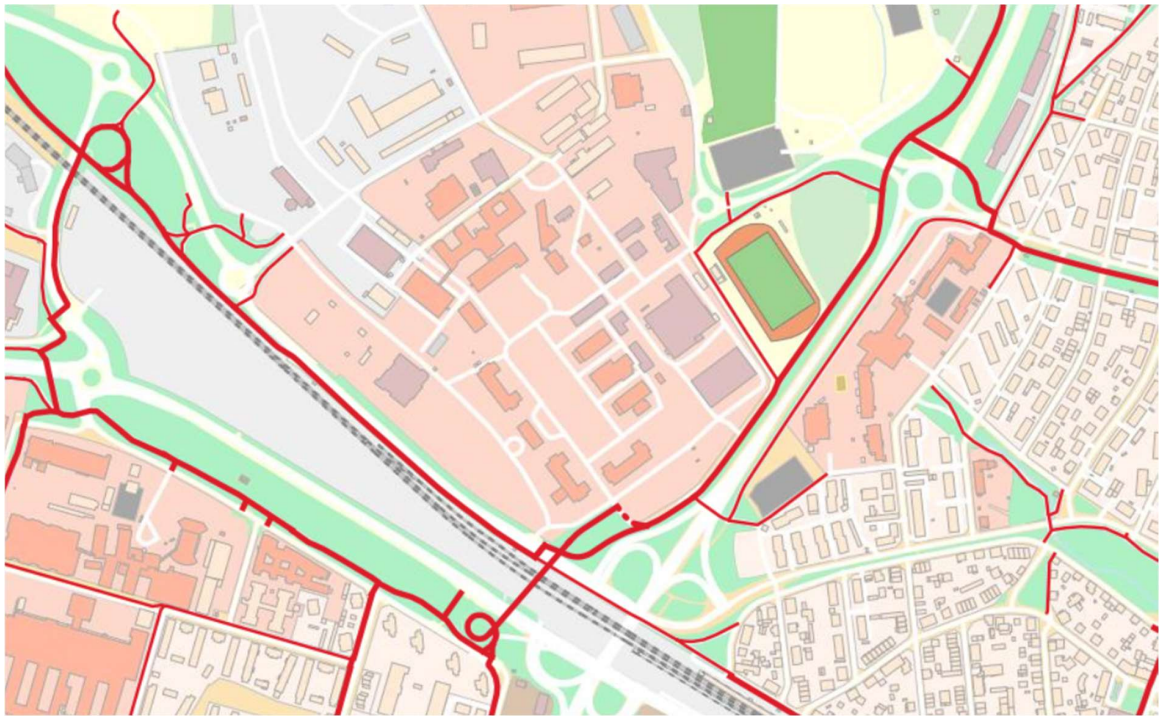
Genom ängarna nordost om planområdet skär Djupbäckens sträckning, innan den kulverteras under väg 503 och rinner vidare genom Haga.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Området ligger beläget drygt en kilometer från centrum, och gång- och cykelvägar finns under väg 503 mot Haga och vidare under järnvägen vid centralstationen. Det finns också en GC-bro över järnvägen och Vännäsvägen mot Väst på stan, se figuren nedan.

I den ursprungliga planen finns två områden markerat med **[x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik]**, varav det ena justeras i denna planändring. Området är ett så kallat markreservat avsett för att anlägga ett gc-stråk, detta har dock aldrig genomförts även om passagen används informellt.



Figur 7. Cykelvägar markerade i rött. Utdrag ur Umeå kommuns digitala cykelkarta.

Motorfordonstrafik

Området sammankopplas med övriga staden via Hissjövägen och väg 503 för fordonstrafik. Lokalgatorna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

Parkering

Idag finns gott om parkeringar inom området, många fler än vad som behövs för de verksamheter som håller till inom området.

Geotekniska förhållanden

Då området är bebyggt sedan tidigare har inga nya geotekniska utredningar genomförts i samband med planändringen. Behovet av ytterligare utredningar utreds i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningarna i området ingår i en gemensamhetsanläggning, som sedan ansluter till det kommunala nätet.

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. Dagvattnet ska så långt som möjligt hanteras lokalt inom fastigheten för att undvika att släppa dagvatten direkt till dagvattennätet då det innebär ytterligare ökad belastning på Djupbäcken.

El, värme, fiber och tele

När det gäller uppvärmning så finns två olika ledningssystem som byggnaderna inom I20-området kan vara anslutna mot, dels ett äldre samfällt sekundärvärmesystem, dels ett nyare konventionellt fjärrvärmesystem. Kommunala el- och fiberledningar finns inom området.

Hälsa och säkerhet

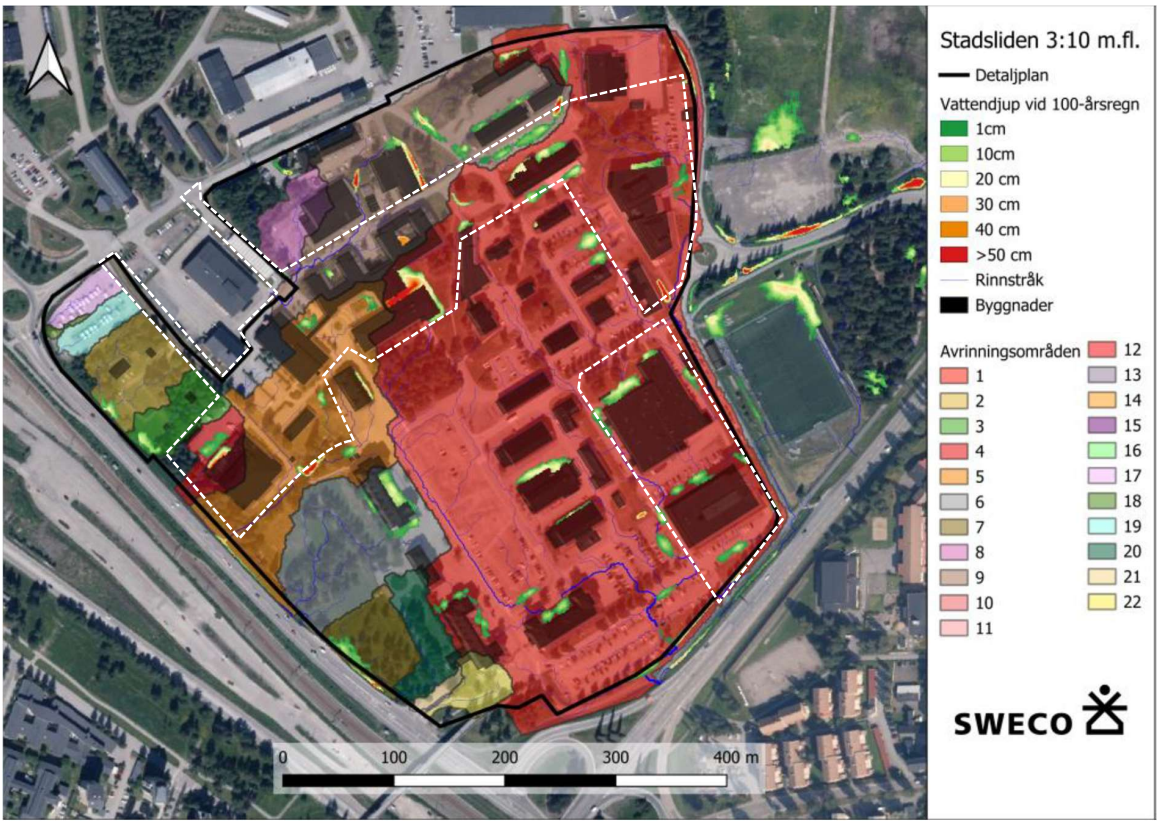
Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Brandsäkerhet

För byggnader vars fasader placeras närmare varandra än 8 meter föreligger krav på brandteknisk avskiljning.

Risk för översvämning

En översiktlig skyfallskartering för området visar att flera befintliga byggnader står i eller nära områden med stående vatten vid ett s.k. 100-årsregn, om ledningssystemet inte håller undan, se figur 8. Det blir därför viktigt att säkra fungerande rinnvägar vid ett skyfall och att denna aspekt finns med i projekteringen av ny bebyggelse.



Figur 8. Utdrag ur SCALGO. Ungefärligt område som berörs av planändring inom vit markering.

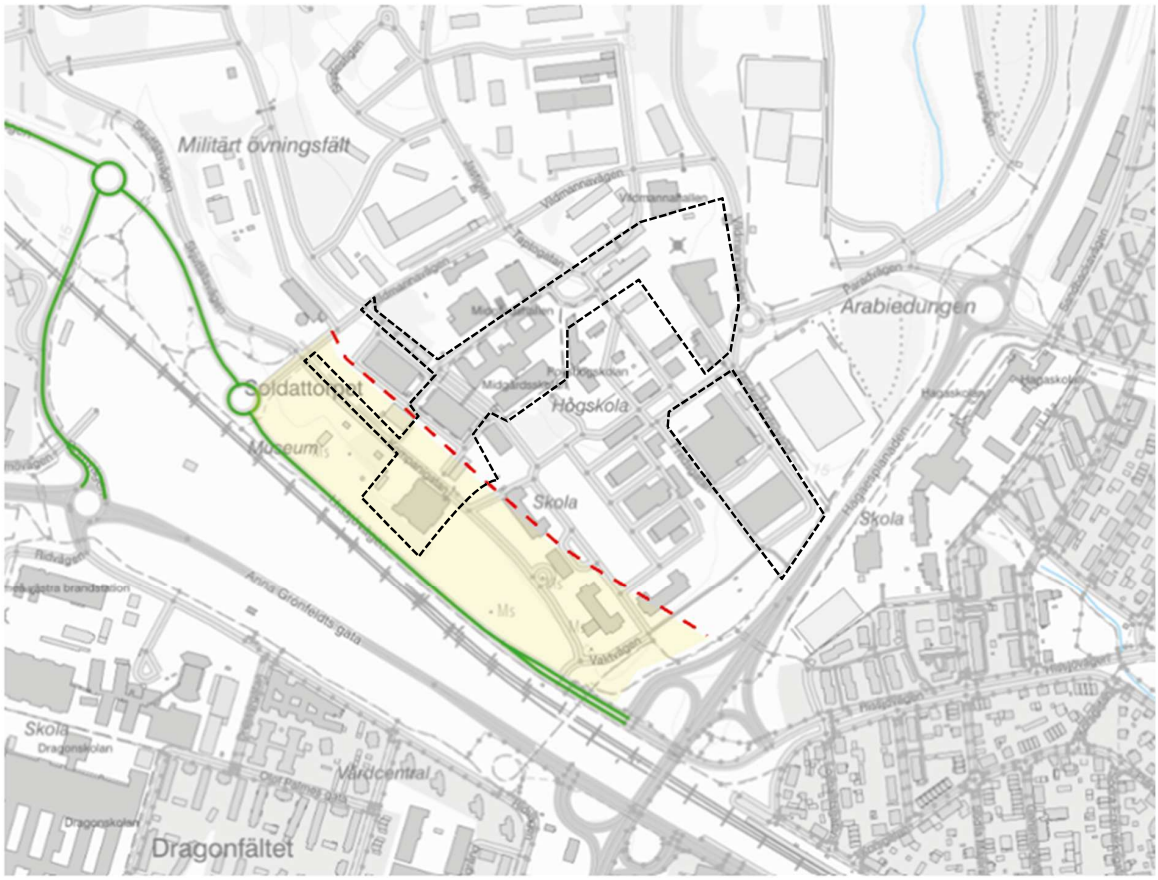
Transportled för farligt gods

Länsstyrelsen i Västerbotten och Norrbotten har tagit fram riktlinjer[2] för fysisk planering i närhet till transportled för farligt gods, vilka ska tillämpas i planens genomförande. Väg 363 sydväst om planområdet är rekommenderad transportväg för farligt gods, se figuren nedan.

Ur Länsstyrelsens riktlinjer: *”En generell utgångspunkt är att ett tillräckligt stort avstånd ska hållas fritt från bebyggelse intill vägar och järnvägar. Detta för att bland annat kunna upprätthålla säkerhet och kunna sköta tillsyn, drift och underhåll av infrastrukturanläggningen. Vid detaljplanering kan skyddsavstånden anpassas i förhållande till planens syfte. När det gäller att bedöma skyddsavstånd för förändrad markanvändning nära transportleder för farligt gods, är planerad verksamhets känslighet en viktig utgångspunkt. Principen för riskhänsyn är att mest känslig verksamhet ska placeras på längst avstånd från transportleden i fråga.”*

[2] Riktlinjer för fysisk planering - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, en publikation framtagen av Länsstyrelsen i Västerbotten och Norrbotten

Det s.k. riskhanteringsområdet sträcker sig 150 meter från körbanans kant, och riskhanteringsområdet delas sedan upp i fyra bebyggelsezoner A-D, där A ligger närmast transportleden och D längst bort. Markanvändningarna kategoriseras sedan för att bedöma vilket skyddsavstånd som krävs, och placeras i respektive bebyggelsezon. Kontor och centrumverksamhet räknas som normalkänsliga verksamheter som kan placeras i zon C, medan skola räknas som känslig verksamhet och därför inte kan placeras närmare transportleden än zon D. Exakt avgränsning mellan zonerna beror på transportledens typ. Endast en liten del av ändringsområdet ingår i riskhanteringszonen; den sydvästra delen av användningsområde *Centrum med skola*. Vid ny bebyggelse inom detta område ska Länsstyrelsens riktlinjer om skyddsavstånd till transportled för farligt gods efterföljas.



Figur 9. Rekommenderad transportväg (väg 363) för farligt gods i grönt, utdrag ut Trafikverkets nationella vägdatabas. Riskhanteringsområdet utmärkt i gult med en röd gräns. Ungefärligt område som berörs av planändring inom svart streckad linje.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplaneändringen möjliggör utökad byggrätt inom användningarna kontor **[K]** samt centrum med skola **[CS]**, det vill säga inga nya användningar jämfört med originalplanen.

Stads- och landskapsbild

Ändringsförslaget innebär en förtätning som delvis påverkar bebyggelsestrukturen men inte förändrar intrycket av området som helhet avsevärt. Tillkommande BTA hamnar till största del inom de nyare delarna av området, i företagsparken, och påverkar därför inte de kulturminnesmärkta miljöerna.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör en utökning av kontorsverksamheten med totalt 6000 m^2, samt ett tillskott på 4000 m^2 relativt den BTA som redan idag är utbyggd med användningen centrum med skola. Exakt vilka verksamheter som kan inrymmas i de tillkommande lokalerna är inte fastställt och regleras inte i planen.

Kulturmiljö

Byggnadsminnen

Förslaget möjliggör kompletteringar av befintlig bebyggelse i ett område beläget i anslutning till utpekad kulturmiljö. Kompletteringarna ska förhålla sig till befintlig skala och innebär därmed inte någon påtaglig skada på kulturmiljöerna. Ett av de tillkommande husen tillåts en maximal nockhöjd om + 41,0 meter över angiven nollpunkt, intill befintlig bebyggelse som når ca +35,0 meter. Övriga kompletteringar ska hålla sig inom angivna regleringar om maximalt antal våningsplan.

Bestämmelsen **[f]** i ursprungsplanen, som gäller även efter planändringen, reglerar att byggnader ska utformas med hänsyn till byggnadsminnet i delar av planområdet. Hög ambitionsnivå vad gäller arkitektur och utformning är önskvärd i hela området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom det område som är aktuellt för planändringen. Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planändringen påverkar inte den omkringliggande naturmiljön.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Ändringen av detaljplan innebär ingen betydande förändring av gång- och cykeltrafiken. Ett markreservat för gång- och cykelväg, **[x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik]**, får en något förändrad sträckning i planändringen. Se mer under rubriken *Markreservat*.

Motorfordonstrafik

Ändringarna av detaljplanen innebär inga förändringar i vägnätet.

Parkering

Området är till stor del hårdgjort idag och stora ytor används till parkering för de olika verksamheterna. Det finns gott om outnyttjade parkeringsplatser och ändringarna av detaljplan föranleder inte att ytterligare yta behöver hårdgöras i syfte att anordna parkering.

Parkeringsbehovet löses inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningarna i området ingår i en gemensamhetsanläggning, som sedan ansluter till det kommunala nätet. Det finns kapacitet från Vakins sida för nya byggnader att ansluta, men det är upp till samfällighetsföreningen att säkerställa kapaciteten i det interna nätet.

Dagvatten

Ökade flöden av dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten. Planändringen innebär ingen stor ökning av andelen hårdgjord yta inom fastigheten, men ytliga rinnvägar kan blockeras i och med nybyggnation vilket måste hanteras i genomförandet. En dagvattenutredning har genomförts av Sweco i oktober 2025 för att se över hur dagvattnet ska hanteras. Lösningarna presenteras principiellt då byggrätterna inte är specificerade.

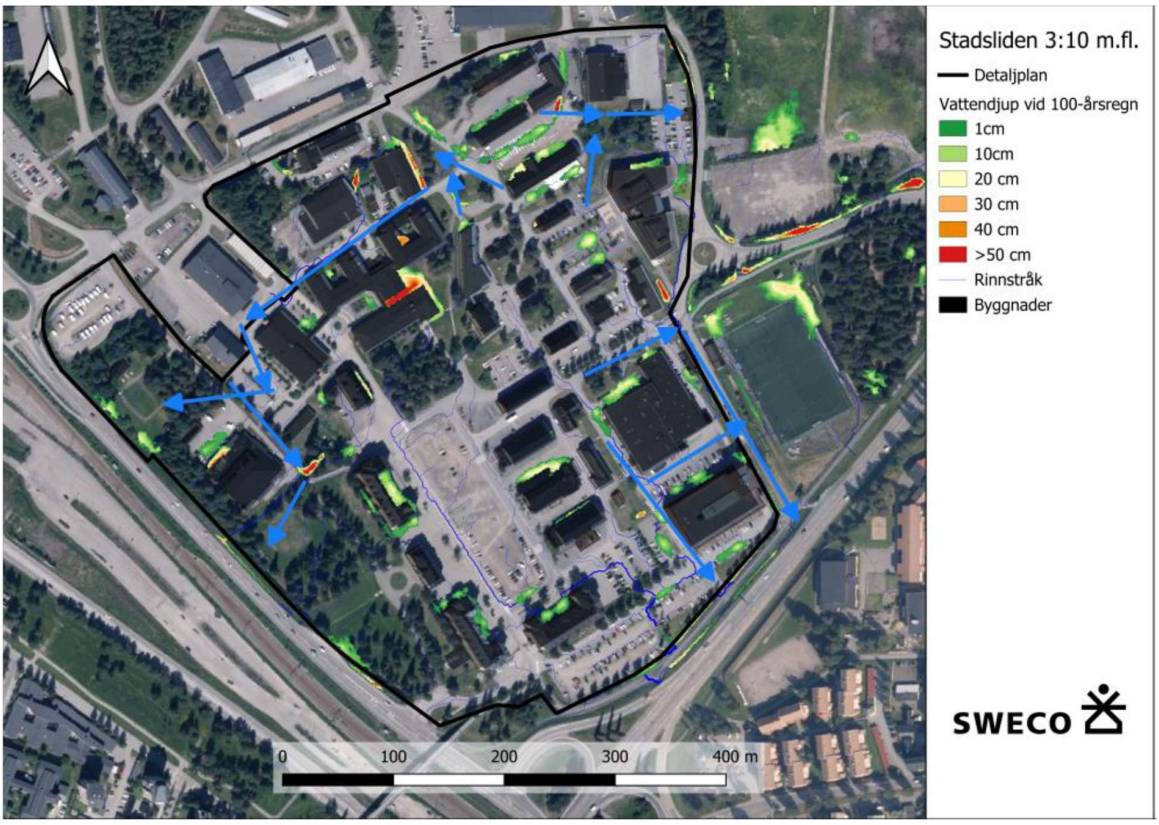
Utredningen visar att om tillkommande hårdgjorda ytor fördröjs till flödesneutralitet kommer Djupbäcken inte påverkas vid förtätning och därav inte utsättas för ökad risk för översvämning i samband med dimensionerande regn. Flödesneutralitet bedöms möjligt att uppnå inom varje delområde, vid ett 20-årsregn. I dagvattenutredningen presenteras erforderliga fördröjningsvolymer. Inga särskilda dagvattenåtgärder bedöms nödvändiga för påbyggnad av befintlig byggnad.

Skyfall

Det är möjligt att säkerställa en säker avledning för skyfall, där det ökade flödet hanteras på grönytor som rymmer stora mängder vatten. Där stannar vattnet naturligt upp innan det når Djupbäcken, se figuren nedan. Den tillkommande kontorsbyggnaden i norr kan komma att blockera befintliga rinnstråk, vilket innebär att en genomtänkt höjdsättning behövs som skapar tydliga rinnstråk förbi fasaden och då främst på byggnadens norra sida. Om den södra delen av fasaden sammanbyggs med angränsande byggnad omöjliggörs ytlig avrinning där. Ytorna bör därför höjdsättas med tydligt fall från fasad och där ytvatten passerar nära byggnadens fasad och grund ska genomföringar och anslutningar utföras täta för att minska risker för genomträngande vatten. Den tillkommande takytan kan avledas med takutkastare till grönytor som fångar upp och till viss del fördröjer flöden, exempelvis svackdiken eller överdämningsytor, alternativt ansluts till fastighetens dagvattennät och fördröjs i underjordsmagasin.

Även inom området för *Centrum med skola* kan det dimensionerade flödet fördröjas i ytliga systemlösningar såsom svackdiken och överdämningsytor eller vid behov i underjordiska magasin. Som primära överdämningsytor kan större grönytor nyttjas. Reveljgränd kan användas som skyfallsväg, ytavrinningen leds då mot grönytor intill väg 363. Kantsten kan användas där det krävs för att styra ytavrinningen.

Avrinningen över gång- och cykelvägar har identifierats som ett problem för vinterväghållningen. Därför ska gång- och cykelvägar, vid ny- eller ombyggnation, planeras så att avrinning från närliggande ytor inte sker över gång- och cykelvägen. Detta kan göras genom att gång- och cykelvägar höjdsätts högre än omgivningen, minst 20–30 centimeter, och brunnar används vid lågpunkter, placerade i gång- och cykelvägens ytterkant.



Figur 10. Avrinningsanalys 100-års regn med klimatfaktor. Figuren visar hur dagvattnet föreslås att avledas från de tillkommande byggrätterna vid händelse av skyfall.

De principiella systemlösningarna för samtliga byggrätter och skyfallsvägar behöver kontrolleras vid höjdsättning och verifieras mer noggrant i detaljprojektering.

El, värme, fiber och tele

För det nya kontorshuset är det möjligt att ansluta till det konventionella fjärrvärmenätet, och en anslutningspunkt finns framdragen.

Det befintliga kontorshus som ska byggas ut på våning två är idag anslutet till det samfällda nätet, och för den tillkommande delen krävs en utökning av värmeleveransen, vilket samfällighetsföreningen bedömer att nätet har kapacitet för.

För den odefinierade byggrätten är det möjligt att ansluta till konventionell fjärrvärme om de tekniska och ekonomiska förutsättningarna medger det.

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

Detaljplanen föreslås antas under tredje kvartalet 2026.

Genomförandetid

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

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen 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 enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-09-01. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift

Kostnaden för handläggning i samband med framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i planavtalet.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Planändringen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planändringarnas genomförande innebär inga kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Uppförande av byggnader och anläggningar.
- Utbyggnad av lokalgator, vatten och avlopp, dagvattenanläggning inom planområdet.
- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för lantmäteriförrättningar. Kostnader för drift och underhåll av exempelvis gemensamhetsanläggningar kan tillkomma.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Eventuell drift av allmän platsmark, vatten, avlopp och dagvatten vid enskilt huvudmannaskap.
- Eventuella angörings- och tillfartsvägar.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

På Stadsliden 3:10 finns gemensamhetsanläggningar för lokalgator, fjärrvärme, ren-/dag- och spillvattenledningar samt utomhusbelysning. Andelstalen i de olika anläggningarna beräknas utifrån olika faktorer beroende på vad anläggningen är till för, t.ex. kan det baseras på byggnadsarea, antal anställda eller hektar hårdgjord yta. De berörda gemensamhetsanläggningarna är:

- Stadsliden ga: 17, Lokalgator, gc-väg
- Stadsliden ga: 18, Fjärrvärme
- Stadsliden ga: 19, Renvattenledningar
- Stadsliden ga: 20, Spillvattenledningar
- Stadsliden ga: 21, Dagvattenledningar
- Stadsliden ga: 22, Utomhusbelysning

Om byggnader tillkommer inom Stadsliden 3:10, vilket möjliggörs genom denna planändring, kan de komma att påverka andelstalen i de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Om fastigheternas delaktighet ska ökas eller minskas i gemensamhetsanläggningarna kan en överenskommelse tecknas mellan förvaltande förening och fastighetsägaren. Överenskommelsen granskas och godkänns av Lantmäterimyndigheten som sedan uppdaterar fastighetsregistret med den nya informationen.

I de fall där bebyggelsen eller fastighetsindelningen ändras på ett väsentligt sätt kan det leda till ett behov av att gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas för att fortfarande vara aktuella för sina respektive ändamål.

Markreservat

Bestämmelser om *markreservat för allmännyttiga ändamål* används för att reglera att ett område reserveras för att fylla ett visst allmännyttigt syfte.

I den befintliga planen finns bland annat följande reglering:

[X – Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik]

Ett av de områden som är reglerat med *x – marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik,* får genom planändringen en något förändrad dragning genom fastigheten för att möjliggöra för en ny byggnad, se figuren nedan.



Figur 11. Figuren till vänster visar x-området i den ursprungliga plankartan, figuren till höger visar x-området efter ändringen.

Det åligger kommunen/väghållaren att se till så att marken för markreservat x säkras i planenligt läge. Detta kan ske genom frivilliga avtal mellan fastighetsägaren och väghållaren. Detta kan också komma att ske i lantmäteriförrättning där servitut för kommunal gatufastighet kan prövas. Bestämmelsen är en inskränkning i förfoganderätten där ersättningsfrågor kan uppstå vid ianspråktagande av markreservatet.

Ledningsrätter

Ändringen påverkar inga ledningsrätter. Det är exploatörens ansvar att informera sig om var befintliga ledningar är placerade innan markarbeten eller byggarbeten påbörjas, och om nybyggnation föreslås ovanpå befintliga ledningar eller markförlagda teleanläggningar är det exploatörens ansvar att bekosta en flytt av dessa ledningar.

Tekniska frågor

Då den övergripande infrastrukturen inom fastigheten redan finns på plats krävs inga förarbeten för att möjliggöra förtätningen. Nya byggnader anslutes till befintlig teknisk infrastruktur.

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.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur ändringen av detaljplanen ska genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

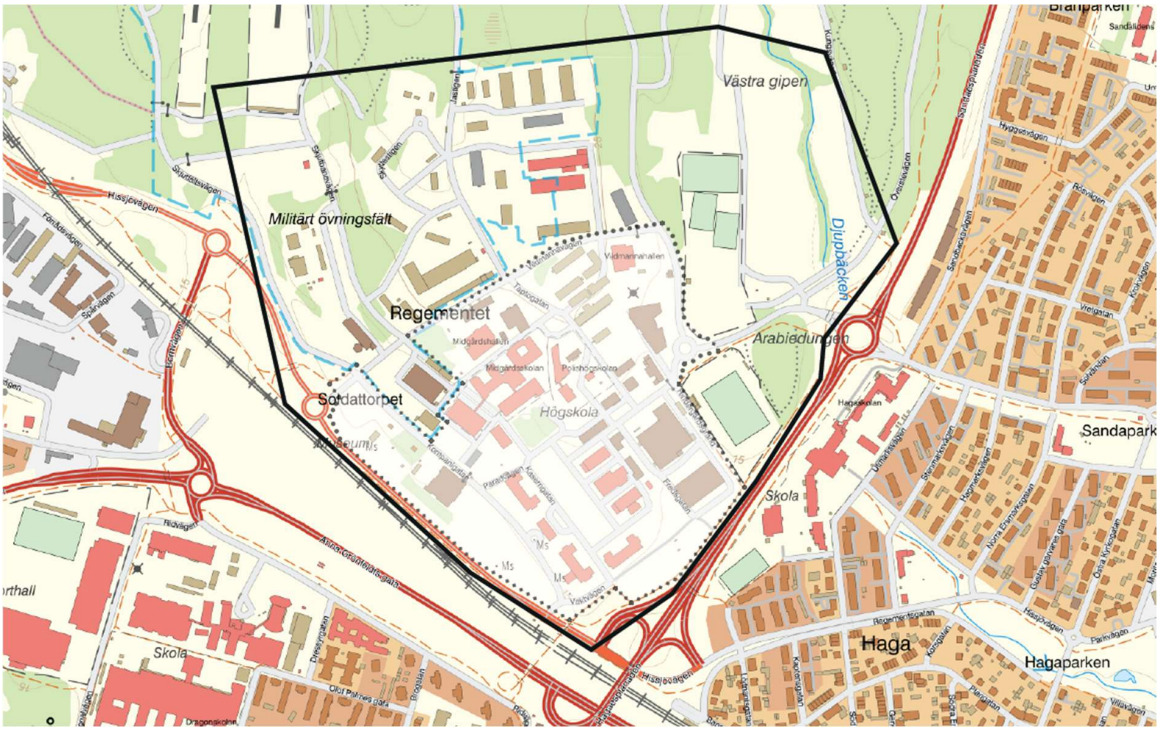
När ändringarna av detaljplanen har fått laga kraft:

- Blir den uppdaterade plankartan med ändringsområde och ändringsbestämmelser den gällande plankartan.
- Ny planbeskrivning upprättas enbart för ändringarna och biläggs den justerade plankartan och befintlig planbeskrivning från år 2005.
- Den nya planbeskrivningen läses enbart för ändringarna, för tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av ändringarna av detaljplanen. Under detaljplaneprocessen har fastighetsförteckningen använts som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång har fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedömts ingå i samrådskretsen underrättats genom brevutskick inför samråd och granskning och getts möjlighet att lämna synpunkter. De som lämnat synpunkter under samråd och granskning som inte blivit tillgodosedda blir informerade om möjlighet till överklagande.



Figur 12. Figuren visar planens samrådskrets. Fastigheter som ligger inom, eller genomskärs av, den svarta linjen ingår i samrådskretsen.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag

- Sweco Architects

Källor

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

UMEÅ KOMMUN

Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2023/01727
Datum: 2026-09-23
Handläggare: Anne Friedrich

Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)

inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Stadsliden 3:10 med flera har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Ändringen omfattar fastigheterna Stadsliden 3:10, Regementet 2:1 och Stadsliden 3:37. Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av ett markreservat för gång- och cykel.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-12-02** – **2025-12-22**. Försvarsmakten och Länsstyrelsen begärde förlängd svarstid i samrådsskedet, vilket beviljades av Umeå kommun. Planen var föremål för granskning under tiden **2026-06-12** – **2026-06-26.** Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

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 dnr 10938-2025, daterat den 20 februari 2026.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Syftet med detaljplanen
Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av ett markreservat för gång- och cykel.

Ändringens relation till ursprungsplanens syfte

Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte.

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 åtgärd.

LANTMÄTERIET

Lantmäterimyndigheten vill göra ett förtydligande gällande sista stycket i planbeskrivningen om gemensamhetsanläggningar där omprövning nämns som enda möjlighet till att justera andelstal för fastigheter när om- eller tillbyggnad sker. Förslag på formulering enligt nedan:

”Om byggnader tillkommer inom Stadsliden 3:10, vilket möjliggörs av denna planändring, kan de komma att påverka andelstalen i de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Om fastigheternas delaktighet ska ökas eller minskas i gemensamhetsanläggningarna kan en överenskommelse tecknas mellan förvaltande förening och fastighetsägaren. Överenskommelsen granskas och godkänns av Lantmäterimyndigheten som sedan uppdaterar fastighetsregistret med den nya informationen.

I de fall där bebyggelsen eller fastighetsindelningen ändras på ett väsentligt sätt kan det leda till ett behov av att gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas för att fortfarande vara aktuella för sina respektive ändamål.”

Kommentar

Planbeskrivningen justeras enligt Lantmäteriets förslag.

TRAFIKVERKET

Rättelse: Trafikverket har skickat ett yttrande även i samrådsskedet. Yttrandet har inte kommit med i samrådsredogörelsen. Trafikverket uppger att de till granskningsskedet lämnar samma yttrande som de lämnade i samrådsskedet. Kommunen gör bedömningen att det genom denna rättelse blir tydligt att Trafikverket yttrat sig redan i samrådsskedet samt att det framgår i detta granskningsutlåtande hur kommunen hanterar yttrandet.

Trafikverkets yttrande: Planområdet ligger inom den hinderbegränsade ytan för Umeå flygplats varför både LVF och flygplatsen ska höras i ärendet. Trafikverket har inget att erinra under förutsättning att totalhöjden för byggnader inom planområdet accepteras av Umeå flygplats och LVF.

Kommentar

Se svar till Swedavia nedan.

SWEDAVIA

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia menar dock att det bör framgå av planbeskrivningen att planområdet är inom riksintresset Umeå Airports påverkansområde för flyghinder samt att de bör framgå att flygplatsens hinderytor som lägst är 52,4 m.ö.h inom planområdet samt att flygplatsen bör samrådas innan uppförande av kranar då reglerade höjder är relativt nära flygplatsens hinderytor.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information om riksintresset samt med att flygplatsen ska samrådas innan uppförande av kranar eller annat som riskerar att stå i konflikt med hindersfri yta på 52,4 m.ö.h.

LUFTVARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i granskningen. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförfsvarets militära del.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö och hälsoskyddsnämnden konstaterar att nämndens synpunkter har beaktats på ett tillfredssällande sätt inför granskningsskedet.

Miljö och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Utrymningsförutsättningar
Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder med byggnadshöjder med högsta nockhöjd 41,0 meter över angivet nollplan.

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

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposter/pump i släck- och dagvattendamm som ger en kapacitet på 1 200 l/min anordnas.

Kommentar

Frågan om uppställningsplatser och utrymning hanteras i projekteringen och prövas i kommande bygglovs- och tekniskt samrådsskede, där tillgänglighet för räddningsfordon samt eventuellt behov av uppställningsplats och trapphus beaktas.

Frågan om drift och underhåll av uppställningsplatser hanteras inte inom detaljplaneskedet.

Frågan om brandposter/släckvatten med erforderligt flöde hanteras i den fortsatta projekteringen och prövas i kommande bygglovs- och tekniskt samrådsskede samt inför slutbesked.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN VA

Vakin har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Utseende på linjen för avgränsning av vilka områden som omfattas av ändring av detaljplan justeras. Vidare justeras benämningen på linjen på plankartan. Planområdets utbredning justeras inte.
- Reglering med beteckningen h3 ändras till beteckningen f1. Beteckningen f1 ges samma planbestämmelselydelse som den tidigare h3- beteckningen. Ambitionen är att bestämmelserna ska vara samstämmiga inom kommunen. Ändringen är en planteknisk ändring och innebär ingen ändring i sak.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras med information om riksintresse för Umeå Airport.
- Planbeskrivningen justeras med information om hantering av gemensamhetsanläggningar.
- Planbeskrivningen justeras genom mindre omformuleringar till att bli en antagandehandling.
- Planbeskrivningen justeras genom att begreppet ”ovan mark” definieras för den här detaljplanen.
- Planbeskrivningen justeras genom att figurer kompletteras för att bli tydligare.
- Planbeskrivningen justeras beträffande tillkommande BTA för att göra den tydligare.
- Planbeskrivningen får flertalet mindre språkliga justeringar för att göra den tydligare.

Detaljplanering, Umeå kommun september 2026

UMEÅ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2023/01727
Datum: 2026-06-09
Handläggare: Anne Friedrich

Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)

inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Stadsliden 3:10 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planändringen är att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av markreservat för gång- och cykel. Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-12-02 till 2025-12-22.** Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Försvarsmakten och Länsstyrelsen begärde förlängd svarstid, vilket beviljades av Umeå kommun.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-01-26. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med detaljplanen
Ändringen görs för att möjliggöra en väl avvägd utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av placering ett markreservat för gång- och cykel. Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget innan antagande behöver justeras i fortsatt dialog med Försvarsmakten för att inte riskera en överprövning.

Riksintresse
Länsstyrelsen har remitterat Försvarsmakten i ärendet. Nedan följer Försvarsmaktens bedömning av påverkan på riksintresset. Försvarsmaktens yttrande bifogas även till sin helhet.
Försvarsmakten gör bedömningen att planförslaget till sin nuvarande utformning kan innebära risk för påtaglig skada på riksintresse *Umeå övnings- och skjutfält samt närövningsfält med skjutbanor* och anser därmed att riksintresset inte är tillgodosett.

Tillkommande exploateringsgrad inom CS
Försvarsmakten är generellt sett restriktiv till ny eller utökad störningskänslig bebyggelse (bostäder, vård- och skollokaler). Användningsområde benämnt CS, centrum med skola, bedöms ligga inom område som påverkas av bullernivåer överskridande gällande riktvärden. Om Umeå kommun har möjlighet att i planförslaget säkerställa att den tillkommande byggrätten i planbestämmelse e3 inte avser markanvändningen S – Skola, har Försvarsmakten inget att erinran gällande utvecklingen av icke störningskänslig bebyggelse.

Den påtagliga skadan på riksintresset består i att Försvarsmaktens verksamhet vid skjutfältet vid kommande prövningar enligt miljöbalken riskerar att få verksamhetsbegränsningar eller förbud, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av skjutfältet. Vid en prövning av miljötillstånd sker bland annat en avvägning mot de störningar som verksamheten ger. Omfattningen av störningskänslig bebyggelse (bostad, vård- och utbildningslokaler) och antalet boende som påverkas av buller är en betydande faktor i denna prövning och kan medföra begränsningar i tillståndet för verksamheten. Det är av stor betydelse att sådana begränsningar av verksamheten inte tillkommer då det innebär minskade möjligheter för Försvarsmakten att utbilda och öva krigsförband samt genomföra försöksverksamhet.

Tillkommande bebyggelse inom K (nordöstra området)
I det nordöstra hörnet av detaljplanen avses höjdangivelsen höjas från befintliga 3 våningar till 5 våningar tillsammans med en utökad exploateringsgrad. Med anledning av områdets angränsande till riksintresset *Umeå*

övnings- och skjutfält samt närövningsfält med skjutbanor är en höjning av byggnaden inte lämplig med tanke på den ökade insynen in på garnisonsområdet. Försvarsmakten har inget att erinra om tillkommande byggnad kan hållas i höjd med den befintliga begränsningen om 3 våningar i nu gällande detaljplan och Försvarsmakten har heller inget att erinran om exploateringsgraden skulle behöva öka med anledning av omfördelning i volym för att passa planerad verksamhet.

Kommentar

Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning angående att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Angående påverkan på riksintresse så hänvisar kommunen till svaren till Försvarsmakten i denna samrådsredogörelse.

LANTMÄTERI

Lantmäterimyndigheten bedömer att planbeskrivningen kan förtydligas gällande markreservat x för allmännyttigt ändamål enligt följande:
Det åligger kommunen/väghållaren att se till så att marken för markreservat x säkras i planenligt läge. Detta kan ske genom frivilliga avtal mellan fastighetsägaren och väghållaren. Detta kan också komma att ske i lantmäteriförrättning där servitut för kommunal gatufastighet kan prövas. Det bör sammanfattningsvis framgå att bestämmelsen är en inskränkning i förfoganderätten där ersättningsfrågor kan uppstå vid ianspråktagande av markreservatet. Man kan överväga om inte GC-vägen alternativt bör planläggas som allmän platsmark för det fall väghållaren vill ha möjlighet att lösa in marken.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt förslag.

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten inkom med ett yttrande 2026-02-18. I yttrandet från 2026-02-18 meddelade Försvarsmakten att planändringen enligt samrådsförslaget kunde innebära risk för påtaglig skada på riksintresse Umeå övnings- och skjutfält samt närövningsfält med skjutbanor och ansåg därmed att riksintresset inte var tillgodosett. Efter Försvarsmaktens inkomna yttrande 2026-02-18 har kommunen fört dialog med Försvarsmakten och genomfört justeringar på förslaget med utgångspunkt i Försvarsmaktens yttrande. Försvarsmakten har därefter getts möjlighet att inkomma med en skrivelse om kommunens justerade förslag. I den nya skrivelsen från 2026-04-22 meddelar Försvarsmakten att det justerade förslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresse för totalförsvarets militära del.

Nedan återges båda yttrandet som inkom till kommunen 2026-02-18 samt skrivelsen som inkom till kommunen 2026-04-22, samt kommunens kommentarer.

FÖRSVARSMAKTENS YTTRANDE FRÅN 2026-02-18

Försvarsmaktens bedömning och synpunkter
Försvarsmakten gör bedömningen att planförslaget i sitt nuvarande förslag kan innebära risk för påtaglig skada på riksintresse *Umeå övnings- och skjutfält samt närövningsfält med skjutbanor* och anser därmed att riksintresset inte är tillgodosett.

Tillkommande exploateringsgrad inom CS
Försvarsmakten är generellt sett restriktiv till ny eller utökad störningskänslig bebyggelse (bostäder, vård- och skollokaler). Användningsområde benämnt CS, centrum med skola, bedöms ligga inom område som påverkas av bullernivåer överskridande gällande riktvärden. Om Umeå kommun har möjlighet att i planförslaget säkerställa att den tillkommande byggrätten i planbestämmelse e3 inte avser markanvändningen S – Skola, har Försvarsmakten inget att erinra gällande utvecklingen av ny störningskänslig bebyggelse.

Den påtagliga skadan på riksintresset består i att Försvarsmaktens verksamhet vid skjutfältet vid kommande prövningar enligt miljöbalken riskerar att få verksamhetsbegränsningar eller förbud, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av skjutfältet. Vid en prövning av miljötillstånd sker bland annat en avvägning mot de störningar som verksamheten ger. Omfattningen av störningskänslig bebyggelse (bostad, vård- och utbildningslokaler) och antalet boende som påverkas av buller är en betydande faktor i denna prövning och kan medföra begränsningar i tillståndet för verksamheten. Det är av stor betydelse att sådana begränsningar av verksamheten inte tillkommer då det innebär minskade möjligheter för Försvarsmakten att utbilda och öva krigsförband samt genomföra försöksverksamhet.

Tillkommande bebyggelse inom K (nordöstra området)
I det nordöstra hörnet av detaljplanen avses höjdangivelsen höjas från befintliga 3 våningar till 5 våningar tillsammans med en utökad exploateringsgrad. Med anledning av områdets angränsande till riksintresset *Umeå övnings- och skjutfält samt närövningsfält med skjutbanor* är en höjning av byggnaden inte lämplig med tanke på den ökade insynen in på garnisonsområdet. Försvarsmakten har inget att erinra om tillkommande byggnad kan hållas i höjd med den befintliga begränsningen om 3 våningar i gällande detaljplan och Försvarsmakten har heller inget att erinra om exploateringsgraden skulle behöva öka med anledning av omfördelning i volym för att passa planerad verksamhet.

Övriga medskick
Fortsatt dialog
Försvarsmakten har haft en positiv dialog med Umeå kommun gällande myndighetens behov och emotser det fortsatta samarbetet inför granskningen.

Kommentar

Kommunen och Försvarsmakten har fört dialog inför granskningen. Mot bakgrund av dialogen och Försvarsmaktens yttrande har planförslaget justerats inför granskningen på följande punkter:

- Tillkommande bebyggelse inom K (nordöstra området) medger en högsta nockhöjd om + 41,0 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar cirka fyra våningar.

FÖRSVARSMAKTENS SKRIVELSE FRÅN 2026-04-22

Försvarsmakten bedömer att förslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar att påtagligt skada riksintresse för totalförsvarets militära del. Detta med hänvisning till det reviderade underlaget som Umeå kommun översänt till Försvarsmakten 2026-03-27 gällande:

• Tillkommande bebyggelse inom K (nordöstra området) där det reviderade underlaget medger en högsta nockhöjd om + 41,0 meter över angivet nollplan vilket motsvarar fyra våningar.

• Tillkommande exploateringsgrad inom CS där Umeå kommun i det reviderade underlaget tydliggör att avsikten med ändringen av detaljplanen inte avser möjliggöra en utbyggnad av befintlig skolverksamhet, utan att en flexibel användning avses framöver. Nuvarande planbestämmelse gällande buller kan kvarstå. Försvarsmakten önskar dock uppmärksamma kommunen på att det vid tillkommande bebyggelse kan krävas åtgärder av exploatören för att understiga de riktvärden för som Naturvårdsverkets allmänna råd anger.

Kommentar

Kommunen noterar att Försvarsmakten, efter de revideringar som genomförts i dialog med Försvarsmakten, nu gör bedömningen att förslaget inte längre riskerar att påtagligt skada riksintresset för totalförsvarets militära del. Kommunen kompletterar planbeskrivningen med information om att det vid tillkommande bebyggelse kan krävas åtgärder av exploatören för att understiga de riktvärden som Naturvårdsverkets allmänna råd anger.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget men lämnar följande synpunkter på planbeskrivningen:

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven via Djupbäcken. Av planbeskrivningen framgår att Djupbäcken är känslig i avseende på ökade flöden och att det pågår ett arbete för att hantera befintlig översvämningsproblematik i anslutning till bäcken.

Den aktuella planändringen innebär en ökad exploateringsgrad som enligt dagvattenutredningen medför ökad uppkomst av dagvatten och ökade flöden vid skyfall.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten men dagvatten avleds i huvudsak via ett privat dagvattensystem som ansluter till det kommunala nätet. Det privata dagvattensystemet har i dagsläget en okänd kapacitet. Vidare anges att det inom planområdet finns flera befintliga byggnader som står i eller nära områden med stående vatten vid ett s.k. 100- årsregn (skyfall).

För att säkerställa att marken är lämplig för det ändamål som planändringen anger behöver man redovisa att man kan hantera både dagvatten (för den aktuella planen ett dimensionerandeflöde motsvarande ett 20-års regn) och ett skyfall (100-års regn med klimatkoefficient).

Enligt dagvattenutredningen behöver tillkommande dagvatten fördröjas inom respektive fastighet för att uppnå flödesneutralitet för att Djupbäcken inte ska påverkas av den förtätning som planändringen medger. Eftersom det är en nödvändighet att uppnå flödesneutralitet inom respektive fastighet så bör det förtydligas att detta bedömts möjligt.

Vid skyfall ska vatten, enligt planbeskrivningen, avledas via skyfallsvägar på markytan. Skyfall ska avledas till svackdiken, överdämningsytor och/eller underjordiska magasin. En grönyta i anslutning till väg 363 nämns som lämplig för ändamålet men planbeskrivningen kan med fördel förtydliga var dessa ytor för fördröjning finns lokaliserade i en karta. Det bör även framgå att kapaciteten i de utpekade områdena motsvarar det behov som beräknats kunna uppstå vid skyfall eftersom planområdet redan idag avvattnas till ett vattendrag (Djupbäcken) som har en dokumenterad översvämningsproblematik.

Av planbeskrivningen framgår att Djupbäcken uppnår en god ekologisk status men ej god kemisk status. Av Länsstyrelsernas vattenkarta går det inte att utläsa att Djupbäcken skulle vara en vattenförekomst, men om så är fallet bör planbeskrivningen kompletteras med en redovisning som visar att ett genomförande av planförslaget är möjlig utan att försämra vattendragets status och förmåga att uppnå/bibehålla norm.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att det är möjligt att uppnå flödesneutralitet inom respektive delområde vid ett 20-årsregn.

Planbeskrivningen förtydligas om att det är möjligt att säkerställa en säker avledning av skyfall (100-års regn med klimatkoefficient) mot stora grönytor som kan fördröja flödet innan det når Djupbäcken.

Formulering kring Djupbäcken justeras, det stämmer att det inte är klassat som vattenförekomst.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata
Arbete pågår med det angränsande planprogrammet för Stallbacken. I strukturen för Stallbacken finns en gc-bro över järnvägen till I20-området (Stadsliden 3:10). Hänsyn behöver tas till att denna koppling inte begränsas och att det möjliggörs bra gc-kopplingar vidare inom Stadsliden 3:10. En anpassning kan behöva göras så att denna nya gc-koppling kan fungera.

Ny dragning av x-område medför att svängen förefaller relativt snäv i sin nuvarande dragning. För att säkerställa god framkomlighet och en tryggare trafiklösning, vore det önskvärt 90-graderssvängen kan mjukas upp.

Drift och underhåll
Inga synpunkter.

Park och natur
Inga synpunkter.

Kommentar

Syftet till att x-områdets dragning justerats är för att möjliggöra för att uppföra en byggnad där det tidigare låg. Svängen blir ganska snäv, men om den ska mjukas upp försvinner en stor del av den byggbara yta som återstår mellan de befintliga husen, därav är den justerade dragningen av x-området samma som i samrådsförslaget.

Angående gc-bron över järnvägen så bedöms det inte vara möjligt att planlägga ett reservat eller liknande då gc-stråkets placering och utbredning inte är studerat i detalj. Då den tillkommande byggrätten inom detta användningsområde är begränsad är det inte troligt att bebyggelse skulle uppföras på ett sätt som helt hindrar möjligheten till en rationell gc-koppling, detta har samrådtts med ansvarig planarkitekt för planprogrammet. Idag finns inga planer på bebyggelse alls i den västra delen av planområdet.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Närhet till transportled för farligt gods
Detaljplanens närhet till transportled för farligt gods medför att Länsstyrelsens *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* behöver tillämpas. Planområdet ligger inom riskhanteringsavståndet 150 meter från leden vilket medför att behovet av skadebegränsande åtgärder behöver bedömas och redovisas, med utgångspunkt i aktuellt avstånd, topografi/landskapstyp och planerad markanvändning. Samrådshandlingarna saknar en sådan bedömning och redovisning.

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

Skrivelse om att krav på brandteknisk avskiljning föreligger om byggnader hamnar närmare varandra än 8 meter läggs till i planbeskrivningen.

Riskbedömning enligt Länsstyrelsens riktlinjer kring skyddsavstånd från transportled för farligt gods redogörs i planbeskrivningen.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN AVFALL

Vid ändring av markanvändningen och utökande av byggrätter är det viktigt att avfallshanteringen tas i beaktande i ett tidigt skede. Vid planering av GC-vägar och cykelparkering bör det även säkerställas att sophämtning inte hindras av den trafiken eller tillhörande parkeringsplatser.

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. Verksamheter som är samlokaliserade med hushåll och har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall, ska fr.o.m. 2024-01-01 anmäla detta till miljö – och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun.

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. Se gällande anvisningar för ytterligare information.

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.

Farligt avfall som uppkommer i mindre verksamheter är ofta kommunalt avfall. Detsamma gäller om det uppstår i gemensamma ytor som personalutrymmen, omklädningsrum eller genom vaktmästeri och som inte är direkt kopplade till kärnverksamheten. Det finns dock farligt avfall som är kopplat till kärnverksamheten men som ändå utgör kommunalt avfall, exempelvis visst avfall från frisörsalonger.

Tömning av fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

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

Föreskrifterna kring avfallshanteringen bedöms kunna följas om planen genomförs, men detta säkerställs i den efterföljande bygglovsprocessen. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN VA

Vakin har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Vid planberedning, november 2019, då rådande detaljplan avsågs upphävas yttrade museet sig:

”Det finns kvarvarande byggnader på det gamla regementsmuseiområdet med kulturhistoriskt värde. Detta område har beteckningen R, kultur, museum. I samband med nedläggningen av regementsmuseets verksamhet på området var Västerbottens museums rekommendation att museibyggnaderna om möjligt skulle återföras till sina ursprungliga platser, alternativt flyttas till andra lämpliga lägen. Detta har ännu inte genomförts men kan bli aktuellt inom de närmaste åren. Upphävande av Dp innebär minskat

skydd för museibyggnaderna, inget upphävande föreslås därmed i nuläget.”

Vid planberedningen, februari 2024, inför vederbörande detaljplaneärende yttrade sig museet enligt:

”Ligger i närheten av Riksintresse för kulturmiljövården [AC 10] samt byggnadsminnen med koppling till regementet. Områden intill är skyddade enligt Q i detaljplan. Förslaget innebär inte någon påtaglig skada på kulturmiljöerna. Skissen från ansökan påvisar en ambition om att förhålla sig väl till befintliga, moderna tillägg i form och gestaltning. Sex våningar som anges i förslaget är väl tilltaget och på gränsen till för högt. Det bör som en maxgräns. Hög ambitionsnivå vad gäller arkitektur och utformning kommer att vara nödvändig.”

Museets synpunkter från planberedningen i februari 2024 kvarstår. Det ska även tilläggas att placering av byggnader i området bör regleras på ett sådant vis att kulturhistoriska värden inte riskeras.

För GC-väg har museet ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Ett förtydligande görs i planbeskrivningen om att det är exploatörens ansvar att ta reda på var ledningar finns samt att bekosta åtgärder om ledning måste skyddas eller flyttas till följd av markarbeten eller nybyggnation.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

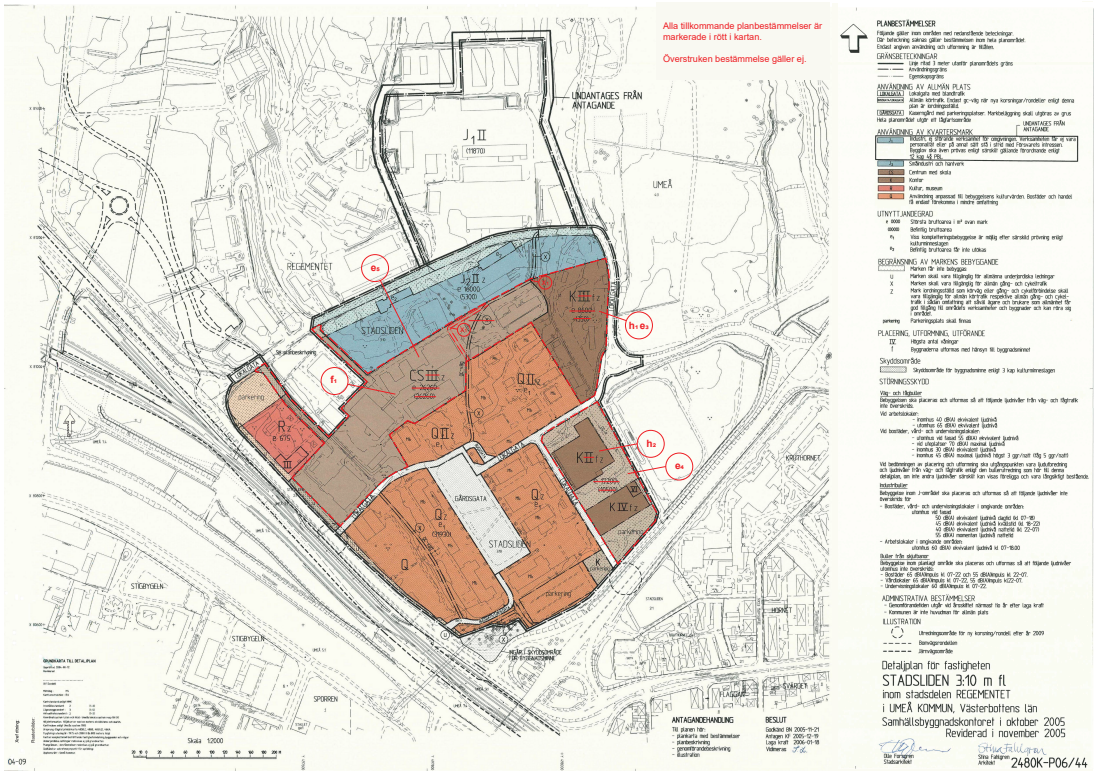
Plankartan

- Mindre justeringar av plangränser i det digitala underlaget i syfte att säkerställa att plangränserna är samstämmiga med kommunens digitala underlag i form av befintliga intolkade ytor och gränser.
- Mindre justeringar av möjlig BTA i plankartan.
- Tillkommande bebyggelse inom K (nordöstra området) regleras nu med nockhöjd i stället för totalhöjd. Nockhöjden sätts till maximalt + 41,0 meter över angivet nollplan.
- Reglering angående våningsantal inom del av användningsområde K ändras till att omfatta hela användningsområde K.
- Reglering beträffande nockhöjd (h_1) och största bruttoarea ovan mark (e_3) har ändrats till att avgränsas av egenskapsgräns istället för att i samrådsskedet avgränsas av användningsgräns.
- x_1-bestämmelse är tillagd inom mindre del i användningsområde K.

Planbeskrivningen

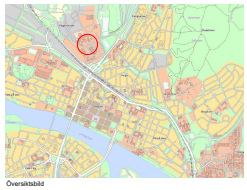
- Komplettering i genomförandebeskrivningen angående markreservat.
- Förtydligande i planbeskrivningen angående exploatörens ansvar för befintliga markförlagda ledningar.
- Skrivelse om att krav på brandteknisk avskiljning föreligger om byggnader hamnar närmare varandra än 8 meter läggs till i planbeskrivningen.
- Riskbedömning enligt Länsstyrelsens riktlinjer kring skyddsavstånd från transportled för farligt gods redogörs i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att det är möjligt att uppnå flödesneutralitet inom respektive delområde vid ett 20-årsregn, samt om att det är möjligt att säkerställa en säker avledning av skyfall mot stora grönytor som kan fördröja flödet innan det når Djupbäcken.
- Formulering kring Djupbäcken justeras.
- Planbeskrivningen revideras utifrån tillagda och ändrade planbestämmelser i plankartan.

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2026



Alla tillkommande planbestämmelser är markerade i rött i kartan.

Överstruken bestämmelse gäller ej.



Översiktsbild

NYA PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Ny egenskapsgräns

NYA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 41.0 meter över angivet nollplan.

h_2 Högsta totalhöjd är 35.0 meter över över angivet nollplan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x_1 Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Utformning

f_1 Högsta antal våningar är 3. (Avgränsas av användningsgräns)

Utnyttjandegrad

e_3 Största bruttoarea är 13590 m² ovan mark.

e_4 Största bruttoarea är 19200 m² ovan mark. (Avgränsas av användningsgräns)

e_5 Största bruttoarea är 30260 m² ovan mark. (Avgränsas av användningsgräns)

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft och gäller de ändringar planen avser

Antagandehandling

Till planen hör:
- Reviderad plankarta med ändringar
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Ungrundig plankarta för detaljplan 2480K-P06/44
- Ungrundig planbeskrivning för detaljplan 2480K-P06/44

Beslut
Antagen
Laga kraft:
Vidimeras:

Ändring av detaljplan för fastigheten

Stadsliden 3:10 m.fl. (2480K-P06/44)

inom stadsdelen Regementet i Umeå kommun,
Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, september 2026

UMEÅ KOMMUN
BN-2023/01727

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-09-25

GÖKUNGEN 2

Diarienr. BN-2018/02289

Detaljplan för Gökungen 2 m.fl.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Gökungen 2 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Detaljplanen för Gökungen 2 m.fl. syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumändamål inom Gökungen 2 som en fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen på Mariehem. Tillkommande bebyggelse ska gestaltas i linje med befintlig bebyggelse. Syftet med planen är också att möjliggöra för en fortsättning av trottoaren längs Mariehemsvägens östra del med en byggrätt mot gata för att skapa ett mer stadsmässigt och avgränsat gaturum. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för utveckling av befintlig industriverksamhet inom Gökungen 4, i form av en ny vägdragning vid fastighetens södra del för att förbättra produktionsflödet samt att möjliggöra för utfart i norr.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade att inleda planläggning för bostäder inom fastigheten Gökungen 2 2019-02-13 (BN-2018/02289). Nämnden beslutade 2021-12-16 även att planlägga del av Nydala 1:51 och del av Stadsliden 2:4 för industri, för att utöka befintlig industriverksamhet på Gökungen 1 och 4 (BN-2021/01805). Ärendena har slagits samman och handläggs med diarienummer BN-2018/02289. Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2020-03-09.

På Gökungen 2 finns en kontorsbyggnad och fastigheten är i privat ägo. Nydala 1:51 och Stadsliden 2:4 är i kommunal ägo. De delar av dessa fastigheter som ingår i planen är i dagsläget planlagda som natur.

Då den del av planområdet som planläggs för bostäder ligger i anslutning till såväl E4:an (Kolbäcksvägen) som industri, så har trafik- och industribuller samt transport av farligt gods beaktats i planarbetet. Inom Stadliden 2:4 finns en fornlämning, vilket har beaktats.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/02289

Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls den 25 juni 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att boende på grannfastigheten söder om Gökungen 2 oroar sig för att planen möjliggör för en gång- och cykelkoppling mellan de två fastigheterna. Oro har även uttrycks kring dagvattenhanteringen på Gökungen 2. Yttrande har även inkommit som motsätter sig att fornlämningen på Stadsliden 2:4 föreslås avlägsnas.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-25
Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2026
- Planbeskrivning daterad september 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat mars 2026
- Samrådsredogörelse september 2026

Beredningsansvariga

Linus Nordström, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Linus Nordström, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig

Click here to enter text.

UMEÅ KOMMUN

Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2018/02289
Datum: 2026-09-25

Detaljplan för fastigheten
Gökungen 2 m.fl.
inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Gökungen 2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder och centrumändamål inom Gökungen 2 som en fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen på Mariehem. Tillkommande bebyggelse ska gestaltas i linje med befintlig bebyggelse. Syftet med planen är också att möjliggöra för en fortsättning av trottoaren längs Mariehemsvägens östra del med en byggrätt mot gata för att skapa ett mer stadsmässigt och avgränsat gaturum. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för utveckling av befintlig industriverksamhet inom Gökungen 4, i form av en ny vägdragning vid fastighetens södra del för att förbättra produktionsflödet.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-06-19** – **2025-07-04** samt granskning under tiden **2026-03-16** – **2026-04-02.** Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

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 har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

SWEDAVIA

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

Swedavia önskar dock att framföra följande:

- Swedavia ser positivt på att planbeskrivningen kompletterats med information om flygplatsens hinderytor.
- Swedavia förordar fortsatt att plankartan kompletteras för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs av uppstickande delar. Bedömer nämnden att detta inte är nödvändigt har Swedavia inget att invända mot det i detta fall.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om att högsta totalhöjd är 130 meter över angivet nollplan för byggnadsverk för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte påverkas. Planbeskrivningen har kompletterats med motiv till bestämmelsen.

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i granskningen. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Yttrande

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Men anser att planbeskrivningen, till följd av framför allt ändringar som genomförts efter samrådet, behöver förtydligas på följande sätt:

- Planbeskrivningen bör kompletteras, i enlighet med samrådshandlingen, så att syftet även omfatta ”att säkerställa en god dagvattenhantering”.
  Dagvatten avleds till en känslig och skyddsvärd recipient, Nydalasjön.
- Planbeskrivningen bör justeras så att det framgår att ett genomförande av planen förutsätter rening genom exempelvis den planerade fördröjningsanläggningen tillsammans med det cirka 550 meter långa gräsbeklädda diket innan dagvattnet kan släppas till Nydalasjön.
  I granskningshandlingen finns vissa motstridiga uppgifter som bland annat anger att ett genomförande skulle kunna innebära att dagvatten avleds direkt till närliggande vattendrag via kulvert från planområdets mitt. Något som Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer vara outrett och potentiellt olämpligt.
- Planbeskrivningen behöver korrigeras så att konsekvenserna av att plocka bort planbestämmelsen [n1] framgår.
  Av samrådshandlingen framgick att ” För att säkerställa att dagvattnet kan fördröjas på kvartersmark införs en planbestämmelse om att minst 2100 kvadratmeter av marken ska vara genomsläpplig [n1].”
  Det framgår inte av granskningshandlingen hur den borttagna planbestämmelsen beräknas och bedöms påverkar avrinningen från planområdet samt möjligheten att upprätthålla erforderlig rening och fördröjning innan utsläpp till Nydalasjön.

I övrigt behöver man se över sidhänvisningar i planbeskrivningen så att dessa är korrekta (se tex sid 26–27) samt att texten i planbeskrivningen stämmer överens med justerade planbestämmelser (se t.ex. sidan 22 och sidan 39–40).

Även planbestämmelse [a] kan behöva ses över. Den aktuella planbestämmelsen anger att startbesked inte får ges för bostäder förrän byggnadsverk i fastighetens norra och östra del är byggda. Av plankartan framgår att byggnadsverk i fastighetens östra del utgörs av bostäder, vilket gör planbestämmelsen svår att förstå.

I samrådsredogörelsen står att ”hanteringen av dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen”. Vad Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan utläsa utgör

dessa ”förtydliganden” i huvudsak att dagvatten plockats bort från syftet samt att planföreskrift [n1] plockats bort från plankartan. I övrigt identifieras inga förtydliganden avseende den faktiska hanteringen av dagvatten som ett genomförande av planförslaget skulle kunna medföra.

Kommentar

Det finns inget motiv för att reglera markens genomsläpplighet inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Planbestämmelsen [n1] har därför tagits bort. 2100 kvadratmeter genomsläpplig mark är ett antagande som ligger till grund för beräkningarna. Antagandet är gjort utifrån gårdens storlek och användning. Yta för dagvattenhantering på allmän plats har säkerställts i plankartan.

Planbeskrivningen har reviderats avseende felaktiga sidhänvisningar och bestämmelser som beskrivs i text har uppdaterats så de stämmer överens med plankartans bestämmelser.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande beskrivningen av [a]. Volymerna i norr och i öster måste byggas för att ge bullerskydd, därför får slutbesked inte ges för några bostäder innan detta har skett.
I granskningshandlingarna angav felaktigt startbesked i stället för slutbesked. Detta har korrigerats i plankartan.

TEKNISKA NÄMNDEN, GATOR OCH PARKER

Trafik och gata
Planförslaget saknar redogörelse för hur parkering, angöring och varumottagning för eventuell centrumverksamhet kan hanteras.

Vi har förstått det som att leveransfordon och avfallsfordon ska kunna köra runt inom området, denna beskrivning saknas. En annan möjlighet är vändplan vid in-/utfart för avfallsfordon.

Bör behovet av ny passage över Mariehemsvägen hanteras i exploateringsavtal?

Drift och underhåll
Inga synpunkter

Park och natur
Granskningssynpunkt – dagvattenanläggning (ansvarsfördelning och utformning)
Den föreslagna dagvattenanläggningen utgör en central förutsättning för att hantera ökade dagvattenflöden och säkerställa erforderlig rening innan avledning till recipient. Anläggningen har därmed en tydlig teknisk funktion.

Samtidigt är den placerad inom allmän plats (naturområde) i en smal remsa utan rekreativa värden. Mot bakgrund av anläggningens funktion – som innefattar både fördröjning och rening av dagvatten – kan återkommande drift- och underhållsåtgärder, såsom skötsel av vegetation och borttagning av sediment, förväntas.

För att säkerställa långsiktig funktion och undvika oklarheter i genomförande- och driftskedet bör därför:

- ansvarsfördelningen mellan berörda parter tydliggöras - att den ska betraktas som en del av VA-huvudmannens anläggning - inte som en anläggning inom allmän plats.
- anläggningens utformning beskrivas tydligare i förhållande till den naturmark där den är placerad

Kommentar

Parkering för eventuell centrumverksamhet löses i garaget i planområdets norra del. Planförslaget möjliggör för att leveransfordon och avfallsfordon kan köra i planområdet. Exakt utformning bestäms i genomförandeskedet. Passagen över Mariehemsvägen kommer inte att hanteras i exploateringsavtal.

Dagvattendammen kommer att vara VA-huvudmannens anläggning. Planhandlingarna visar att yta finns för att hantera rätt mängd dagvatten inom naturmarken. I plankartan säkerställs att ytan finns. Hur anläggningens utformning blir bestäms i ett genomförandeskede.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN, UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Utrymningsförutsättningar
Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till 17 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 fallerar ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvar 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

Informationen om avstånd för skydd mot brandspridning har vidarebefordrats till byggaktören. Frågorna hanteras vidare i genomförandeskedet och i bygglov.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN

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 av granskningshandlingar (daterade mars 2026) har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Planbeskrivning

Det måste komma fram mycket tydligare, mycket tidigare att det är tänkt parkeringshus inom s. Idag nämns det i princip på sista sidan i en bisats. Det blir otroligt svårt att läsa planen för någon annan än bygglovshandläggare.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras
Planbeskrivning
I stycket om inlösen av allmän platsmark bör det även informeras om att ersättningen bestäms i lantmäteriförrättningen med en värdering. Eventuell centrumverksamhet kan även avstyckas som 3D fastighet. Om detta sker kan behov av gemensamhetsanläggningar finnas för att lösa gemensamma behov som trappuppgångar, vatten och avloppsledningar etc.

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

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet samt komplement till bostäder för den norra byggnaden. Exakt användning för norra byggnaden regleras inte i detaljplan. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om centrumverksamheten avstyckas som en 3D-fastighet.

Planbeskrivningen kompletteras med att ersättningen för inlösen av allmän platsmark kommer att fastställas i en överenskommelse mellan fastighetsägare och kommunen som utgör del av exploateringsavtalet.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att ersättning bestäms i lantmäteriförrättningen med en värdering.

YTTRANDE 1

Motsätter sig ett släpp för fotgängare via fastigheterna Sångfågeln 2 och 3s carportlänga ner till Nydalaområdet. Det finns flera skäl varför det är olämpligt med ett släpp:

- Oskyddade trafikanter kommer att utsättas för betydande risker i och med att de måste passera två kraftigt trafikerade bilvägar. De gående som till stor del kommer att bestå av lekfulla barn på väg till badplatsen, isen eller skidspåren kommer ut bakom väggen vid carporten direkt ut i körbanan med små möjligheter för cyklister eller bilisterna att i tid upptäcka faran för påkörning. Incidenter mellan trafikanter har redan skett.

- Den stora mängd personer från ca 200 nya lägenheter som passerar innergårdarna innebär en störning för de boende. Särskilt störande för de som har uteplats längs gångvägen. Idag är den lugna miljön uppskattad av de boende och något som får folk att flytta till området.

- Släppet i carportlängan används idag sommartid som avgiftsbelagd gästparkering, lämplig bl. a för mer skrymmande fordon som t ex husbilar och arbetsfordon. Vintertid används platsen som snöupplag vilket är nödvändigt då upplagsplatser på t ex gräsmattor nästan inte finns. Platsen behövs därför för att minimera antalet tillfället då traktorer och lastbilar behöver komma för att frakta bort snön.

- Det finns ingen gångväg genom skogspartiet söder om Sångfågeln 1. Et är inte möjligt att gå ändå bort till Fjädervägen.

- Hur kommer Sångfågeln 2 och 3 bli kompenserade om fotgängare och cyklister tillåts passera över fastigheterna? Det rimliga alternativet är att istället nyttja gång- och cykelvägen längs med Mariehemsvägen. Ett annat om än dyrare alternativ är att bygga en gångtunnel under E4 som leder direkt ner till Nydalaområdet.

Kommer någon grönska att sparas norr om carportlängorna för att ge en trevligare miljö mot den nya bebyggelsen?

Baksidan av carportlängan var knappast avsedd att ”njutas” av boende i nytillkommande lägenheter. Planeras någon form av häck eller annan växtlighet som skulle vara trevligare att titta på?

Kommentar

Planen möjliggör en passage, men det är upp till fastighetsägarna att öppna den eller ej.

Planbeskrivningen revideras avseende stråket som inte går hela vägen ner till Fjädervägen.

Det är upp till fastighetsägaren om de vill plantera träd på ytan. Hur ytan mot carportlängorna kommer att utformas bestäms i ett genomförandeskede.

YTTRANDE 2

Givet klimatförändringarna kommer Umeå över tid behöva alla gröna ytor som kan ta upp större mängder regnvatten och annan nedebörd än tidigare. I dag finns en smal remsa ”skog” mellan Sångfågeln 2 och Norrmejeriers fastighet som fyller en viktig funktion för att hantera regnvatten då remsan lutar ner mot E4an. Umeå marknadsför sig som en framåt och miljövänlig kommun. Ur ett klimatanpassningsperspektiv vore det olyckligt om remsan togs bort. Skjut istället den nya bebyggelsen närmare Cytiva så kan skogsremsan bevaras.

Kommentar

Ur ett bullerperspektiv är det olämpligt att skjuta ny bebyggelse närmare Cytiva. Planens påverkan på dagvattenhantering beskrivs i planbeskrivningen. Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

YTTRANDE 3

Att planlägga det norra området för industrimark torde vara helt okej, men en jätteviktig aspekt behöver beaktas i ekvationen: Husgrunden ”Schlotte” bör inte tas bort. Att dokumentera husgrunden så att det går att spåra fornlämningen i arkuv är en otillräcklig åtgärd för att förstå kulturarvet. Det största mervärdet av husgrunden är att den kan finnas kvar fysiskt i miljön på något sätt så att den kan ses och upplevas. I värsta fall skulle fornlämningen kunna avgränsas med expempelvis gatsten eller asfaltskant så att den kan vara kvar. Om befintlig husgrund kan finnas kvar, kan den berätta något väsentligt om baron Stromberg, namnet Nydala som har sitt ursprung här, alltså oerhört viktig lokalhistoria för hela Umeå. Detaljplanen borde justeras så att husgrunden kan bevaras.

Kommentar

Under planarbetet har en arkeologisk utredning tagits fram. Utredningen visar att husgrunden har ingått i en kulturmiljö som är utraderad och har förlorat sitt sammanhang. De är Länsstyrelsen som beslutar om fornlämningen kommer gå att avlägsna efter dokumentering, eller ej. Eventuellt beslut om detta kan fattas först om planen får laga kraft.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- En planbestämmelse om Högsta totalhöjd är 130 meter över angivet nollplan för byggnadsverk har tillkommit.
- Vissa förtydliganden har gjorts.

Planbeskrivningen

- En motivering kring den nya planbestämmelsen om högsta totalhöjd har lagts till.
- Förtydliganden gällande dagvattenhantering.
- Uppdaterade sidhänvisningar
- Förtydliganden i genomförandedelen gällande ersättning och inlösen
- Ledningsrätt 2480K-82/1976.1 är inte längre i bruk och ledningsrätten ska tas bort. Ledningsrätten har tagits bort under rubriken ledningsrätter.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare som yttrat sig, vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Synpunkter från samrådsskedet (ange namn, adress för de som inte omfattas av GDPR)

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2

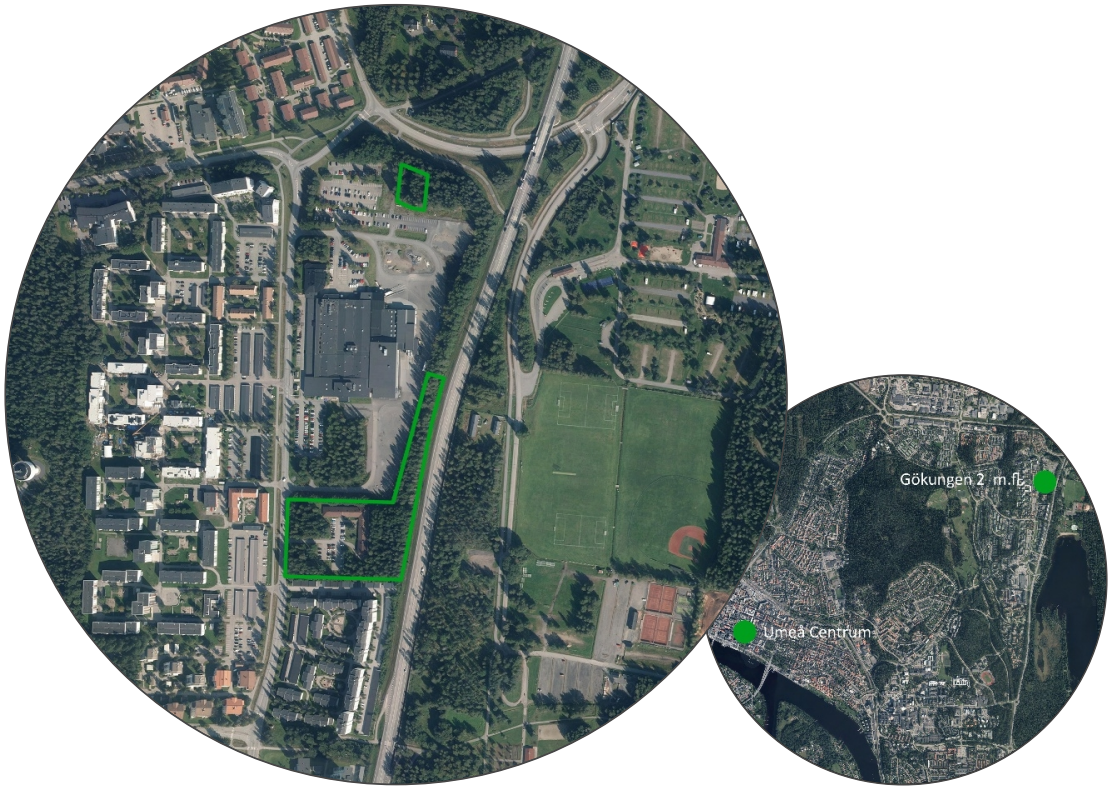
Synpunkter från granskningsskedet

- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2026

Detaljplan för fastigheten Gökungen 2 m.fl.

inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - antagandehandling Datum: september 2026			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2018/02289
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:6	Planbesked: BN § 44 2019-02-13 BN § 424 2021-12-16	Detaljplan påbörjad: 2020-03-09	Antagen:	Laga kraft:

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.

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen 1
Planens syfte 1
Plandata 1
Planens huvuddrag 2
Planförfarande 3
Planhandlingar 3
Planeringsunderlag 3
Upplysningar 3
Samrådskrets 4
Allmän platsmark 6
Kvartersmark 8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 23
Kommunala ställningstaganden 23
Hushållningsbestämmelser 25
Miljökvalitetsnormer 26
Strandskydd 27
Undersökning av miljöpåverkan 27
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser 29
Mark- och vattenanvändning 29
Stads- och landskapsbild 29
Kulturmiljö 34
Naturmiljö 35
Geotekniska förhållanden 36
Social miljö 38
Kommunikationer 40
Teknisk försörjning 42
Hälsa och säkerhet 44
Genomförandefrågor 52
Organisatoriska frågor 52
Fastighetsrättsliga frågor 54
Tekniska frågor 57

Ekonomiska frågor 57
Medverkande 58
Källor.....59

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under "*Förutsättningar, förändringar och konsekvenser"* under berörd rubrik.

Planens syfte

Detaljplanen för Gökungen 2 m.fl. syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumändamål inom Gökungen 2 som en fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen på Mariehem. Tillkommande bebyggelse ska gestaltas i linje med befintlig bebyggelse. Syftet med planen är också att möjliggöra för en fortsättning av trottoaren längs Mariehemsvägens östra del med en byggrätt mot gata för att skapa ett mer stadsmässigt och avgränsat gaturum. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för utveckling av befintlig industriverksamhet inom Gökungen 4, i form av en ny vägdragning vid fastighetens södra del för att förbättra produktionsflödet samt att möjliggöra för utfart i norr.

Plandata

Stadsdel: Marieområdet

Planområdets area: 18 900 m^2

Avstånd till Rådhustorget: cirka 3,8 kilometer

Markägoförhållanden: Fastigheterna Nydala 1:51 och Stadsliden 2:4 är i kommunal ägo. Fastigheten Gökungen 2 är i privat ägo.

Vattenområden: Inom planområdet finns inga vattenområden. Längs med väg E4 löper ett vägdike som Trafikverket har rådighet över. Sydost om väg E4 ligger Nydalasjön och dess rekreationsområde.



Figur 1. Planområdet markerat i rött.

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för en omvandling av Gökungen 2 från kontor till bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör också för nuvarande industriverksamhet att utveckla sin verksamhet. Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge och befintlig infrastruktur kan nyttjas. En utveckling av bostäder på platsen främjar att Mariehemsvägen kan utvecklas till ett mer stadsmässigt och avgränsat gaturum, då planen möjliggör för en byggrätt intill gatan samt trottoar på östra sidan av vägen. Gestaltningsmässigt ska tillkommande bebyggelse knyta an till befintlig bebyggelse på Mariehem avseende fasadmaterial. Byggrätternas placering har valts utifrån omkringliggande bullerkällor (befintlig industri och väg E4). Bebyggelsen möter befintlig bostadsbebyggelse med lägre volymer, men tillåts vara högre mot E4:an. För detaljplanen har en bullerutredning tagits fram.

Kvartersmark

Befintlig kvartersmark inom planområdet används idag som industri (lättare industri) samt kontor. Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av användningarna industri

(delar av Nydala 1:51 och delar av Stadsliden 2:4) samt bostäder och centrum (Gökungen 2 och delar av Nydala 1:51).

Allmän platsmark

Befintlig allmän platsmark inom planområdet utgörs av användningen natur.

Detaljplanen reglerar allmän platsmark inom fastigheten Nydala 1:51 i form av natur. Naturområdet består av en grönremsa mot E4 som är till för fördröjning av dagvatten.

Mot Mariehemsvägen regleras en remsa som gångväg för att möjliggöra för en trottoar på östra sidan av befintlig väg.

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, september 2026
- Planbeskrivning, september 2026

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2025.
- Grundkarta, september 2026.
- Fastighetsförteckning, februari 2024 reviderad februari 2026.

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 2024 med FocusDetaljplan 2024 och ”BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog.xml”.

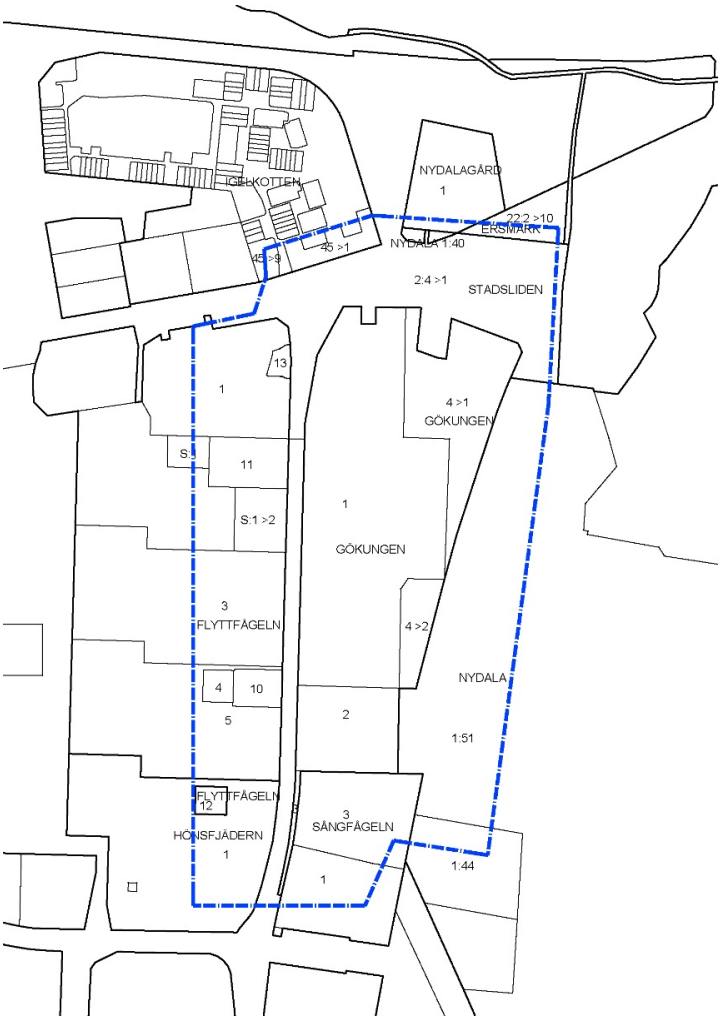
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

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 samrådskretsen. 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.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 2 nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade.



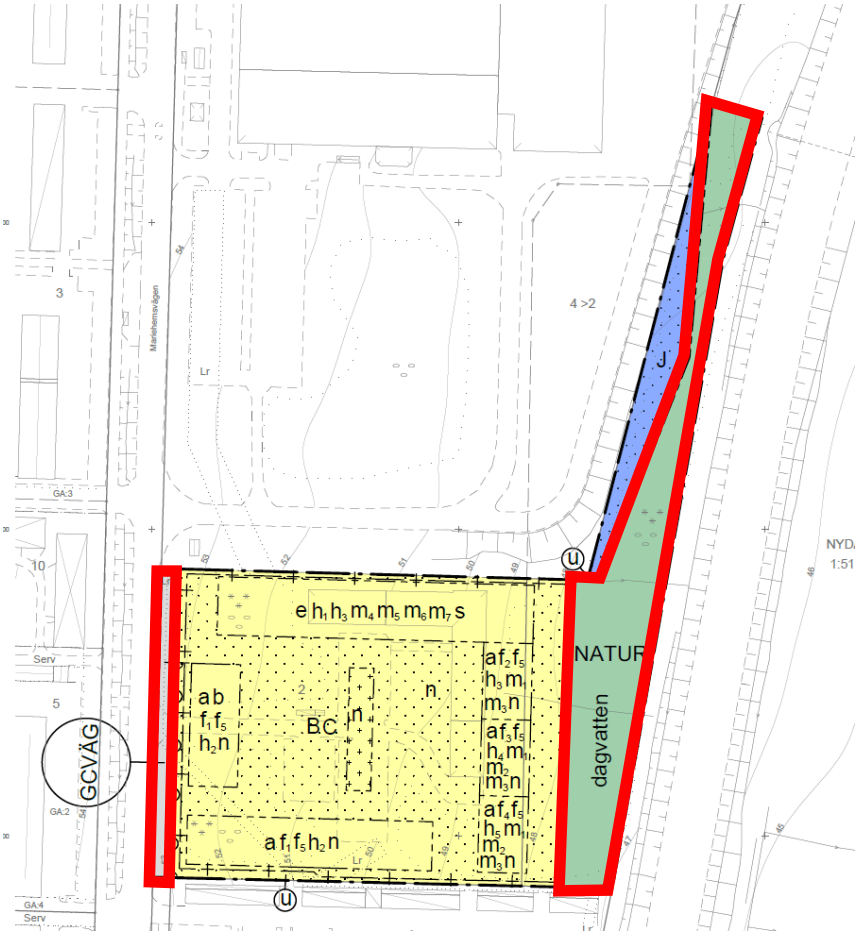
Figur 2. Avgränsning av samrådskretsen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Med allmän plats avses ett område för ett gemensamt behov. I en detaljplan regleras vilka områden som är allmän plats och om huvudmannaskapet för den allmänna platsen ska vara kommunalt eller enskilt. En allmän plats får inte mer än tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av från allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Nedan redogörs motiven till reglering av allmän platsmark inom denna detaljplan.

Användningsbestämmelser



Figur 3. Områden markerade med röd linje visar var användningsbestämmelse för allmän plats gäller.

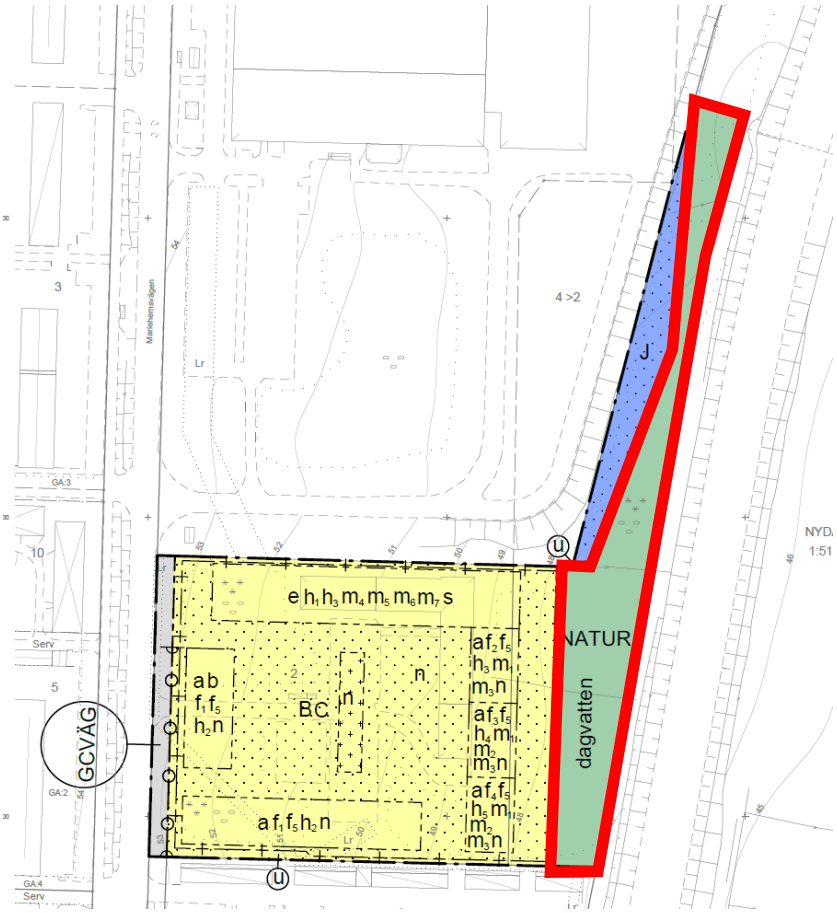
GCVÄG – Gångväg. Motiv: En ny gångbana längs med Mariehemsvägen skapar en bättre möjlighet för oskyddade trafikanter att röra sig i området. Användningen gångväg används för områden avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har

sitt mål vid gatan. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas gator och vägar, i enlighet med 2 kap. 7 § pt 1 PBL.

NATUR – Naturmark. Motiv: Bekräftar befintligt naturområde inom planområdet samt möjliggör för dagvattenhantering. Användningen natur används för områden avsedda för naturmark i enlighet med 2 kap. 7 § pt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av allmän plats



Figur 4. Område inringat med rött visar avgränsning av dagvattenhantering inom naturmark.

dagvatten – Området ska vara tillgängligt för fördröjning av dagvatten. Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra och tydliggöra dagvattenhantering inom naturmarken, i enlighet med 2 kap. 5 § pt 4 PBL.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska i detaljplan alltid ange användningen av kvartersmark. Nedan redogörs motiven till reglering av kvartersmarken.

Användningsbestämmelser



Figur 5. Områden markerade med röd linje visar var användningsbestämmelse för kvartersmark gäller.

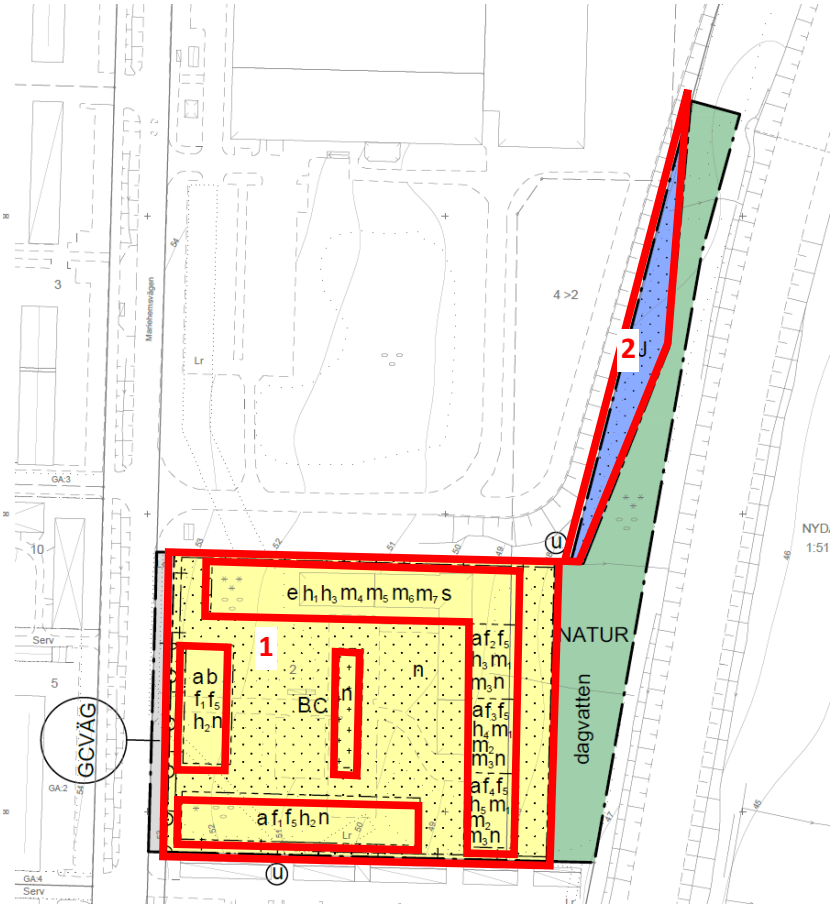
B – Bostäder. Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder i enlighet med 2 kap. 3 § pt 5 PBL.

C – Centrum. Motiv: Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för att nya blandstadskvarter ska kunna utvecklas i enlighet med översiktsplanens planeringsstrategier. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service i enlighet med 2 kap. 7 § pt 5 PBL och för att främja en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

J – Industri Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för befintlig industriverksamhet att utvidga sitt område åt norr och öster för att skapa en mer ändamålsenlig verksamhet i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser

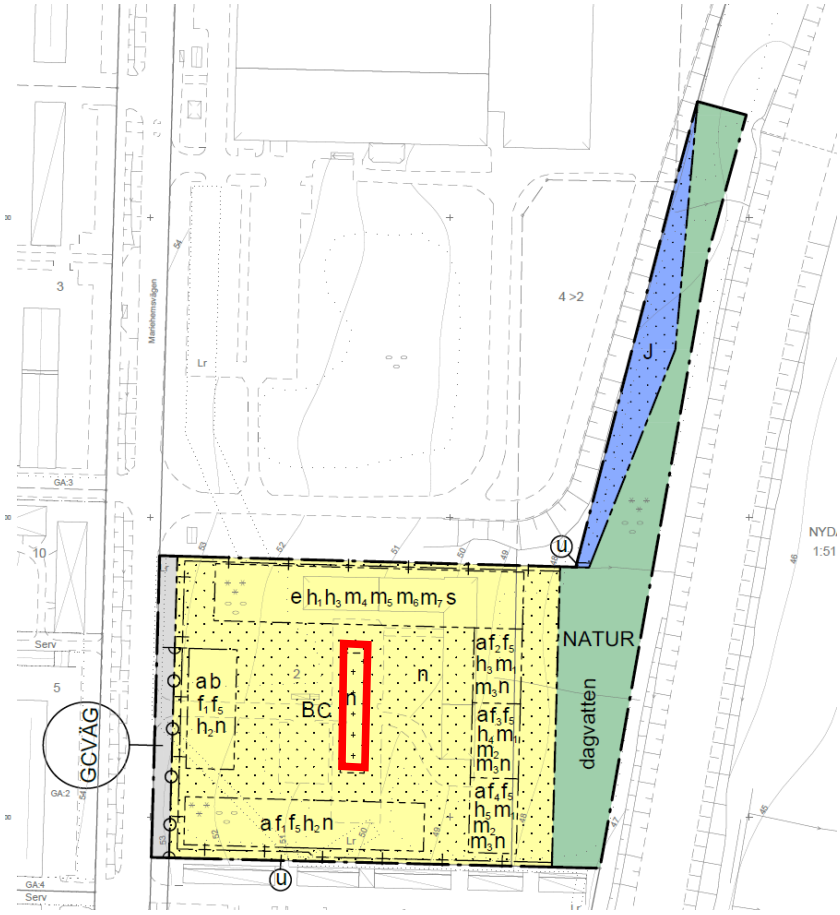
Begränsning av markens utnyttjande



Figur 6. Områden med bestämmelser om begränsning av markens nyttjande. Röd markering visar var bestämmelse om prickmark gäller.

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad (Se 1 i figur 6). Motiv: Syftet är att gården ska hållas fri från bebyggelse samt att få till en förgårdsmark längs Mariehemsvägen enligt 2 kap. 7 § pt 4 PBL.

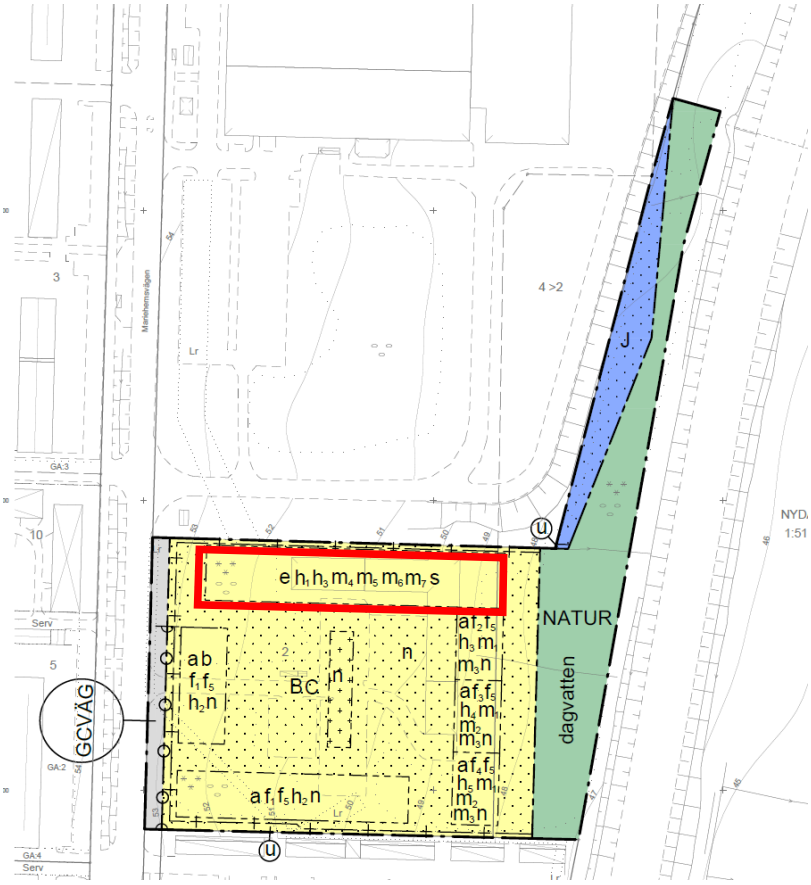
Prickmark - Marken får inte förses med byggnad (se 2 i figur 6). Motiv: Syftet är möjliggöra för tillkommande väg för befintlig industriverksamhet samt att undvika bebyggelse nära E4:an enligt 2 kap. 7 § pt 1 PBL.



Figur 7. Områden med bestämmelser om begränsning av markens nyttjande. Röd markering visar var bestämmelse om korsmark gäller.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad. Motiv: Syftet är att möjliggöra för förrådsbyggnader på gården, exempelvis cykelförråd. Genom att placera komplementbyggnaderna i mitten delas den stora gården i två olika områden som kan gestaltas med olika karaktär. Karaktärerna skulle exempelvis kunna vara en miljö för barns lek och en för rekreation. Bestämmelsen regleras i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Byggnaders användning



Figur 8. Områden med bestämmelser om byggnaders användning. Röd markering visar bestämmelse som gäller inom egenskapsområde.

s – Bostäder får inte anordnas. Motiv: Bestämmelsen säkerställer att byggnadsverket i norra delen av Gökungen 2 inte används som bostäder. Bostadskomplement, som till exempel parkering och förråd, tillåts. Bostäder mot befintlig industriverksamhet bedöms vara olämpligt på grund av buller och regleras bort med hänsyn till goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

Höjd på byggnadsverk



Figur 9. Områden där bestämmelse om höjd för byggnadsverk gäller.

h_1 – Lägsta nockhöjd är 70.5 meter över angivet nollplan (se 1 i figur 9). Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen blir tillräckligt hög för att kunna skärma av bullerstörningar från industrin norr om byggnadsverket. Bestämmelsen

syftar att uppnå goda miljöförhållanden och förebygga bullerstörningar i enlighet med 2 kap. 5 § pt 4 PBL.

h_2 – Högsta nockhöjd är 73 meter över angivet nollplan (se 2 i figur 9). Motiv: Högsta nockhöjd regleras med hänsyn till en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL. Bestämmelsen syftar även till att begränsa skuggning på gården för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

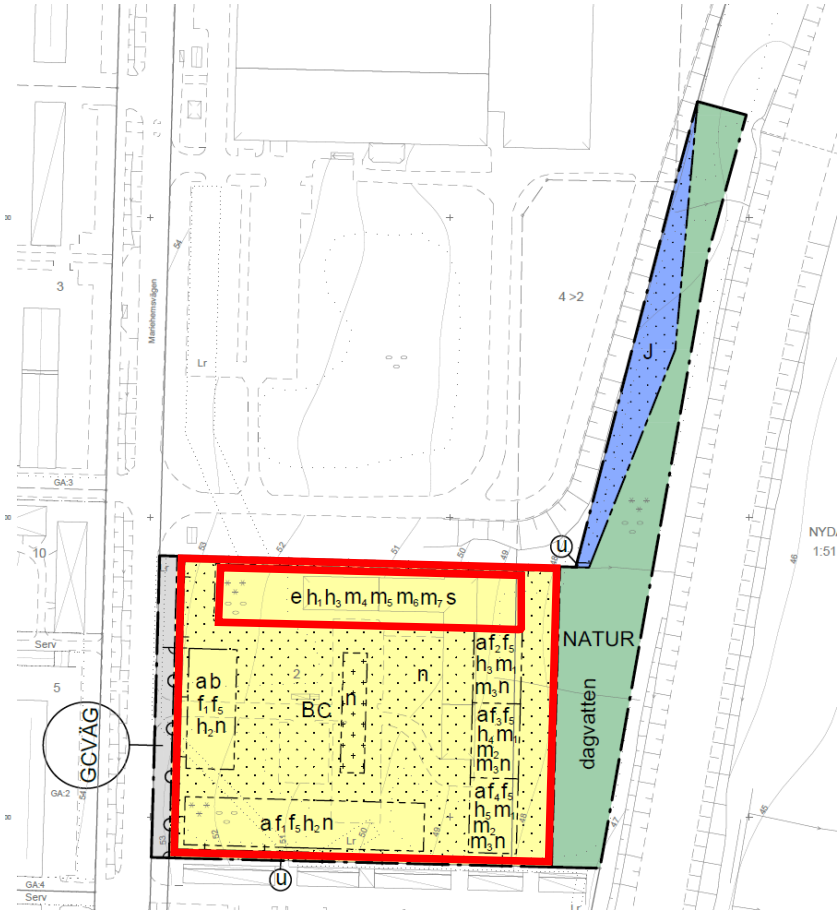
h_3 – Högsta nockhöjd är 75 meter över angivet nollplan (se 3 i figur 9). Motiv: Högsta nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

h_4 – Högsta nockhöjd är 87 meter över angivet nollplan (se 4 i figur 9). Motiv: Högsta nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

h_5 – Högsta nockhöjd är 105 meter över angivet nollplan (se 5 i figur 9). Motiv: Högsta nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

h_6 – Högsta byggnadshöjd är 10 meter (se 6 i figur 9). Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadshöjd på eventuella tillkommande industribyggnader i den norra delen av planområdet. Högsta byggnadshöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

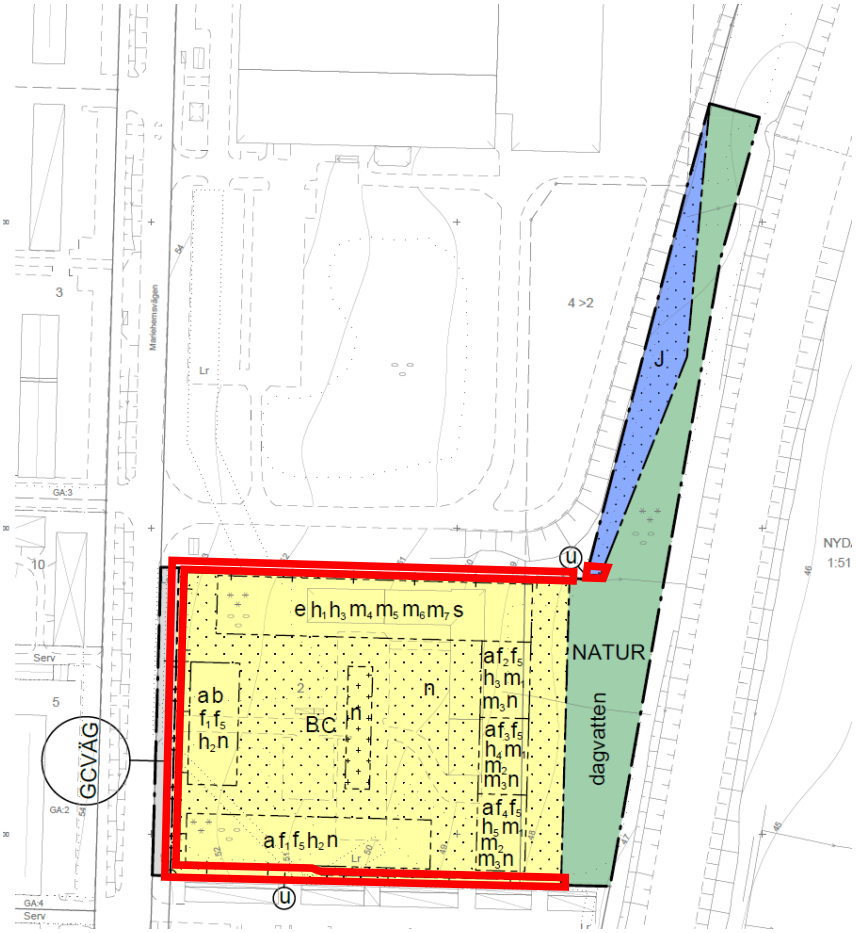
Markens anordnande och vegetation



Figur 10. Rödmarkerat område visar var bestämmelse om markens anordnande och vegetation gäller.

n – Utöver parkering för rörelsehindrade får inte marken användas för parkering. Motiv: Bestämmelsen säkerställer att mark som är avsedd att användas till byggnad eller bostadsgård inte ersätts av markparkering. Den höga exploateringen som planen medger kräver att parkeringar löses i samlade anläggningar så att gårdsytan kan användas rekreativt. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL, en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönska enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt en långsiktigt god hushållning med mark och goda miljöförhållanden i övrigt i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

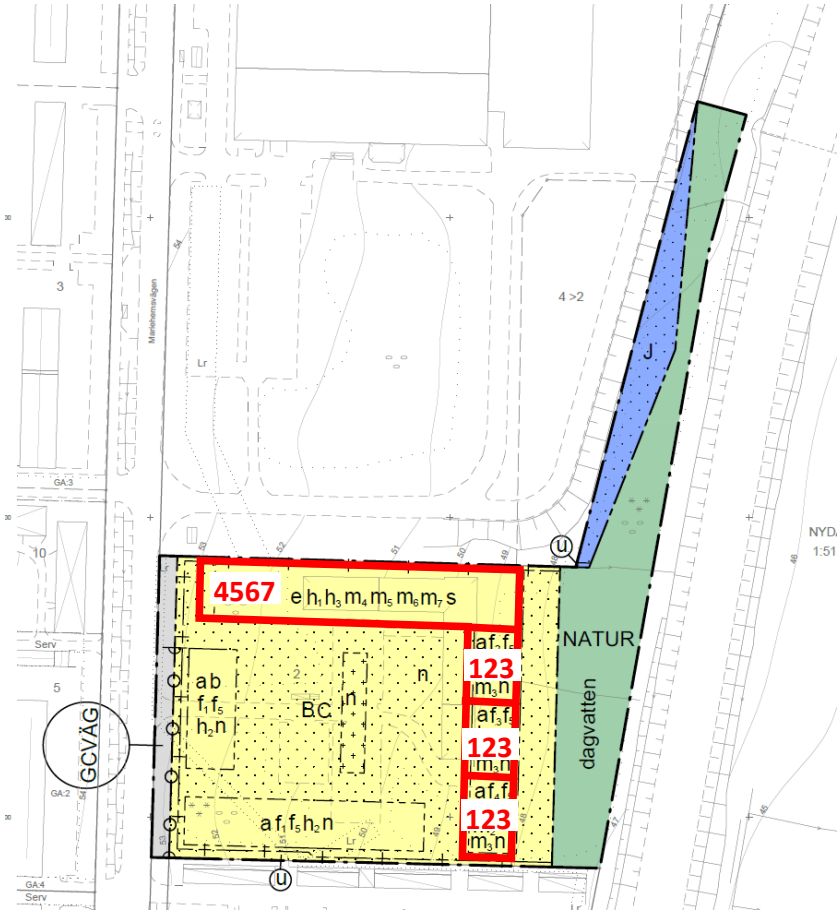
Markreservat för allmännyttiga ändamål



Figur 11. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål gäller.

u – Markreservat för allmännyttiga ändamål. Motiv: Bestämmelsen avser att möjliggöra för att säkerställa ledningsägarnas tillgänglighet till allmännyttiga ledningar. Rättighet för ledningen bildas genom avtalsservitut genom ett avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare eller genom officialservitut i en lantmäteriförrättning. Regleras för att uppnå en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Skydd mot störningar



Figur 12. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om skydd mot störning gäller.

m_1 – Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida (se 1 i figur 12). Motiv: Regleras för att uppnå en god boendemiljö avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1-2 PBL.

m_2 – Ljuddämpande bullerskärm ska uppföras på norra sidan av de balkonger som är exponerade mot detta väderstreck (se 2 i figur 12). Motiv: Syftar till att säkerställa att bullervärden inte överskrids för de östra byggrätterna. Regleras för att uppnå en god boendemiljö avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1-2 PBL.

m_3 – Kortaste fasadlängd mot öster är 25 meter (se 3 i figur 12). Motiv: Syftar till att säkerställa att hela egenskapsområdets gräns mot öster bebyggs. Regleras för att uppnå en god boendemiljö avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1-2 PBL.

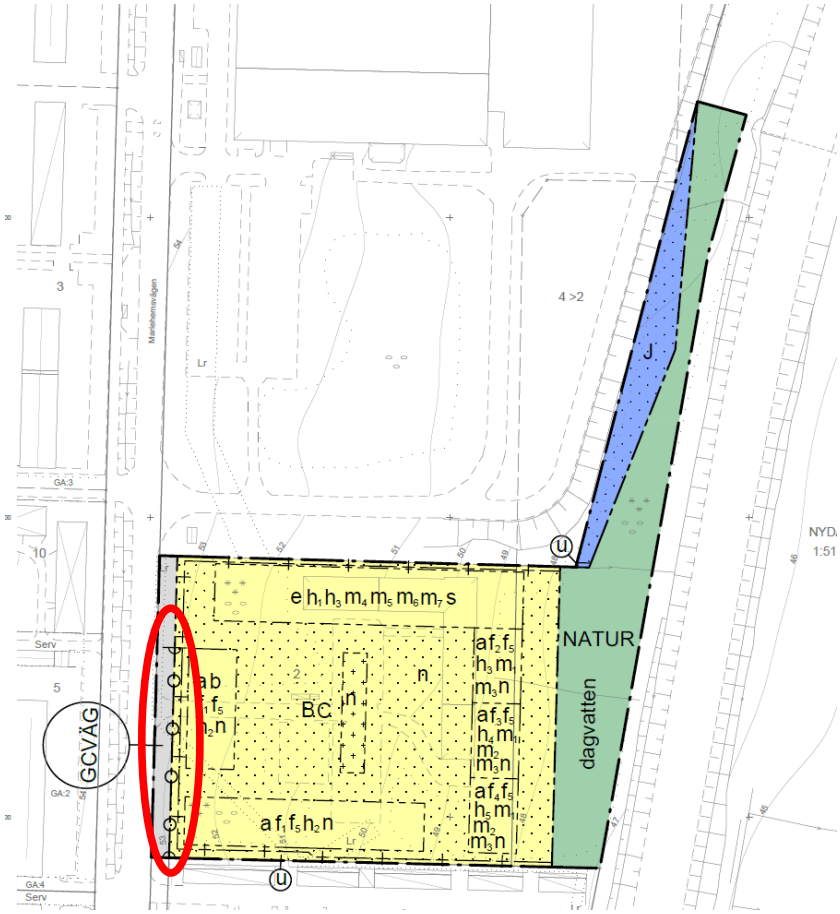
m_4 – Kortaste fasadlängd mot väster är 19 meter (se 4 i figur 12). Motiv: Syftar till att säkerställa att hela egenskapsområdets gräns mot väster bebyggs, så att det bullerdämpande byggnadsverk som behövs för att bostäderna ska vara lämpliga uppförs enligt bullerutredningen. Regleras för att uppnå en god boendemiljö avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1-2 PBL.

m_5 – Kortaste fasadlängd mot öster är 19 meter (se 5 i figur 12). Motiv: Syftar till att säkerställa att hela egenskapsområdets gräns mot öster bebyggs, så att det bullerdämpande byggnadsverk som behövs för att bostäderna ska vara lämpliga uppförs enligt bullerutredningen. Regleras för att uppnå en god boendemiljö avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1-2 PBL.

m_6 – Kortaste fasadlängd mot norr är 102 meter (se 6 i figur 12). Motiv: Syftar till att säkerställa att hela egenskapsområdets gräns mot norr bebyggs, så att det bullerdämpande byggnadsverk som behövs för att bostäderna ska vara lämpliga uppförs enligt bullerutredningen. Regleras för att uppnå en god boendemiljö avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1-2 PBL.

m_7 – Fasad åt norr ska uppföras tät (se 7 i figur 12). Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det bullerdämpande byggnadsverk som behövs för att bostäderna ska vara lämpliga uppförs tätt för att undvika att buller når in till bostäderna. Fasaden får gärna uppföras genomsiktlig. Regleras för att uppnå en god boendemiljö avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1-2 PBL.

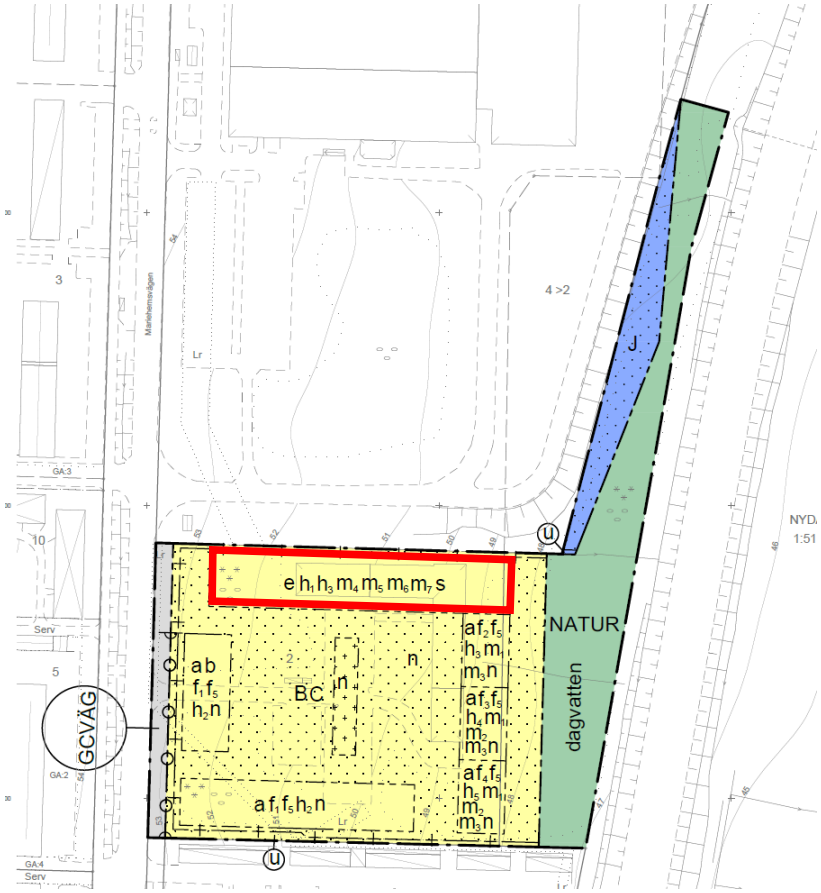
Stängsel, utfart och annan utgång



Figur 13. Rödmarkerade områden visar var bestämmelse om utfartsförbud gäller.

Utfartsförbud. Motiv: Bestämmelsen säkerställer en trafiksäker och överblickbar trafiksituation på Mariehemsvägen. Regleras för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt 6 PBL.

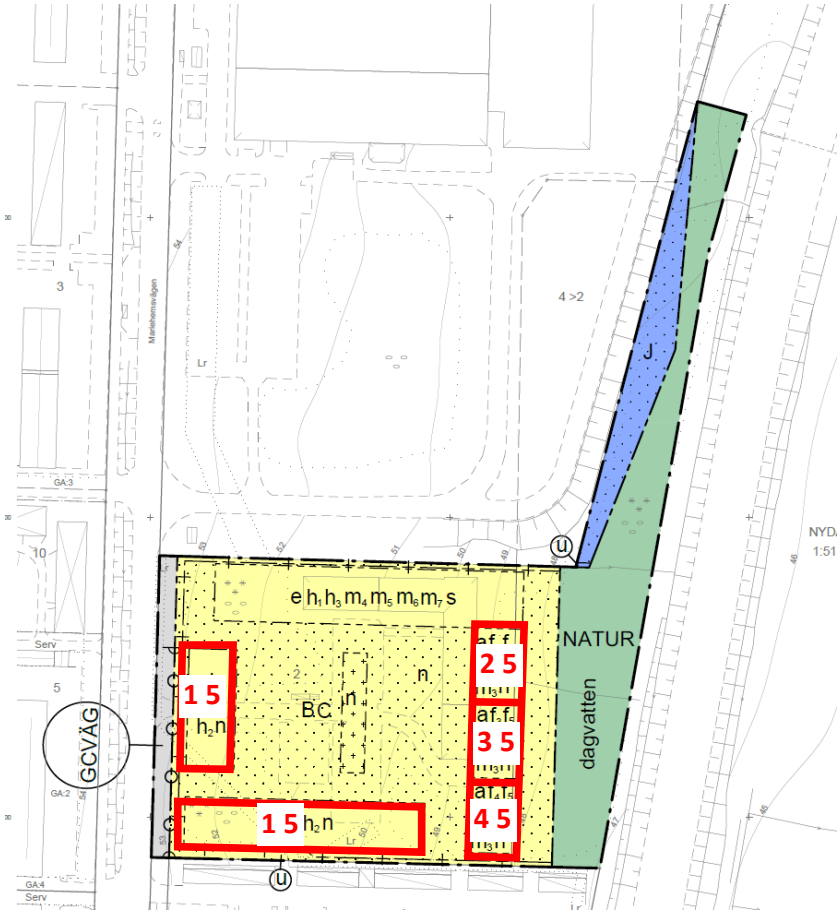
Utnyttjandegrad



Figur 14. Rödmarkerade områden visar var bestämmelse om utnyttjandegrad gäller.

e_1 - Största bruttoarea är 8800 m^2. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en exploatering som harmonierar med omgivande bebyggelsemiljö. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Utformning



Figur 15. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om utformning gäller.

f_1 - Högsta våningsantal är 5 (se 1 i figur 15). Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar så att bebyggelsen anpassas mot befintlig bebyggelse. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

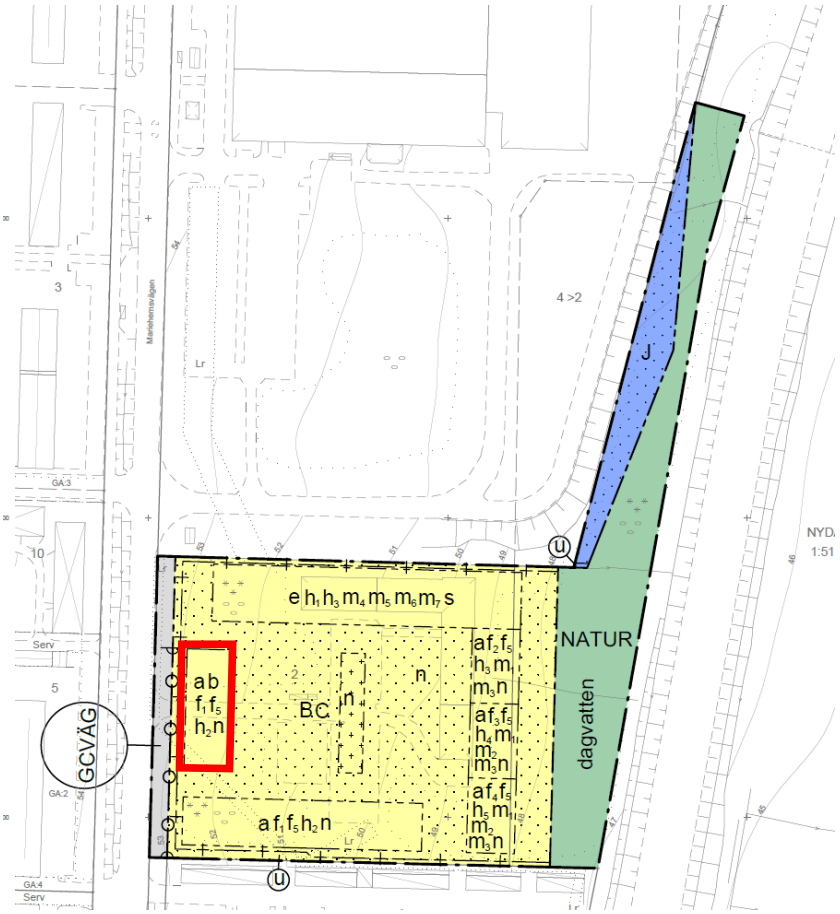
f_2 - Högsta våningsantal är 7 (se 2 i figur 15). Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar så att bebyggelsen anpassas mot befintlig bebyggelse. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f_3 - Högsta våningsantal är 11 (se 3 i figur 15). Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar så att bebyggelsen anpassas mot befintlig bebyggelse. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f_4 - Högsta våningsantal är 17 (se 4 i figur 15). Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar för den högre byggnadsvolymen. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f_5 – Fasad ska huvudsakligen bestå av vitt tegel (se 5 i figur 15). Motiv: Syftet är att bostäderna ska anpassa sig till befintliga bostäder i Mariehem genom att i huvudsak vara i vitt tegel som befintlig bebyggelse. Mariehem uppfördes på 1960-talet och husen gavs genomgående fasader i vitt tegel. De vita fasaderna är en viktig del av stadsdelens identitet och kulturvärde. Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen färgsätts med anknytning till Mariehems befintliga bebyggelse och visuella identitet. Den nya bebyggelsen ska förses med en vit nyans som överensstämmer med den bebyggelse som uppfördes på Mariehem under 1960-talet. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

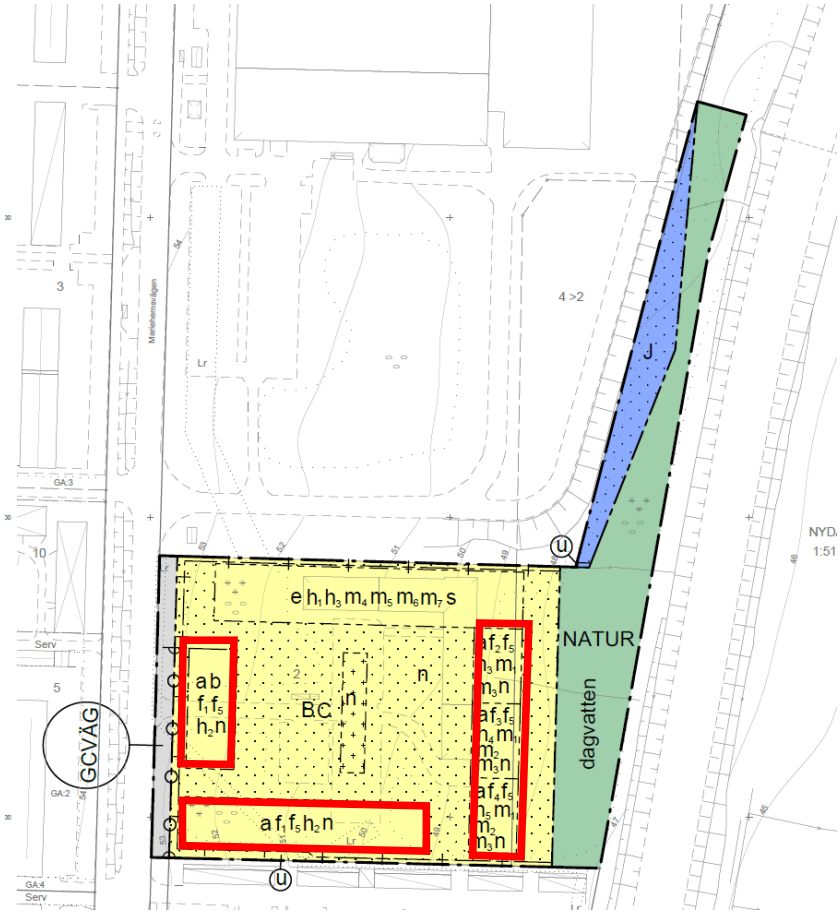
Utförande



Figur 16. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om utförande gäller.

b – Entréer ska vara genomgående. Motiv: Syftet är att säkerställa att bostäderna mot Mariehemsvägen får genomgående entréer för att skapa en stadsmässighet mot Mariehemsvägen med en trygg och levande gatumiljö, men också en tillgänglighet mot friytan. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur och en ur social synpunkt god livsmiljö enligt kap 2 § 3 pt 1 och 2 PBL.

Villkor för slutbesked



Figur 17. Rödmarkerade områden visar var bestämmelse om villkor för slutbesked gäller.

a - Slutbesked får inte ges för bostäder förrän samtliga byggnadsverk i fastighetens norra och östra del är byggda. Motiv: Bestämmelsens syfte är att säkerställa att tillkommande bostäder ska vara lämpliga för sitt ändamål genom att inte möjliggöra för bostäder innan byggnadsverken i norr och öster, som tillsammans samtliga verkar som en bullerskärm, är uppförda. Regleras för att uppnå en god boendemiljö avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1-2 PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är 130 meter över angivet nollplan. Motiv: Bestämmelsens syfte är att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte påverkas, med hänsyn till riksintresset.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

För detaljplaneområdet gäller *Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagen kommunfullmäktige 2018), Fördjupning för Umeå samt Planeringsstrategi Umeå kommun 2024. Översiktsplanens inriktning är att bygga en tät, attraktiv blandstad. I fördjupning för Umeå pekas området ut som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, fördjupning för Umeå och planeringsstrategin.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

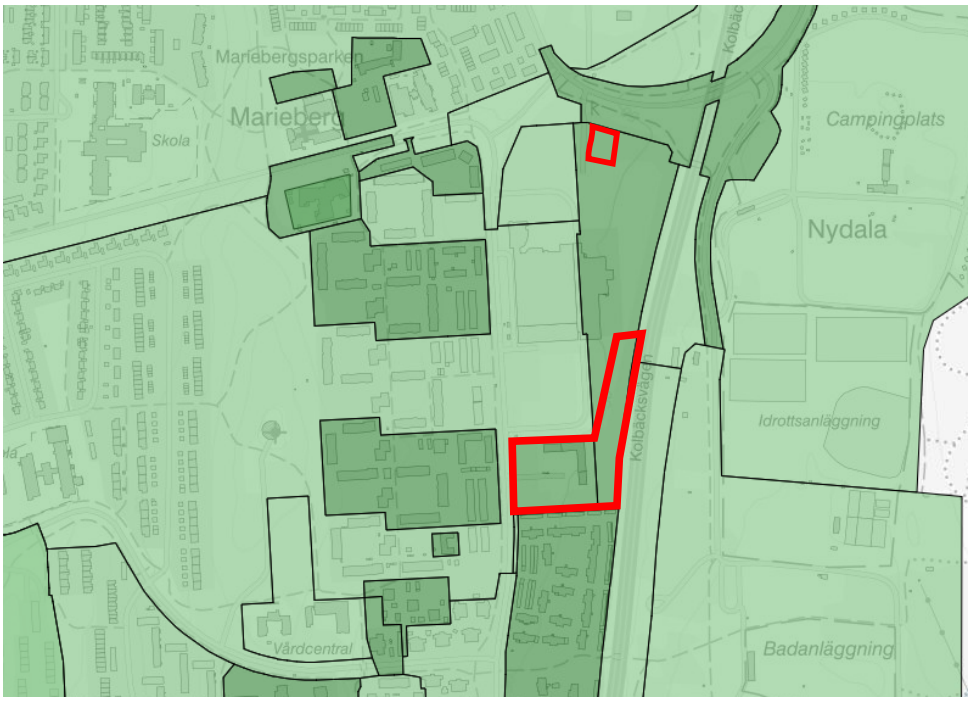
Gällande detaljplaner inom planområdet:

- Detaljplan för del av fastigheterna Gökungen 2 och 3 (2480K-P02/204). Detaljplanen anger att användningen ska vara industri och kontor, men att verksamheten inte får vara störande för närliggande bostadsområden. Genomförandetiden har gått ut. Denna äldre detaljplan kommer att upphöra att gälla i sin helhet om aktuell detaljplan får laga kraft.
- Detaljplan för del av fastigheten Nydala 1:51 (2480K-P07/71). Detaljplanen anger att området ska användas till industri med en grön remsa av naturmark närmast E4 samt en ruta naturmark i norr där befintlig husgrund finns. Genomförandetiden har gått ut. Den del som tas med i detta planförslag kommer att upphöra gälla om detaljplanen får laga kraft.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kolbäcksvägen, (norra delen) m.m. (2480K-P20/1974) och förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Norra delen av Nydalaområdet m.m. (2480K-P61/1985) avgränsar planområdet i norr och öster. Stadsplanerna möjliggör för befintliga vägar samt befintlig industri. De delar som ingår i planförslaget kommer att upphöra att gälla om planförslaget får laga kraft.

Gällande detaljplaner angränsande till planområdet:

- Detaljplan för fastigheten Stadsliden 5:1 m.fl. (2480K-P05/86) angränsar planområdet i söder. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse och uppförandet av skärmtak och garage i angränsning mot Gökungen 2.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Mariehems höjd och Mariehems gård (2480K-P121/1968). Detaljplanen angränsar väster om planområdet och möjliggör för Mariehemsvägen och befintlig industri. Väster om vägen möjliggörs för bostadsbebyggelse.

Föreslaget planområde utgår från befintliga gränser för Gökungen 2 och 3, se figur 18. Del av Fastigheten för Nydala 1:51 tas med i planområdet.



Figur 18. Gällande detaljplaner i området. Planområdet markerat med rött.

Pågående planprocesser

I närheten av aktuellt planområde finns en annan pågående detaljplan, detaljplan för Flyttfågeln 1, som för närvarande är vilande. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder. Syftet är också att säkerställa en god gestaltning som berikar områdets homogena karaktär och harmoniserar med omkringliggande bebyggelse.

Planarbete pågår för Trandansen 3 m.fl., längre söderut längs Mariehemsvägen. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökning av fastigheten Trandansen 3 med det ändamål att tillskapa bostäder på nuvarande parkeringsytor i östra delen av Trandansen 3 samt tomtmarken mellan Trandansen 3, Trandansen 7 och Mariehemsvägen. Syftet är också att skapa attraktiv bostadsmiljö med primärt seniorboende, som även kommer att stärka området kring Mariehems centrum och göra det till en ännu mer attraktiv stadsdel.

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 2019-02-13 § 44 och 2021-12-16 § 424 att inleda planläggning för aktuellt planområde. Ärendena har slagit samman till en enda detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

- 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.*
- Cykeltrafikprogram (2018). *Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.*
- Fotgängarprogram för Umeå (2019) Syftet med detta program är att sätta fokus på fotgängare i samhällsplaneringen. Programmet ska visa hur Umeå kommun ska arbeta för att öka andelen resor som görs till fots samt förbättra situationen för dagens fotgängare.
- 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.*
- Dagvattenprogram för Umeå (2022). Dagvattenprogrammet beskriver utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning.

Hushållningsbestämmelser

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

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas inte av sådana områden som är ekologiskt känsliga.

Jordbruk

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark.

Skogsbruk

Planområdet omfattas inte av skogsbruk.

Rennäring

Aktuellt planområde omfattas inte av riksintresse för rennäring.

Grönområden i och i närheten av tätorter

Inom planområdet finns befintlig vegetation i form av en smal remsa med högvuxna träd mot väg E4. Inom fastigheten Gökungen 2 finns också en skogsdunge, bestående av barrträd, mot Mariehemsvägen. Båda grönområdena bedöms dock för tätbevuxna samt för små för att kunna hysa rekreativa värden. Däremot skapar skogen på fastigheterna ekosystemtjänster för luftrening, bullerbegränsning samt fördröjning och rening av dagvatten. De tjänster som har med dagvatten att göra behöver planeras för.

Större grönområden med rekreativa värden finns i väst runt Mariehems vattentorn samt skogsområdet Stadsliden, även kallat Gammliaskogen. Öster om planområdet och väg E4 finns Nydalasjön med sina angränsande grönområden och skogsområden öster om sjön.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Inom detta område kan höga anläggningar och byggnader utgöra fysiska hinder för luftfarten. I förlängningen kan det leda till restriktioner för flyget, som påtagligt skulle försvåra nyttjandet av flygplatsen. Aktuellt område omfattas av en flyghinderyta som lägst är 130 m ö.h. Ingen bebyggelse kommer att överstiga flyghinderytan och riksintresset kommer inte att påverkas, eftersom planen reglerar en högsta totalhöjd.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att miljökvalitetsnormer (MKN) riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Detaljplaneområdet avvattnas mot Nydalasjön. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2025-02-05). Läs mer under avsnittet *Dagvatten* på sida 42.

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för Nydalasjön.

Vattenföre-komst	EU-CD	Ekologisk status/ potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Sjö	SE708712-172291	God	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Faktorer som har betydande påverkan på status för recipienten är urban markanvändning och atmosfärisk deposition

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller

Miljökvalitetsnorm för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. 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. I Västerbotten är det endast Umeå kommun som omfattas av bestämmelserna. Till åtgärdsprogrammet ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Hur planen påverkar bullersituationen i området redogörs närmare under avsnittet *Risker och störningar – Buller* på sidan 46.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

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). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i

en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådas i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns avseende riksintresse, miljökvalitetsnormer eller kraven för någon vattenförekomst. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. De delar som i undersökningen visar på viss påverkan (bullerfrågan samt dagvattenhantering och eventuell påverkan på Nydalasjön) har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att dagvatten, MKN vatten, buller och risk kopplat till närhet till farligt godsled behöver utredas och eventuella behov av skydds- eller anpassningsåtgärder säkerställas inom ramen för planprocessen. Länsstyrelsen lyfter också att fornlämningen i norra delen av planområdet behöver undersökas och dokumenteras. Länsstyrelsen anser också att kommunen ska utreda samt samråda med Trafikverket om den möjliga trafikökning som kan uppstå av projektets genomförande och hur denna i så fall påverkar statlig väg, riksintresse E4.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan togs den 2 maj 2025. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 2 maj till den 23 maj 2025.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Mark- och vattenanvändning

Idag finns kontorslokaler och parkering inom Gökungen 2. Fastigheten nås från Mariehemsvägen och genom en liten skogsdunge nås bolagets parkering, som är belägen framför den L-formade kontorsbyggnaden. Mot syd och öst finns en liten trädridå intill de angränsande fastigheterna.

Fastigheten Nydala 1:51, som börjar strax bakom kontorsbyggnaden och löper längs väg E4, är helt bevuxen med barrträd. Trädridån ansluter till ett vägdike invid väg E4. Terrängen sluttar från Mariehemsvägen mot väg E4, d.v.s. i väst – östlig riktning.

Fastigheten Stadsliden 2:4 ligger i planområdets norra del och består av naturmark.

Förändringar och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrum inom Gökungen 2. Syftet med planen är också att möjliggöra för utveckling av befintlig industri genom att möjliggöra för ny väg längs med E4:an samt parkering i norr. Närmast E4:an sparas befintlig naturmark där det även möjliggörs för dagvattenhantering. Utanför Gökungen 2 möjliggör detaljplanen för en gångbana.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget inom Marieområdet, som med en egen centrumkärna lämpar sig väl för framtida förtätning. Området är planerat under en tid då planeringsidéerna innebar att stora ytor reserverades för bilar, vilket medfört en påtaglig gleshet längs gatorna. Kommunen ser därför ett behov av att binda ihop särskilt de områden som delas av Mariehemsvägen som passerar genom områdets östra del och är en uppsamlingsgata för Mariehems bebyggelse.

Närheten till Nydalasjön, grönområdet kring Mariehems vattentorn och mindre insprängda grönytor i stadsdelen skapar goda möjligheter för rekreation och tillför stora värden för de boende. Vattentornet i sig är ett tydligt landmärke med identitetsskapande värde för området. Området präglas även av industri och närheten till storskalig infrastruktur – E4:an och Umeås norra infart.

Mariehems bebyggelse är varierad och följer terrängen, från radhuslängor i västersluttning till storgårdar längs Mariehemsvägen, med högre punkthus som förstärker topografin. Längs Mariehemsvägen återfinns främst parkeringar och

garage. Ett fåtal lägenhetshus i två våningar ligger även längs med vägen. Söder om aktuellt planområde för förtätning har under senare år projektet Mariestrand, beläget mellan Mariehemsvägen och E4:an, växt fram. Bebyggelsen inom området varierar mellan två och åtta våningar, med de högre husen i lägen nära E4:an, alltså inte i direkt närhet till de Mariehems ursprungliga bebyggelse.

Vid Mariehems centrum pågår planläggning av cirka 480 nya bostäder, verksamheter, allmän plats och kollektivtrafiknod. Förtätningsprincipen för denna exploatering är samma som för Gökungen 2, det vill säga att befintliga parkeringar bebyggs, byggnader placeras mot Mariehemsvägen, och en tydligare kvartersstruktur skapas.

Bostäder

Inom planområdet finns idag ingen bostadsbebyggelse.

Förändringar och konsekvenser
Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse (cirka 200 lägenheter) inom Gökungen 2.

Verksamheter och andra anläggningar

På Gökungen 2 finns det idag kontorsverksamhet.

Förändringar och konsekvenser
Planförslaget innebär att befintligt kontorshus på Gökungen 2 rivs för att möjliggöra för bostäder och centrumfunktioner, samt att industri möjliggörs på del av Nydala 1:51 och Stadsliden 2:4.

Byggnadskultur och gestaltning

Gökungen 2 ligger på Mariehem mellan Mariehemsvägen i väster och E4:an i öster. Mot söder ligger kvarteret Sångfågeln 3 med en variation av bostäder från två till åtta våningar. Mot norr ligger kvarteret Gökungen 1 med befintlig industriverksamhet. Söder om aktuell plats för förtätning har under senare år projektet Mariestrand, mellan Mariehemsvägen och E4:an, växt fram. Principen för förtätningen här är att lägga de högsta huskropparna mot E4:an.

Förändringar och konsekvenser

Förslaget är en del av en pågående förtätning av Mariehem. Principerna för detta är att omvandla överflödiga trafikytor och restytor till nya stadskvarter, samt att följa och komplettera befintlig stadsstruktur på Mariehem. Gökungen 2 omges av industri och infrastruktur åt tre väderstreck, och det är därför viktigt att de boende får tillgång till högkvalitativ friyta inom den egna fastigheten. Planförslaget skapar planmässiga förutsättningar för en stor sammanhållen friyta i mitten av kvarteret och

med byggrätter runtom (figur 19). En större sammanhållen friyta med grönska kan bidra till den urbana miljöns biologiska mångfald samt anpassningar till pågående klimatförändringar då den möjliggör för uppvuxen grönska på gården. Den stora friytan i mitten av kvarteret åstadkoms dels genom att markparkering inte tillåts – bilarna förvisas i stället till förslagna byggnadsverket i den norra delen av fastigheten, dels genom att föreslagna byggrätter bara placeras längs kvarterets perimeter, med högsta exploatering vid E4:an.

Även de befintliga kvarteren söder om Gökungen 2 är samlade kring gårdar - inom dessa fastigheter upptas dock en stor del av marken mot Mariehemsvägen av markparkeringar och carportar. För Gökungen 2 föreslås i stället att kvartersbebyggelsen når ut till Mariehemsvägen, som en ansats att skapa ett avgränsat gaturum med tydliga fasader. På så sätt fungerar kvarteret som ett första steg i omvandlingen av Mariehemsvägen, från väg till stadsgata med tydligare gaturum. I dagsläget är Mariehemsvägen ett vagt definierat vägområde, med parkeringar och oanvända grönytor på båda sidor. Kommunen studerar för närvarande hur dessa överblivna ytor kan bli aktuella för exploatering genom stadsförtätning, och då kan Gökungen 2 tjäna som förebild, med fasad och entréer mot gatan**.** Kvarteret är utformat som delvis slutet mot Mariehemsvägen, med möjlighet till genomsikt till den stora bostadsgården utan att den tappar sin privata karaktär. Även mot söder finns ett släpp mellan husen som knyter an till stråket som löper genom bebyggelsen söderut.



Figur 19. Översiktlig flygvy av förslag utifrån en maximal exploatering enligt detaljplanen på Gökungen 2, sett från väster.

Förslaget har utformats med stor hänsyn till framtida beräknat trafikbuller från E4:an industri. Eftersom industribuller gör det omöjligt att placera bostäder mot den norra sidan av fastigheten koncentreras dessa i övriga väderstreck. En byggrätt för en byggnad som inte får innehålla bostäder har placerats som bullerskydd längs med den norra fastighetsgränsen – den är avsedd för bostadskomplement, i första hand parkering men även till exempel förråd. En planbestämmelse säkerställer att byggnaden måste uppföras längs med hela byggrätten samt att norra fasaden ska uppföras tät, utan öppningar som släpper igenom buller. För att inte skapa otrygghet norr om byggnaden är det bra om fasaden får en genomsiktlighet eller om belysning vid fasaden anordnas. Föreslagna byggnader i norr och öster fungerar som bullerskydd för friyta och bostäder och därför regleras lägsta nockhöjd (mot industrin), kortaste fasadlängd samt att byggnaderna måste uppföras innan slutbesked får ges för bostäder.

Eftersom byggnadsrätten i norr är avsedd för parkering är den indragen från gatan för att bibehålla sikt, samt för att lämna utrymme för snöupplag.

Mot Mariehemsvägen möjliggörs för en byggrätt i fem våningar (figur 20) som får genomgående entréer mot gatan, vilket bidrar till en starkare stadsmässighet för området som idag upplevs som en genomfartssträcka för biltrafik.



Figur 20. Möjlig exploatering enligt planförslaget. Ny bebyggelse föreslås placeras så den möter Mariehemsvägen. Längst i norr placeras en byggnad som fungerar som en bullerskärm mot befintlig industri.

Mot söder möjliggörs för en byggrätt i fem våningar gavelställd mot Mariehemsvägen.



Figur 21. Möjlig exploatering enligt planförslaget. Ny bebyggelse föreslås möta befintlig bebyggelse med lägre volymer. Mot E4:an (längst bort i bild) föreslås bebyggelsen avslutas med en högre volym.

Förslaget bygger vidare på en del av Umeå som karaktäriseras av långa siktlinjer och storskalig stadsmässighet. Vägrummet är storskaligt och tål därför att kantas av hög bebyggelse. Fronten av högre bostadsbyggnader mot E4:an, med uppvuxen skog mellan byggnader och väg, ger en buffert för de lägre kvarteren innanför mot väster och markerar en stadsgräns mot ringleden och Nydalaområdets norra del. Föreslagen byggrätt för en högre byggnad når ungefär samma höjd som vattentornet på

Mariehem. Byggnaden kommer att synas då man rör sig längs Kolbäcksvägen samt från delar av Nydalasjön och dess stränder.



Figur 22. Möjlig exploatering enligt planförslaget. Mot E4:an föreslås en högre volym som avslut på den nya bebyggelsen.

Generellt anpassas förslagets fasader för att passa in i stadsdelen. Den ursprungliga sextiotalsbebyggelsen på Mariehem har vitt tegel som dominerande fasadmaterial, med kontrasterande andra material i starka färger kring entréer, trapphus, fönsterpartier och balkongfronter. Bebyggelseförslaget tar upp befintlig kulör och materialval genom att säkerställa att den nya bebyggelsen huvudsakligen ska ha vitt tegel som fasadmaterial.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I planområdets norra del finns en fornlämning i form av en bytomt/gårdstomt ”Schlotte” som är före detta landshövding Strombergs gård. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande. Lämningen är införd i Kulturmiljöregistret (KMR) som L1938:7956 (Raä 333:1 Umeå stad) och utgörs av en

gårdstomt med en husgrund och i norra delen rest efter skorstensstock. Mot öster finns det gammal trädgårdsmark. Huset revs i början av 1900-talet.

Förändringar och konsekvenser
En arkeologisk förundersökning har gjorts för att utreda om det är möjligt att planlägga området för industri. Syftet med den arkeologiska förundersökningen är att dokumentera fornlämningens trädgårdshistoria och tolka fynd och resultat. Fokus på fältarbetet var den östra delen av gårdstomten som utgjort trädgård med mindre insatser vid husgrunden. Umeå kommun har ansökt om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att fornlämningen kommer gå att avlägsna efter dokumentering. Eventuellt beslut om detta kan fattas först om planen får laga kraft.

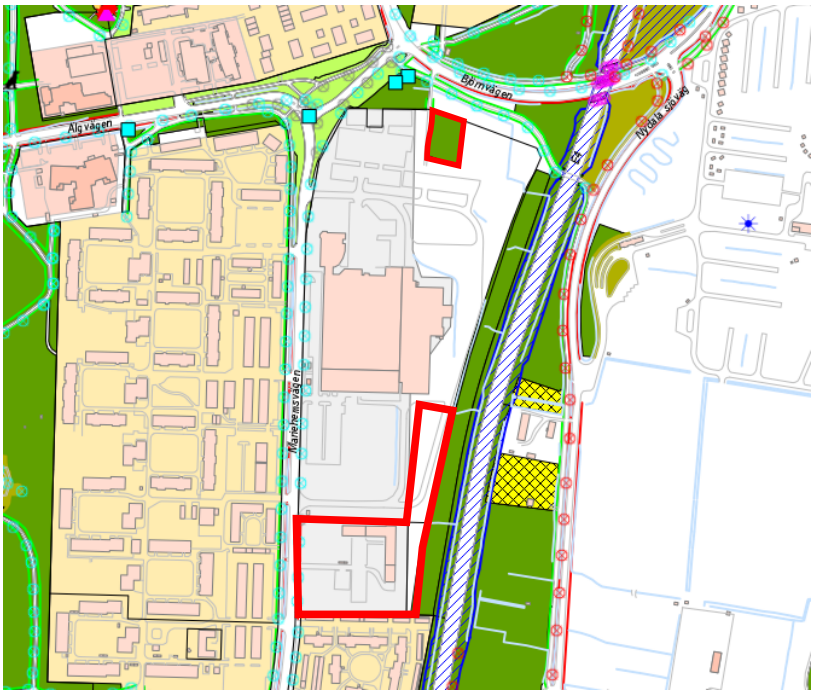
Naturmiljö

Inom planområdets södra och sydöstra del finns växtlighet i form av skogsdungar och bärris. Längs med planområdets östra gräns finns en remsa med barrträd intill ett vägdike invid väg E4. En ytterligare skogsdunge finns i planområdets norra del, som skärmar av planområdet från gång- och cykelvägen som löper längs med Björnvägen.

Det finns inget jordbruk eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation

Inom planområdet finns befintliga grönområden närmast E4:an samt i planområdets norra del.



Figur 23. Befintliga grönområden. Utdrag ur Umeå kommuns parkkarta.

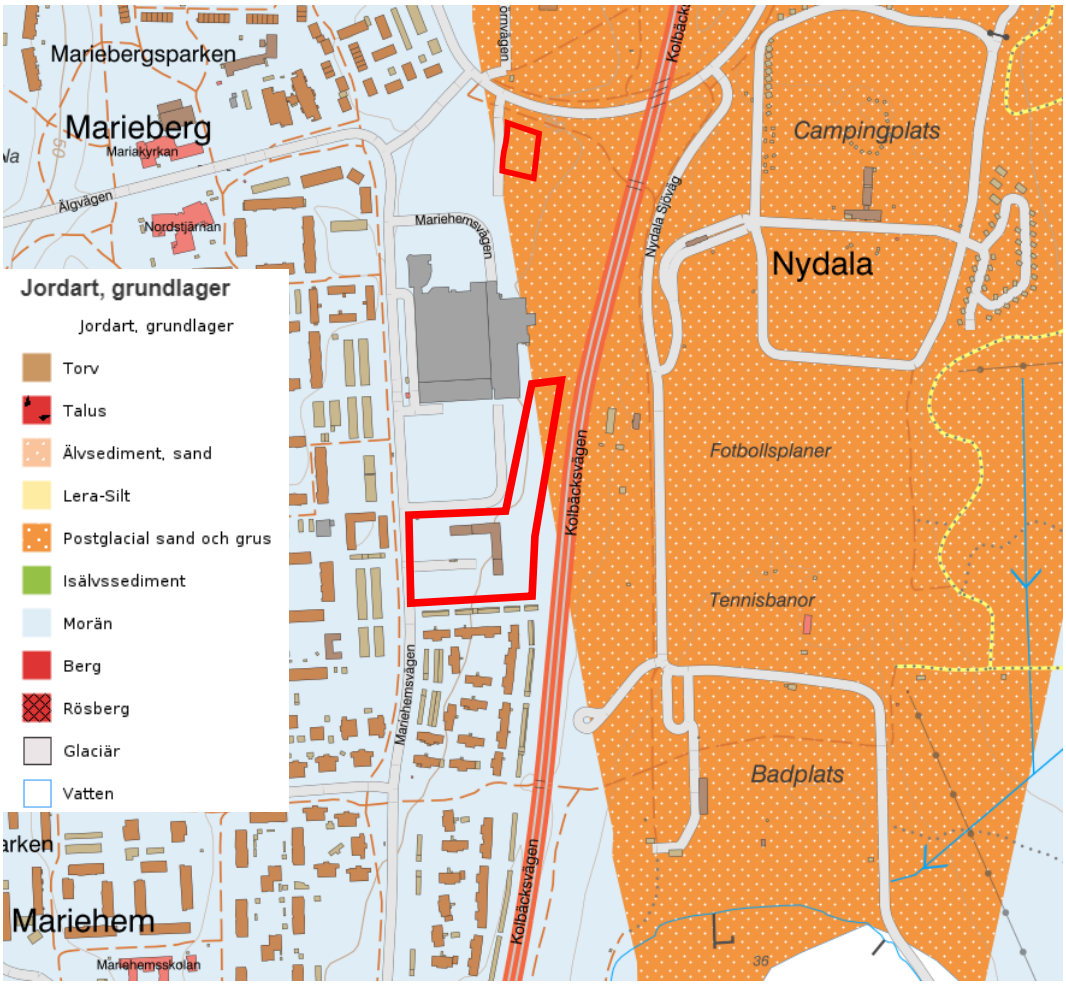
Förändringar och konsekvenser

Planen skapar underlag för ett stort tillskott av boende i det här området, vilket gör att fler människor kommer att vistas i området. En remsa närmast E4:an kommer även fortsättningsvis vara planlagd som natur.

Det norra området, som idag är planlagt om naturmark, föreslås planläggas som industrimark**.**

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) karttjänst består marken av morän i detaljplanens södra delar (Gökungen 2). Inom Stadsliden 1:51 och Gökungen 4 består jorden av postglacial sand och grus.



Figur 24. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet består till största del av morän.

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram för Gökungen 2, men äldre utredningar finns för intilliggande fastigheter. En geoteknisk undersökning togs fram för Sångfågeln 2 och 3 som ligger direkt söder om planområdet (WSP PM Geoteknik för Stadsliden 5:1, Mariehem, Umeå, 2003-10-07). Undersökningen visar att det söder om planområdet i huvudsak finns fast lagrad sandig siltig morän.

En geotekniskt utlåtande (Orrje & co, Utlåtande över grundförhållandena för planerad industribyggnad i Kv Gökungen Umeå, 1966-09-28) togs fram i samband med utbyggnaden av industriverksamheten på Gökungen 4. Området består av morän.

I samband med utbyggnad av befintlig industriverksamheten inom Gökungen 4, nordväst och söder om planområdet, tog en geoteknisk utredning fram (Västerbottenskommunernas arkitekt och byggnadskontor, Pharmacia Fine Chemicals AB, geoteknisk utredning för planerad utbyggnad, 1984-03-27). Området består av morän.

En geoteknisk utredning för Gökungen 2 förutsätts göras i senare skede.

Grundvatten

Inom planområdet finns ingen grundvattenförekomst. Planområdet ligger inom Nydalasjöns avrinningsområde.

Förändringar och konsekvenser

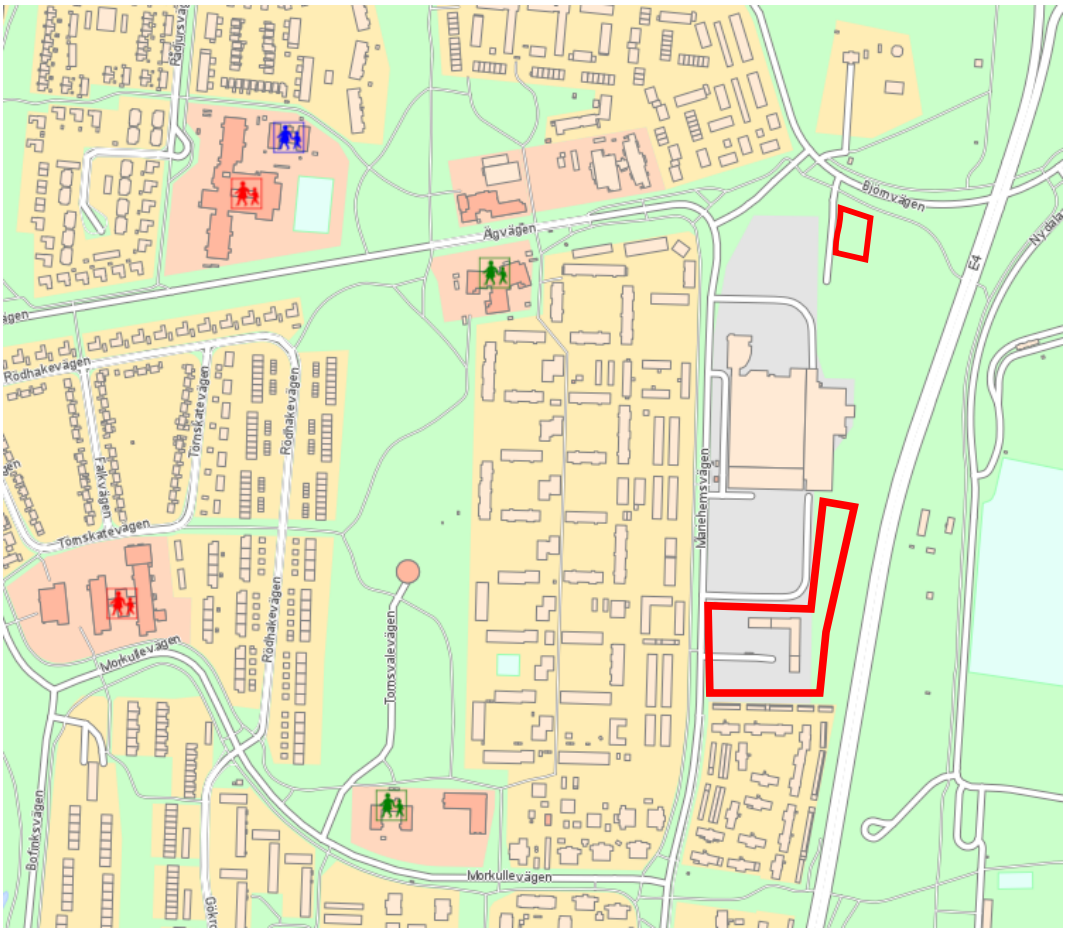
De geotekniska förutsättningarna har inte påverkat planområdets utformning. Planläggningen påverkar ingen grundvattenförekomst.

Social miljö

Service

Norr om planområdet på andra sidan riksväg 92 ligger Ersboda handelscentrum. På Ersboda finns det även en vårdcentral. Mataffär finns även cirka 700 meter söder om planområdet, på Mariehems centrum.

I närheten av planområdet finns flera förskolor och en grundskola (se figur 25). Närmaste förskolor ligger 500 meter söder om (förskolan Ejderdunet) och 670 meter norr om (förskolan Nordstjärnan) Gökungen 2. Närmaste grundskola ligger cirka en kilometer norr om Gökungen 2 (Mariebergsskolan).



Figur 25. Utdrag ur Umeå kommuns karta för skolor och förskolor. Kommunala förskolor visas med grön symbol, förskola som personalkooperativ med blå symbol och grundskolor med röd symbol.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för centrumanvändning inom Gökungen 2. Centrum möjliggör för handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan liknande verksamhet.

Rekreation och friytor

För bostäder 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.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att det går att säkerställa att det inom fastigheten anordnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse i enlighet med 8 kap. plan- och bygglagen. Innergården kommer vara bilfri, med undantag för avfallshantering, färdtjänst och parkering för rörelsehindrade. På plankartan regleras att bilparkering, undantagen parkering för rörelsehindrade, inte får uppföras på gården. Då det inte byggs ett garage under gården finns det möjlighet för växtlighet på gården. Den stora

gårdsytan kan delas in i mindre rumsligheter med funktioner för både barn och äldre. Mindre förrådsbyggnader kan placeras i mitten av gårdsytan. Ytan öster om husen blir en plats där hus möter skog och utförs förslagsvis i samklang med den naturliga terrängen.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Mariehemsvägen ingår i huvudvägnätet för cykeltrafik. Längs med Mariehemsvägen finns en gång- och cykelväg på västra sidan. Trottoar på östra sidan av Mariehemsvägen saknas delvis.

Förändringar och konsekvenser
Planförslaget innebär att Mariehemsvägen kan kompletteras med en trottoar för fotgängare längs med planområdet.

Kollektivtrafik

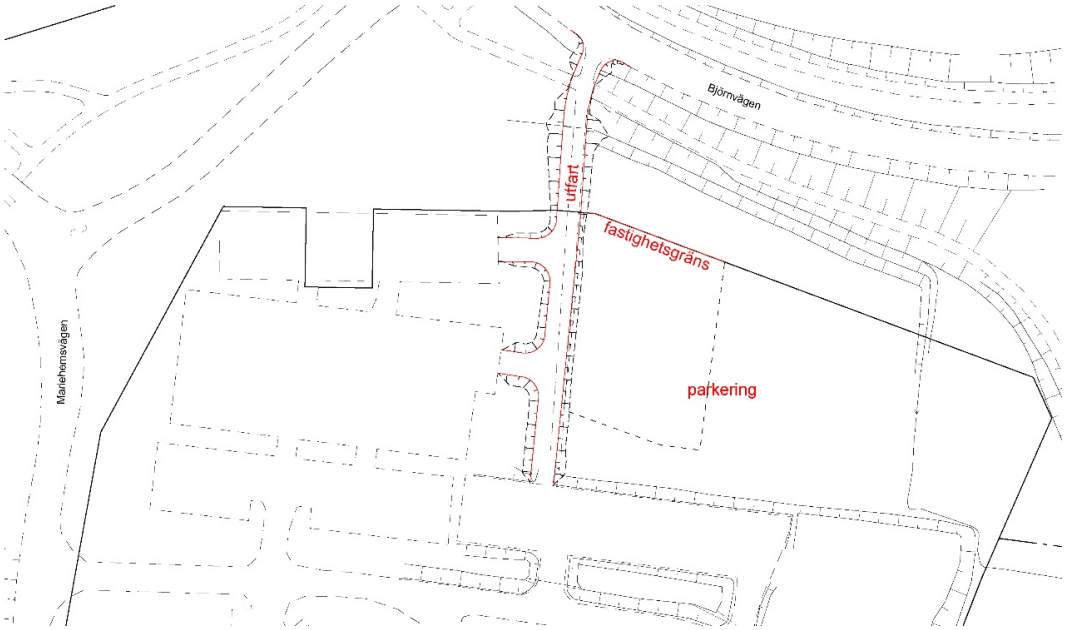
Cirka 100 meter norr om planområdet finns busshållplatsen Mariehemshöjd. Busshållplatsen har hög turtäthet och trafikeras av både linje 1 och 2. Närheten till befintliga busshållplatser begränsas av nuvarande passagemöjligheter över Mariehemsvägen.

Förändringar och konsekvenser
Planförslaget innebär ingen förändring av busstrafiken.

Fordonstrafik

Mariehemsvägen är en huvudgata i området.

Förändringar och konsekvenser
Planen möjliggör att ordna utfart för lastbilar från Gökungen 4 norrut mot Björnvägen (figur 26). Området kring Björnvägen är i gällande detaljplan planlagt som GCVÄG, varför ingen planändring krävs utanför planområdet för Gökungen 2 m.fl. Tillstånd från kommunen krävs för att anordna utfart från industriverksamheten i norr.



Figur 26. En möjlig utformning av utfart mot Björnvägen i norr.

Parkering, varumottagning och angöring

Idag löses parkeringsbehovet genom markparkering på kvartersmark.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Parkering föreslås tillskapas i ett garage i den norra delen av Gökungen 2. Besöksparkering ryms i garaget. Garaget fungerar som ett skydd mot industribuller och blir därför högre och större än vad som krävs för att täcka planens parkeringsbehov. 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 för bil och cykel.

Enligt gällande parkeringsnorm behövs cirka 200 parkeringsplatser för Gökungen 2 m.fl., utan någon form av reduktionsåtgärder. Föreslaget garage rymmer mer än 200 parkeringsplatser för bilar.

Enligt gällande parkeringsnorm ska 4 parkeringsplatser för rörelsehindrade möjliggöras. Parkeringsplatser för rörelsehindrade tillåts på gården för Gökungen 2.

Enligt gällande parkeringsnorm behövs cirka 600 cykelplatser. Cykelparkering föreslås lösas i anslutning till bostadsentréer på bostadsgården. En viss andel cykelparkering möjliggörs i garage.

Planen möjliggör för befintlig industriverksamhet på Gökungen 4 att utöka sin parkering i norr.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser
Tillkommande bostäder kan hanteras av befintligt ledningsnät.

Dagvatten

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

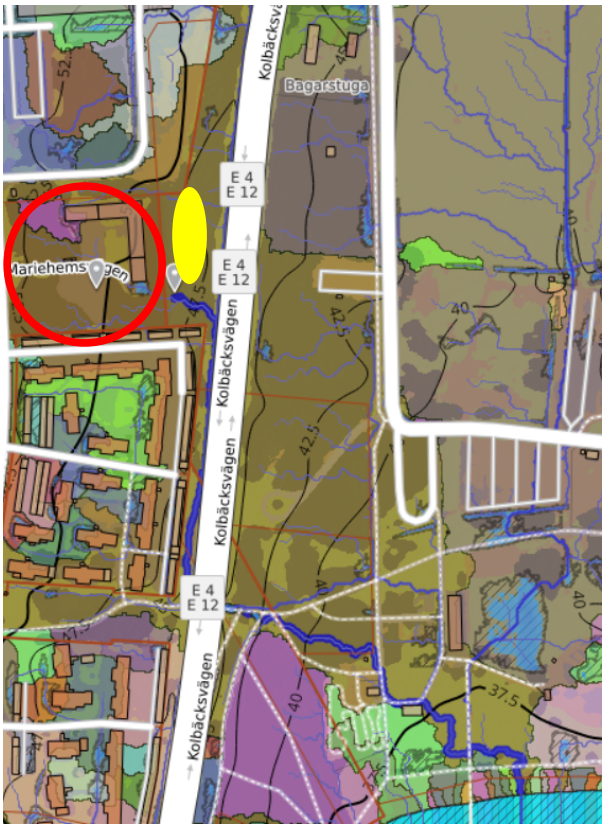
Planområdet ligger inom delavrinningsområdet ”Utloppet av Nydalasjön” och recipient är Nydalasjön. Dagvatten från Gökungen 2 leds till fördröjningsanläggningen på naturmark och därifrån i öppna lösningar till Nydalasjön.

Förändringar och konsekvenser
Den förändrade markanvändningen enligt detaljplanen medför en ökad andel hårdgjord yta jämfört med den nuvarande situationen. Andelen genomsläpplig mark minskar med cirka 47 %. Som en följd av detta ökar avrinningen inom planområdet vid ett 20-årsregn från 146 l/s till 248 l/s, och upp till 312 l/s vid tillämpning av en klimatfaktor.

För att säkerställa att avrinningen från området inte ökar vid ett 20-årsregn behöver totalt 115 m³ dagvatten fördröjas innan det leds vidare till Trafikverkets dike och därifrån vidare mot Nydalasjön. För att säkerställa dagvattenhantering på allmän plats införs en planbestämmelse på plankartan för naturområdet mellan Kolbäcksvägen och kvartersmarken.

Den förändrade markanvändningen medför ett dagvatten med högre halter av föroreningar och näringsämnen. Bedömningen är dock att den planerade fördröjningsanläggningen, tillsammans med det cirka 550 meter långa gräsbeklädda diket, effektivt renar dagvattnet innan det når Nydalasjön (se figur 27).

Umeå kommun, i samråd med kommunens VA-huvudman, bedömer att påverkan på recipienten är försumbar, eftersom dagvattnet genomgår två reningssteg innan det når Nydalasjön.



Figur 27. Flödesvägar och avrinningsområden enligt analys i Scalgo Live. Källa: Scalgo Live (2025). Röd cirkel visar planområdet. Gul cirkel visar möjlig placering av fördröjningsdamm. Längs med E4 finns idag ett befintligt dagvattendike mot Nydalasjön.

Snöhantering

Gökungen 2 är obebyggd närmast Mariehemsvägen. Snöhantering för kvartersmark sker inom Gökungen 2.

Förändringar och konsekvenser

Utrymme för snöupplag för Mariehemsvägen finns inom området som planläggs som gångväg. Planförslaget möjliggör för snöhantering på kvartersmark även efter genomförandet.

El, värme, fiber och tele

Ledningsnätet är utbyggt inom området.

Förändringar och konsekvenser

Ingen ny nätstation behövs för att möjliggöra för utvecklingen inom planområdet.

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 (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmen ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Avståndet mellan byggrätterna innebär att det kommer krävas avfallsutrymmen på flera ställen, vilket innebär att avfallsfordon kommer att köra in på gården. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren ansvarar för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Miljörum ska placeras i föreslagen byggnad i norr och i bottenplan på föreslagna byggnadsvolymer i söder. Avfallsfordon kommer att kunna köra runt inne på gården. In- och utfart på Mariehemsvägen för hämtning av avfall samordnas med parkeringshusets utfart.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Öster om planområdet sträcker sig E4:an som är utpekad primärled för farligt gods (figur 28). Vägen består av fyra körfält (2+2). Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) för lastbilar var 921 år 2021 då mätningen utfördes. En uppräkning av trafikmängderna, enligt Trafikverkets trafikuppräkningstal, till 2040 innebär 1124 lastbilar ÅDT.



Figur 28. E4an som är primärled för farligt gods går öster om planområdet.

Länsstyrelsen skrift *Riktlinjer för fysisk planering – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)* har delat in olika verksamheter i olika zoner utifrån hur känslig markanvändning som föreslås på platsen. Inom planområdet möjliggörs det för bostäder, centrumverksamhet, och industri. Industri tillhör mindre känslig verksamhet. Centrumverksamhet är en normalkänslig verksamhet medan bostäder tillhör känslig verksamhet och kräver ett längre avstånd från transportled för farligt gods.



Figur 29. Befintligt dike längs med E4:an har en bredd på över 3 meter.

Känsliga verksamheter kan placeras närmare farligt godsled om det finns separationsåtgärder som är utformade för att säkerställa att en avåkning eller urspårning, samt eventuellt utsläpp av farligt gods, stannar kvar i anslutning till transportleden. Längs med E4:an idag finns ett befintligt dike (figur 29) med en bredd på minst 3 meter. Då det finns ett befintligt dike och antalet lastbilar inte överstiger 1600 årsmedeldygntrafik behövs inga ytterligare åtgärder för att planområdet ska vara lämpligt för känslig markanvändning enligt *Riktlinjer för fysisk planering – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)*.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar eller konsekvenser för primär farligt godsled. Inga riskreducerande åtgärder behövs inom planområdet.

Brandsäkerhet

Närmaste brandstation finns cirka 5 kilometer sydväst om planområdet. Närmaste sjukhus finns centralt i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 3,5 km söder om planområdet. Brandpost finns på fastigheten Gökungen 2, vid Mariehemsvägen. Ytterligare två brandposter finns på Gökungen 1.

Förändringar och konsekvenser

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från planområdet bedöms vara god. Byggnaders utformning och blåljuspersonalens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande lagstiftning.

Brandposten på Gökungen 2 kommer efter att överenskommelse om fastighetsreglering genomförts att ligga på allmän plats.

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

Norr om föreslagen bostadsbebyggelse ligger en befintlig industri. Verksamheten är av mindre störande karaktär men buller från angöring, lastning och lossning samt från återvinningscontainrar kan förekomma. Europaväg 4 (E4) går längs med planområdets östra gräns.

Buller från väg- och spårtrafik

Regeringen fastställde i juni 2015 en förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216; Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Den 11 maj 2017 höjdes riktvärdena för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad. De nya riktvärdena gäller på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m^2	**65 dBA**	**50 dBA**	**70 dBA**
För bostäder över 35 m^2	**60 dBA**	**50 dBA**	**70 dBA**

Industri- och verksamhetsbuller

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med*

likartad ljudkaraktär bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Tabell 3. Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22 Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06–22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Bästa möjliga ljudmiljö ska dock eftersträvas.	**50 dBA**	**45 dBA**	**45 dBA**
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	**60 dBA**	**55 dBA**	**50 dBA**
Zon C. Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	**> 60 dBA**	**> 55 dBA**	**> 50 dBA**

Tabell 4.Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljuddämpad sida på bostadsbyggnad.

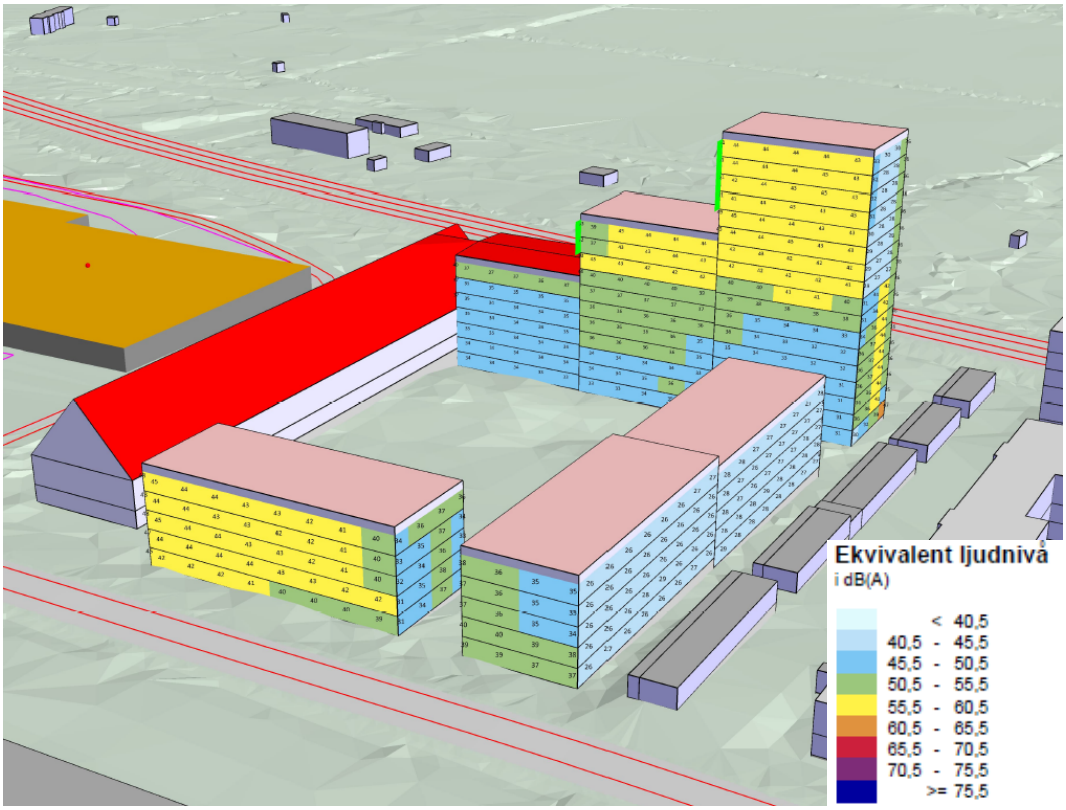
	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljuddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas.	**45 dBA**	**45 dBA**	**40 dBA**

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns, 2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, varför en bullerutredning har utförts (Tyréns 2024,2026). Öster om planerad bostadsbebyggelse ligger E4:an. För de bostäder som placeras mot E4:an behöver en ljuddämpad sida skapas för minst

hälften av bostadsrummen. Då bostadshusen placeras som en skyddande barriär mot E4:an klarar den gemensamma innergården riktvärdena för uteplats.



Figur 30. Färglagda fasader redovisar beräknad ekvivalent ljudnivå. Bild visar fasader mot E4:an med vy från nordost.

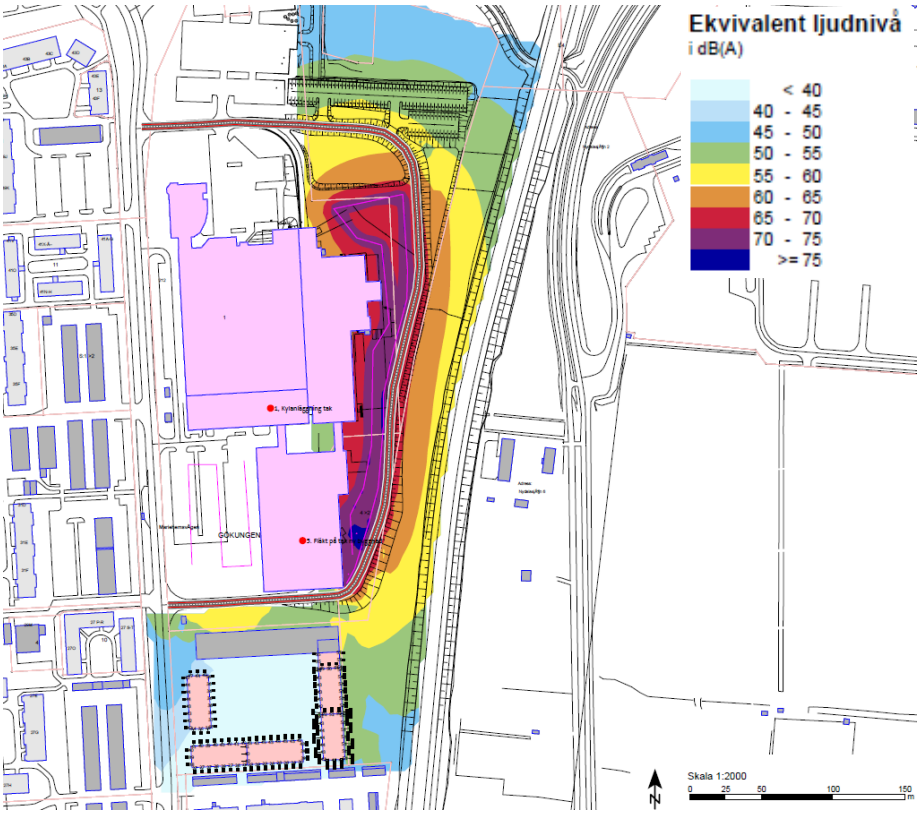
Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik är som högst 67 dBA och beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik är som högst 75 dBA vid fasad. För industribuller är beräknad ekvivalent ljudnivå som högst 55 dBA vid fasad. Utredningen visar att inom föreslagna byggrätter går det att uppföra nya bostäder som klarar riktvärden för vägtrafikbuller och industribuller så länge åtgärder vidtas. För byggnader längst i öster mot E4 behöver ljuddämpad sida tillämpas för nästan alla bostäder. För industribuller behövs en bullerskyddsskärm (balkongskärm) för den norra balkongraden i respektive byggnadsvolym för att klara ljuddämpad sida (se figur 30). Inne på gården erhålls beräknade ljudnivåer som ligger under riktvärden för uteplats. Det är därmed lämpligt att anlägga en gemensam uteplats där.

Norr om Gökungen 2 ligger befintlig industriverksamhet. På Flyttfågeln 10, väster om planområdet, finns befintliga bostäder. Befintliga bostäder blir dimensionerande för vilka bullerriktvärden för industribuller behöver förhålla sig till. Bullerutredningen för Gökungen 2 har utgått från de gällande bullerriktvärdena och föreslagen bebyggelse har anpassats för att klara bullerriktvärdena (se figur 31 och 32).

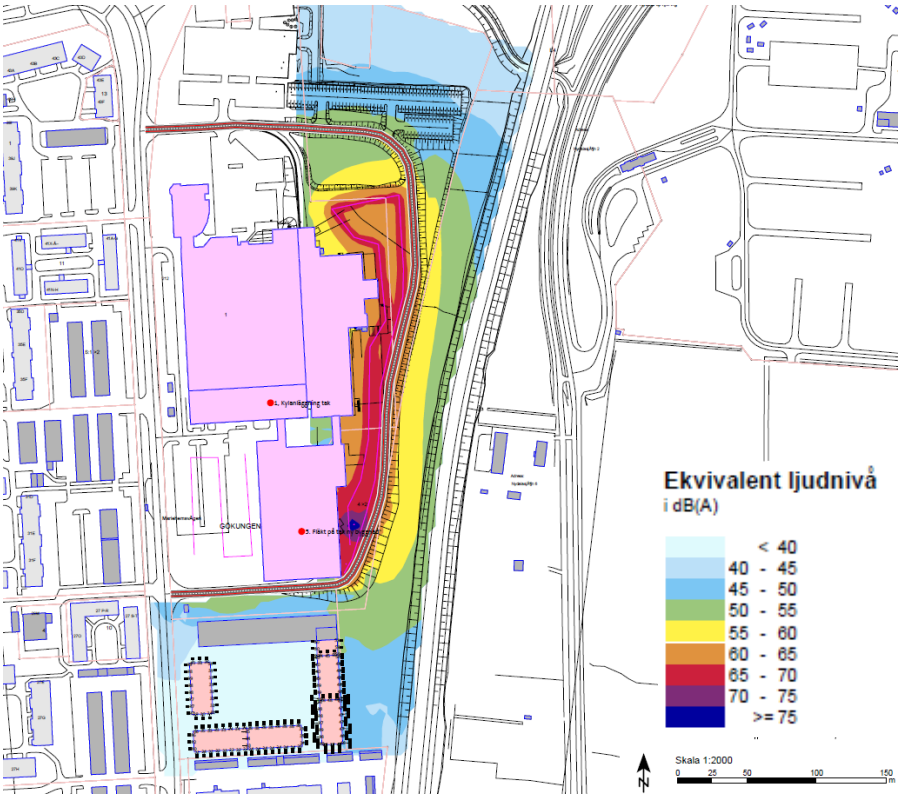
Eftersom byggnadsverken i norr och öster fungerar som bullerskydd måste dessa uppföras innan slutbesked kan ges för bostäder, vilket regleras i plankartan.

Tabell 5 Ingångsvärden vägtrafik för bullerutredningen.

	ÅDT		Hastighet (skyltad), [km/h]	Antal tunga fordon 2040		
Väg	Nuläge	Prognos 2040		Per dygn, 0–24	Under natt, 22–06	Medeltimme dag/kväll
Mariehemsvägen	3 300	3 700	50	220	19	13
E4	13 100	14 800	100	1 600	160	95
E12	14 400	16 250	80	1 400	130	80



Figur 31. Illustrationen visar industribuller dagtid för nya bostäder med ett bullerskyddande byggnad i norr. Färglagda fält redovisar beräknad ekvivalent ljudnivå på höjden 1,5 m över mark i beräkningspunkter med 5 m raster.



Figur 32. Illustrationen visar industribuller kvällstid, prognos 2040, för nya bostäder med ett bullerskyddande garage. Färglagda fält redovisar beräknad ekvivalent ljudnivå på höjden 1,5 m över mark i beräkningspunkter med 5 m raster.

Ljusförhållanden

Nuvarande sol- och dagsljusförhållanden på platsen är goda.

Förändringar och konsekvenser

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som mest påverkar omkringliggande bebyggelse, samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar (figur 33). Dagsljusstudien visar att minst hälften av bostadsgården är solbelyst vid vår- och höstdagjämning.



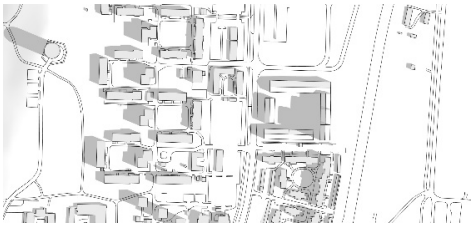
20 mars kl. 09.00



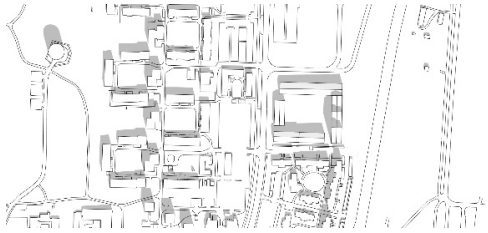
20 mars kl. 12.00



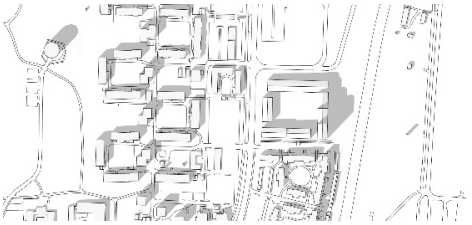
20 mars kl. 15.00



20 juli kl. 9.00



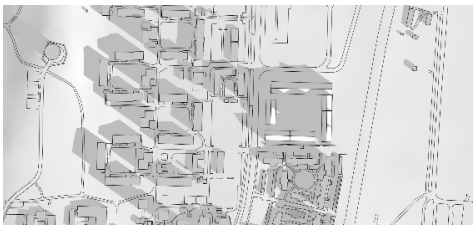
20 juli kl. 12.00



20 juli kl. 15.00



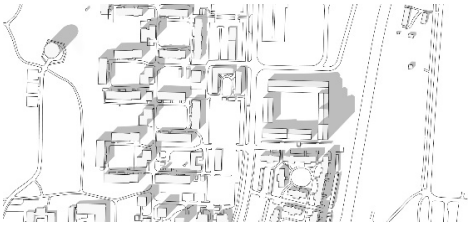
20 juli kl.18.00



23 september kl. 9.00



23 september kl. 12.00



23 september kl. 15.00

Figur 33. Solstudie för planområdet och omkringliggande bebyggelse.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Norr om planområdet finns en markering i Länsstyrelsens EBH-karta för befintlig industri. Föroreningen består av tillverkning av plast/polyuretan från befintlig läkemedelsindustri.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande. I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

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 i hösten 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet. Ett överklagande kan också leda till att planen upphävs.

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

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis exploateringsavtal samt avtal om rättigheter.

Ett avtal mellan kommunen och befintlig industriverksamhet kommer att upprättas gällande försäljning av industrimarken i norr.

Planavtal
Planavtal för Gökungen 2 har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Fysisk planering 2023-10-17. Planavtal för Nydala 1:51/Stadsliden 2:4 har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Fysisk planering 2023-10-10. Avtalen syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Exploateringsavtal
Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med fastighetsägaren. Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet innebär i stora drag att fastighetsägaren avstår den mark inom Gökungen 2 som planläggs som allmän plats till kommunen. Inom den allmänna platsen ska befintlig trottoar förlängas längs med Mariehemsvägen. Kommunen anlägger trottoaren och fastighetsägaren bekostar utförandet. Kommunen överlåter mark som planläggs som kvartersmark för bostäder till fastighetsägaren.

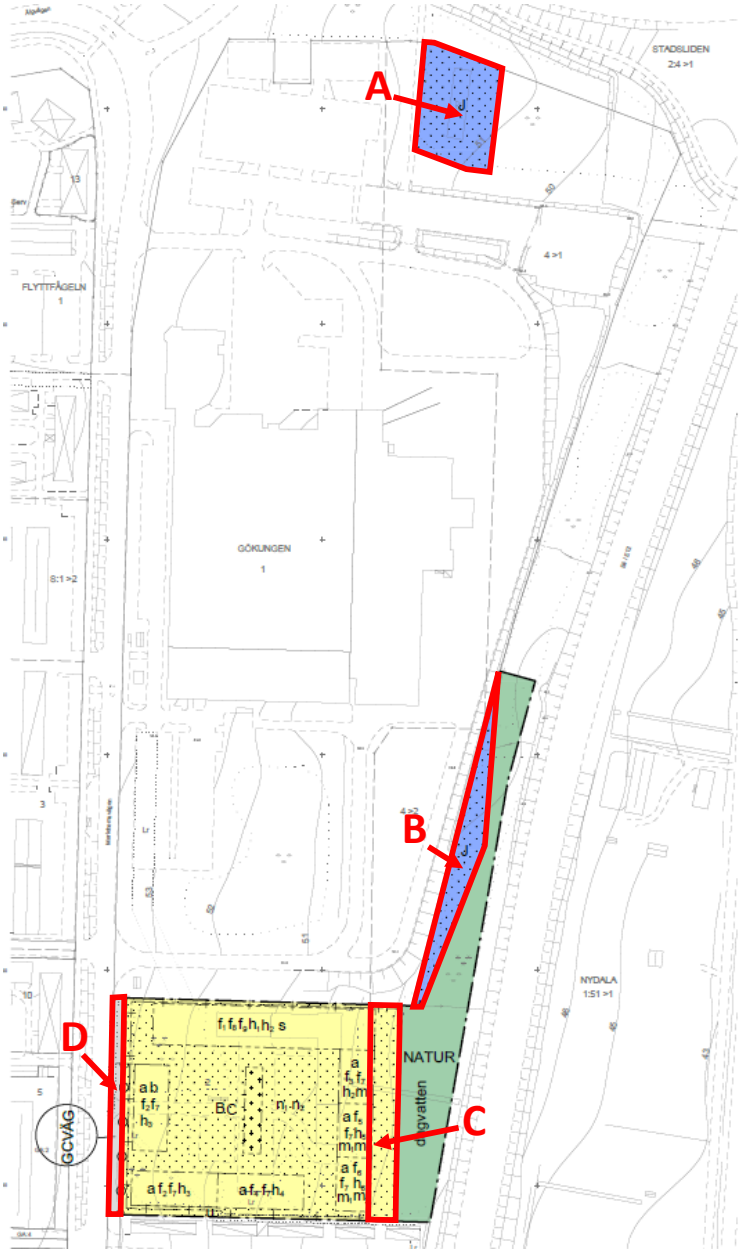
Huvudmannaskap

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning



Figur 34. Områden inom planområdet som kan omfattas av fastighetsrättsliga förändringar och konsekvenser.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Stadsliden 2:4	Område A (figur 34) för utfart och parkering kan överföras från Stadsliden 2:4 till Gökungen 4.
Nydala 1:51	Område B (figur 34) för väg och slänt kan överföras från Nydala 1:51 till Gökungen 4.
Nydala 1:51	Område C (figur 34) för bostadsgård kan överföras från Nydala 1:51 till Gökungen 2.
Gökungen 2	Område D (figur 34) trottoar kan överföras från Gökungen 2 till Stadsliden 5:1.

Detaljplanen medför att ett område närmast Mariehemsvägen möjliggörs för trottoar. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Ersättning regleras i exploateringsavtalet.

Detaljplanen möjliggör också för att mark som idag är i kommunens ägo övergår till kvartersmark (enligt figur 34). Eventuell markförsäljning regleras i exploateringsavtalet. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten. Exploatören bekostar fastighetsbildningen.

Detaljplanen möjliggör för 3D-fastighetsbildning av centrumverksamheten.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregel av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Befintlig dagvattenledning som hanterar dagvatten från Gökungen 1 och 2 ligger på fastighetsgränsen mot Gökungen 4. Ledningen är tryggad genom avtalsservitut (D-2019-00213036). Ny byggrätt inom Gökungen 2 ligger inom servitutsområdet. Ett medgivandeavtal om att fastighetsägaren får uppföra byggnad inom servitutsområdet behöver tecknas för att möjliggöra planerad byggnation på Gökungen 2.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Befintligt avtalsservitut för vatten- och spillvattenledning (D-2019-00213036).	Dagvattenlednings servitutsområde är större än markreservatet i detaljplanen. Medgivande från Vakin krävs för att nyttja den delen av byggrätten som ligger inom servitutsområdet.
Fjärrvärmeledning (akt 24-IM1-82/2494.1)	Utrymme för ledning säkerställs med ett markreservat i detaljplanen. Det innebär begränsningar i fastighetsägarens möjligheter att nyttja denna del av fastigheten.
Elledning (akt D-2019-00185863:1)	Servitut för ledning norr om Gökungen 2. Servitutsområdet sträcker sig in på Gökungen 2. Utrymme för servitutet säkerställs inom Gökungen 2 med ett markreservat i detaljplanen.

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Befintliga ledningsrätter för starkström (akt 2480K-03/131.1, 2480K-07/268.2,) finns inom södra delen av planområdet. 2480K-03/131.1 behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande. Det är ledningshavaren som måste ansöka om flytt av ledningsrätt, men åtgärden bekostas av exploatören. Nytt ledningsområde säkerställs i plankartan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ledningsrätt	Konsekvenser och åtgärder
Ledningsrätt (akt 2480K-03/131.1, 2480K-07/268.2)	Ledning som omfattas av 2480K-03/131.1 behöver delvis flyttas för att möjliggöra för planens genomförande. Utrymme för ledningar säkerställs med ett markreservat i detaljplanen. Befintlig ledningsrätt behöver ändras till ledningen nya läge. Det innebär begränsningar i fastighetsägarens möjligheter att nyttja denna del av fastigheten. Ett avtalsservitut har upprättats (ej inskrivet ännu) för den del av ledningens område som ligger inom Nydala 1:51 och som inte omfattas av ledningsrätt 2480K-07/268.2.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planen möjliggör att en trottoar byggs längs kvarteret mot Mariehemsvägen.

För att möjliggöra exploateringen behöver befintlig ledning som går i sydvästra hörnet av Gökungen 2 flyttas. Nytt läge för ledningar föreslås bli i planområdets södra del.

Ledningar finns längs Mariehemsvägen och E4. Vid Mariehemsvägen finns även en fjärrvärmekammare. Vid markarbeten ska dessa beaktas.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Inför genomförandet kommer detaljerad projektering av trottoaren att behövas tas fram.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören. Kostnader som belastar exploatören:

- Utbyggnad av trottoaren inom planområdet.

- Avstående av allmän platsmark.
- Förvärv av kvartersmark.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder.
- Ledningsflytt inom kvartersmarken samt kostnad för flytt av ledningsrätt.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ökade driftskostnader för t.ex. snöröjning och parkskötsel. Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och förskolor.

Intäkter
Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark för bostäder och centrum.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören.

Ersättning och inlösen

Inlösen
Kommunen är huvudman för allmän plats. Detaljplanen reglerar att ett område på cirka 600 kvadratmeter närmast Mariehemsvägen ska användas för trottoar. Ersättningen kommer att fastställas i en överenskommelse mellan fastighetsägare och kommunen som utgör del av exploateringsavtalet.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering.

Gator och parker.

Kommunala lantmäterimyndigheten.

Mark och exploatering.

Miljö- och hälsoskydd.

Umeåregionens brandförsvar.

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag:

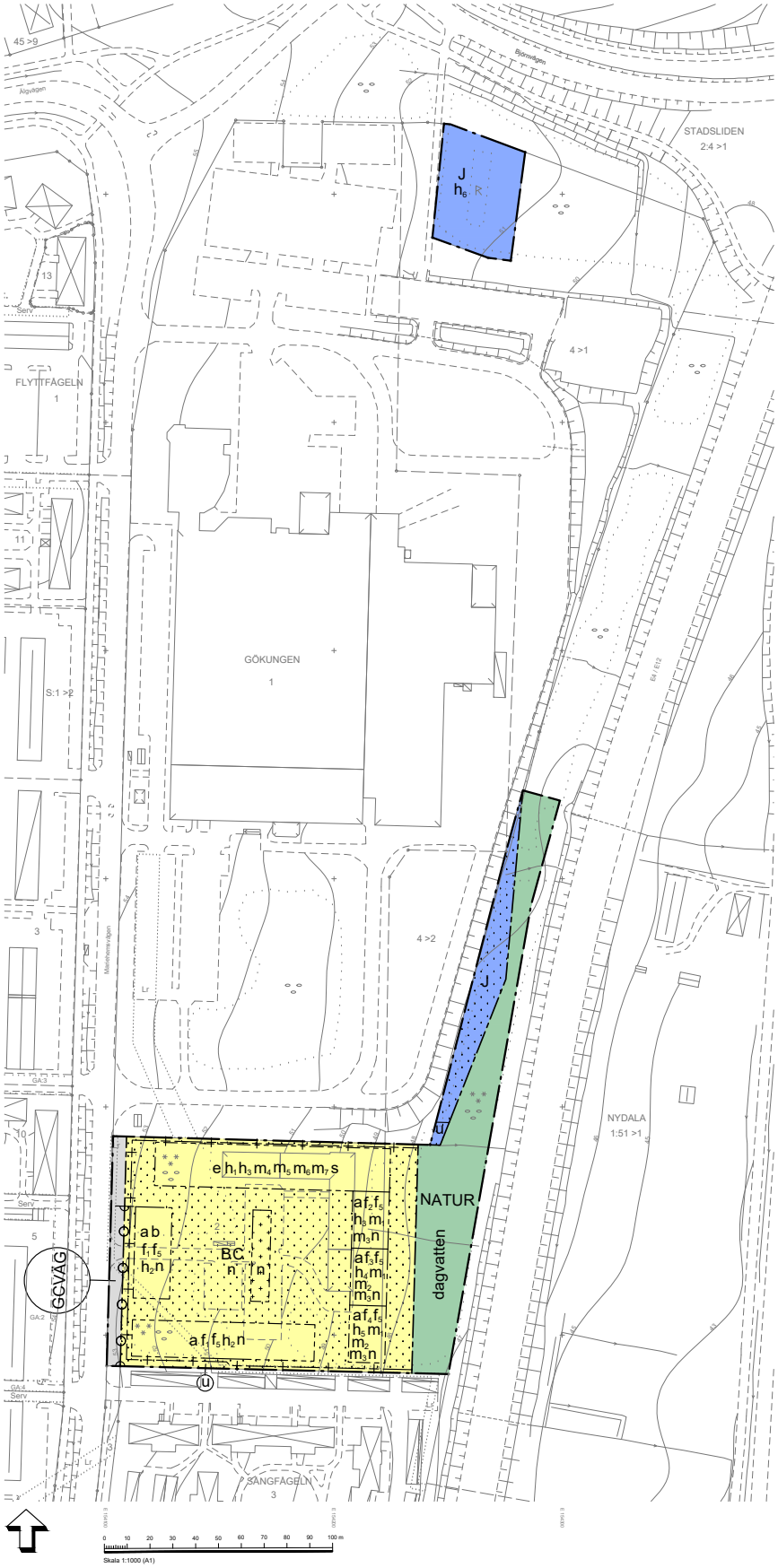
Norconsult Sverige AB.

Källor

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

Utredningar

Bullerutredning, Tyréns 2024-12-05, tillägg daterat 2026-01-25



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GCVÄG	Gångväg
NATUR	Natur

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
J	Industri

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

dagvatten	Området ska vara tillgängligt för fördröjning av dagvatten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Byggnaders användning

s	Bostäder får inte anordnas

Höjd på byggnadsverk

h_1	Lägsta nockhöjd är 70.5 meter över angivet nollplan
h_2	Högsta nockhöjd är 73 meter över angivet nollplan
h_3	Högsta nockhöjd är 75 meter över angivet nollplan
h_4	Högsta nockhöjd är 87 meter över angivet nollplan
h_5	Högsta nockhöjd är 105 meter över angivet nollplan
h_6	Högsta byggnadshöjd är 10 meter

Markens anordnande och vegetation

n	Utöver parkering för rörelsehindrade får marken inte användas för parkering.

Skydd mot störningar

m_1	Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida.
m_2	Ljuddämpande bullerskärm ska uppföras på norra sidan av de balkonger som är exponerade mot detta väderstreck.
m_3	Kortaste fasadlängd mot öster är 25 meter
m_4	Kortaste fasadlängd mot väster är 19 meter
m_5	Kortaste fasadlängd mot öster är 19 meter
m_6	Kortaste fasadlängd mot norr är 102 meter
m_7	Fasad åt norr ska uppföras tät.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utformning

f_1	Högsta våningsantal är 5
f_2	Högsta våningsantal är 7
f_3	Högsta våningsantal är 11
f_4	Högsta våningsantal är 17
f_5	Fasadmaterial ska huvudsakligen vara vitt tegel

Utförande

b	Entréer ska vara genomgående.

Utnyttjandegrad

e	Största bruttoarea är 8800 m²

Villkor för slutbesked

a	Slutbesked får inte ges för bostäder förrän samtliga byggnadsverk i fastighetens norra och östra del är byggda.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsas via sekundär egenskapsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen har fått laga kraft.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är 130 meter över angivet nollplan

TECKENFÖRKLARING

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad: 2024-07-04 BN 2024/00009
Reviderad: 2026-09-15

Lantmäteri

Ekvidistans: 0,5 m
Koordinatsystem: SWEREF 99 TM
Höjdsystem: RH 2000

Översiktskarta

Antagandehandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

UMEÅ KOMMUN

BN-2018/02289

Detaljplan för fastigheten
Gökungen 2 m.fl.
inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, september 2026

UMEÅ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2018/02289
Datum: 2026-03-12
Handläggare: Linus Nordström

Detaljplan för fastigheten
Gökungen 2 m.fl.
inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Gökungen 2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att…
Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-06-19 – 2025-07-04.** Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERBOTTENS LÄN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.
Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Miljökvalitetsnormer
Mkn Vatten och dagvattenfrågor
Det är positivt att kommunen i plankartan har avsatt ytor för fördröjning av dagvatten (Natur) och reglerar yta inom planområdet som genomsläpplig. Det är inte helt tydligt ifall ytan som markeras som Natur ska lämnas orörd (skogsbevuxen som i dag) eller om någon form av anläggning för fördröjning ska ordnas. På sidan 24 under rubriken Dagvatten, 4 stycket, hänvisar kommunen till ”..den planerade fördröjningsanläggningen, tillsammans med……”. Kommunen får gärna förtydliga vilken/vilka dagvattenlösningar som planeras inom området Natur.
Kommunen bedömer att påverkan på recipienten är försumbar. Bedömningen görs med utgångspunkt från att exploateringen inte ska leda till någon ökad avrinning från området och att ytor avsätts för rening. Det är angeläget, beaktat den samlade exploatering som sker kring Nydalasjön, att så långt möjligt fördröja och rena dagvattnet och det är angeläget att fortsätta med löpande övervakning av tillståndet i framför allt Nydalasjön.

Buller

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Planbeskrivningen innehåller en bra framställning av åtgärder för att säkerställa bullernivåer så att gällande bullerriktvärden klaras.
Tabell 5 innehåller trafikflödet för väg E12. Det vore bra med en kort kommentar på vilket sätt det är relevant för detaljplanen.
Det kan konstateras att en stor andel av lägenheterna inom planområdetkommer att utsättas för bullernivåer som överstiger 60 dBA ekvivalent nivå. För att klara gällande bullerkrav genom ”tyst sida” planeras en över 100 m lång (planens största) byggnad mot norr, vars syfte är att utgöra bullerskärm, utan bostäder.
Beroende på utformningen av planlösning i lägenheterna klaras därmed bullernivåerna, även om riktvärdet 60 dBA överskrids vid 2 av tre fasader för flertalet gavellägenheter.
Sammantaget så klaras gällande bullerriktvärden. Det kan dock ifrågasättas om det är lämpligt att så stor del av lägenheterna inom planområdet kommer att utsättas för bullernivåer som överstiger 60 dBA.

Övrigt
Mot bakgrund av det rådande säkerhetsläget ser Länsstyrelsen det som fördelaktigt om planbeskrivningen för större detaljplaner i staden också beskriver förutsättningarna för skydd av civilbefolkningen. Detta kan göras genom att införa ett stycke i planbeskrivningen som beskriver huruvida antalet skyddsrum i området anses tillräckliga och inom rimligt avstånd eller om det behövs anläggas nya skyddsrum vid anläggning av nya bostäder.
Det bör även beskrivas om de befintliga ljudsändarna för utomhusvarning anses ha tillräcklig räckvidd för att varna befolkningen i detaljplanområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av dagvattenhanteringen inom planområdet.

Tabell 5 har förtydligats i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att en förtätning i det här läget är lämpligt då det möjliggör för en förtätning på redan i ianspråktagen mark inom tätbebyggt område. Bullerutredningen visar att det går att uppnå goda bostadsmiljöer med åtgärder. Åtgärderna regleras i plankartan.

Skyddsrum och ljudsändare regleras inte i detaljplan och kommunen gör ingen bedömning av behoven inom ramen för planarbetet. En allmän observation är att tillkommande bostäder rimligen kräver tillkommande skyddsrum och ljudsändare, om förutsättningarna för skydd inte ska försämras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

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. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SWEDAVIA

Swedavia har tagit del av planförslag för fastigheten Gökungen 2 med flera och vill framföra följande:

- Hinderytan inom planområdet är 130-140 m ö.h.
- Swedavia anser att planen ej bör medge objekt över 130 m ö.h. vilket är i linje med nuvarande bestämmelser. Planförslaget bör kompletteras med bestämmelser som säkerställer detta. Nämnden avgör om detta lämpligast görs genom reglering av totalhöjd eller reglering av uppstickande delar.
- Planbeskrivningen bör på s.9 (44) revideras med information om att hinderytan som lägst är 130 m ö.h.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i detta samrådskede.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras under rubriken ”Riksintressen” med att hinderytan som lägst är 130 m ö. h. Föreslagen bebyggelse håller sig under 130 m.ö.h., varför kommunen inte kommer att reglera totalhöjd i plankartan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång samrådshandlingar (daterade månad 2025) har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Planbeskrivning

- Tabellen som sammanfattar förändringar och konsekvenser (sid 37) är svårläst gällande vilken konsekvens som hör till vilken fastighet.
- Konsekvenser som rättighetshavarna får av planen saknas.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

- I planbeskrivningen omnämns bestämmelsen f7 men den finns inte med i plankartan.
- I planbeskrivningen omnämns bestämmelsen P (parkering) men den finns inte med i plankartan.
- Detaljplan 2480K-P20/1974 ligger inom planområdet, inte enbart som angränsande till planområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt inkomna synpunkter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Nämnden bedömer att de åtgärder som ska vidtas för att minska påverkan från såväl trafik- som industribuller är tillräckliga för att möjliggöra en god boendemiljö. Det är även viktigt att dagvatten från planområdet hanteras så att påverkan på recipienten Nydalasjön blir försumbar.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av dagvattenhanteringen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata
Planen har ett släpp i bebyggelse för att möjliggöra ett stråk till den befintliga bebyggelsen söderut, detta regleras med prickmark i planen. Sångfågeln 3 möter detta släpp på sin sida om fastighetsgränsen med en carportlängd. Det finns ett släpp i carporten men den ytan används idag som besöksparkering. Det är viktigt att detta stråk säkerställs.
Tillgängligheten mellan bostadskvarteren och till Nydalaområdet blir begränsat om detta stråk inte tillvaratas. Hur kan detta hanteras i planskedet? Behöver ett servitut upprättas mellan fastigheterna eller finns andra sätt att reglera det?
Drift och underhåll
Hur finansieras trottoaren utmed Mariehemsvägen? Kostnader för anläggande av trottoar, belysning, dagvattenbrunnar osv.
Park och natur
I planbeskrivningen under rubriken Naturmiljö står det inget om att en del av den befintliga planlagda naturmarken ska planläggas som J i stället. Detta bör läggas till under förändringar och konsekvenser.

Kommentar

Byggrätternas placering och utsträckning är resultatet av flera överväganden och faktorer, varav stråket till den befintliga bebyggelsen är en. Stråket ligger utanför planområdet och påverkas inte planmässigt. Planen möjliggör för att stråket kan fortsätta inom planområdet. I detta fall är det upp till fastighetsägarna att bestämma exakt hur marken anordnas.

Kostnader för anläggande av trottoaren hanteras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Planbeskrivningen har kompletterats med att en del av befintlig planlagd naturmark nu planläggs som J.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Utrymningsförutsättningar
Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till 16 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 fallerar ofta i praktiken.
Umeåregionens brandförsvar 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

Informationen om avstånd för skydd mot brandspridning har vidarebefordrats till byggaktören. Frågorna hanteras vidare i bygglovsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN

Vatten och avlopp
Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

AVFALL & ÅTERVINNING HUSHÅLLSAVFALL.

Avfall
Transportväg

Genomfart med avfallsfordon ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.
Generellt om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se Vakins anvisningar för detaljerade krav.
Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,7 meter.
Fastighetsnära insamling av förpackningar Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. De fraktioner matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Dimensionera avfallsutrymmet för varannan veckas hämtning. Dimensionera gärna soprummet för att inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i framtiden.

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

Kommentar

Planförslaget visar att det är möjligt att få till en transportväg som klarar krav för hämtning av avfall. Exakt utformning av transportvägar och miljörumsplacering bestäms i ett senare skede. Informationen kring krav på transportvägar och fastighetsnära insamling har vidarebefordrats till byggaktören. Frågorna hanteras vidare i bygglovsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Som boende längs den nordligaste delen av BRF Sångfågeln 2 (kvarteret Sångfågeln 3 i planbeskrivningen) har jag i dagsläget en utsikt mot norr som domineras av träd och himmel, vilket ger en naturnära känsla och bidrar till

en bra livskvalitet. Enligt detaljplanens föreslagna bebyggelse av Gökungen 2 kommer denna utsikt att ersättas av fasader vilket upplevs som en väsentlig försämring av boendemiljön. Ett par förslag för att minska denna påverkan: 1. Sänk högsta nockhöjd på byggrätterna för att bevara siktlinjer mot himmel för befintliga bostäder (särskilt de på lägre våningsplan). 2. Behåll en del av den trädridå som löper längs den södra delen, eller inför alternativa lösningar för grönskande avskärmningar för att bibehålla en del av den naturnära känslan. Jag önskar att kommunen beaktar denna påverkan och beskriver vilka justeringar som kan göras för att undvika att befintlig boendemiljö inte drabbas oproportionerligt.

Kommentar

Inför granskning har höjderna i den södra delen av planområdet setts över. I samrådet var den södra volymen uppdelad på 5 och 7 våningar. Till granskning har våningsantalet och höjden på den högre volymen sänkts från 7 till 5 våningar. Bevarandet av befintlig trädridå eller annan grönskande avskärmning är inget som regleras i detaljplanen.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett

YTTRANDE 2

Synpunkten på planen är att bostadslämningen efter Strombergs "Nydala slott" inte raderas helt och hållet. Det bästa är att efter undersökning, återställa grunden och få dit en skylt. Husgrunden utgör en för Umeås historia betydelsefull plats och har givit namn efter Nydala sjön, Nydalahöjd etc. Om det skulle bli utrymmesbrist i planen kan grunden med fördel integreras på något sätt kring ny bebyggelse, få vara kvar på en innergård eller dy.

Kommentar

Under planarbetet har en arkeologisk utredning tagits fram. Utredningen visar att husgrunden har ingått i en kulturmiljö som är utraderad och har förlorat sitt sammanhang. Länsstyrelsens delar bedömningen om att lämningen kan tas bort. Lämningen kommer inte att säkerställas inom planområdet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Ser riktigt häftigt ut, men hade gärna sett 4 våningar till, ett landmärke då man kommer söderifrån på E4:an. Men jag säger bygg!

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- ”Slutbesked får inte ges för bostäder förrän byggnadsverket i fastighetens norra del är byggt.” ändras till ” Slutbesked får inte ges för bostäder förrän byggnadsverken i fastighetens norra och östra del är byggda.”
- Planbestämmelsen om andel genomsläpplig yta (n) på bostadsgård har tagits bort.
- Del av den södra byggrätten har sänkts från 7 till 5 våningar. Planbestämmelser kring högre höjd (h) och högre antal våningar (f) har tagits bort.
- Byggrätterna mot öster får våningsantal 7, 11 och 17, i stället för tidigare 6, 8 och 16.
- En planbestämmelse kring maximal bruttoarea (e) läggs till för byggnadsverket i norr.
- En planbestämmelse kring att fasaden ska vara tät åt norr (m_7) har lagts till för byggnadsverket i norra delen av Gökungen 2.

Planbeskrivningen

- Hantering av dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen.
- Tabell 5 har förtydligats.
- Planbeskrivningen revideras under rubriken ”Riksintressen” med att hinder-ytan som lägst är 130 m ö. h.
- Tabeller i planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats.
- Avsnittet om motiv till detaljplanens regleringar har utvecklats.

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2026

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-07

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2023/00198

Bygglovsavdelningen informerar

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning
Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglovsavdelningen. Informationen innehåller denna månad:

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

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-07

Beredningsansvarig/Föredragande
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Nicklas Fryksten
bygglovschef

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-09

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden 2026

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningsärenden för september 2026.

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

Presidiebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden
- 1 beslut om nyttjande av byggnadsnämndens investeringsram.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation
1. Bygglov, detaljplanering, lantmäteri och stab
   - Sammanställning av avdelningarnas delegationsbeslut enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:
   - 104 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 899 388 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

3. Miljö- och hälsoskydd:
   - Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

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

Beredningsansvarig/Föredragande
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

UMEÅ KOMMUN

Anmälan av presidiebeslut, september 2026

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Beslut	Beslutsdatum
BN-2026/00397	Beslut om nyttjande av byggnadsnämndens investeringsram	Byggnadsnämnden beslutar att ge investeringsanslag gällande kostnader för att effektivisera bygglovsavdelningens lokaler och förbättra arbetsmiljö med 248 tkr.	2026-09-09 e-signering 2026-09-21

Uttagen: 2026-10-01

UMEÅ KOMMUN

Redovisning av delegationsbeslut inom samtliga enheter

Anmälan till byggnadsnämnden

Diarienr	Ärenderubrik	Beslut	Beslutsfattare	Beslutsdatum	Enhet
BN-2023/01550	Nybyggnad av fritidshus och rivning av befintliga byggnader	Delslutbesked - Fritidshus	Van Tri Nguyen	2026-09-01	Bygglov
BN-2023/00259	Nybyggnad av attefallshus som komplementbostadshus	Slutbesked	Mikael Sjöström	2026-09-08	Bygglov
BN-2023/01038	Fasadändring av byggnad samt ändrad användning av källarförråd till gym	Beslut om slutbesked	Peter Berggren	2026-09-10	Bygglov
BN-2023/01661	Nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad	Beslut om delstartbesked stomarbeten tom. plan 13	Van Tri Nguyen	2026-09-14	Bygglov
BN-2026/00401	Begäran om myndighetens prövning och utlämnande av handlingar, BN 2025-001320 och BN 2026-000451	Beslut om begäran av utlämnande av handlingar - BN 2025-001320 och BN 2026-000451	Emelie Wållberg	2026-09-15	Bygglov
BN-2020/01871	Detaljplan för Stöcke 24:19	Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan	Erik Bertilsson	2026-09-22	Bygglov
BN-2021/00143	Detaljplan för del av Umeå 5:1 - del av Brogatan	Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan	Evelina Israelsson	2026-09-23	Detaljplan
BN-2016/02043	Detaljplan för Dahlian 1 - bostäder	Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan	Erik Bertilsson	2026-09-24	Detaljplan
BN-2023/00662	Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport	Beslut om delslutbesked	Peter Berggren	2026-09-25	Detaljplan
BN-2024/00354	Detaljplan för Klabböle 1:30	Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan	Erik Bertilsson	2026-09-25	Bygglov
BN-2022/01287	Nybyggnad av enbostadshus och carport	Slutbesked	Mikael Sjöström	2026-09-30	Detaljplan
					Bygglov

Antal beslut 11

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
LOV-PBL-tillstånd						
BN 2026-000867	TÄFTEÅ 2:6	D 2026-001364	Beslut	2026-09-08		Delegation
2026-08-20	FISKEBYVÄGEN 4	2026-09-08	Avskrivning			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av carport						
BN 2026-000788	SÖRMJÖLE 2:207	D 2026-001369	Beslut	2026-09-08		Delegation
2026-07-03	BRÄNNÄSVÄGEN 77	2026-09-08	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för tillbyggnad av garage						
BN 2026-000575	MATRISEN 7	D 2026-001380	Beslut	2026-09-10		Delegation
2026-05-20	LÄRLINGSGATAN 19	2026-09-10	Avskrivning			Jesper Lundmark
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av industribyggnad						
BN 2026-000922	HOLMSUND 5:112	D 2026-001407	Beslut	2026-09-14		Delegation
2026-09-08	GRANSKÄR 20	2026-09-14	Avskrivning			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2026-000353	INNERTAVLE 14:28	D 2026-001419	Beslut	2026-09-15		Delegation
2026-03-31		2026-09-15	Avskrivning			Magdalena Salmi
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000680	BARKEN 1	D 2026-001429	Beslut	2026-09-16		Delegation
2026-06-10	SANDÅKERSGATAN 3D	2026-09-16	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av uteplats						
BN 2026-000813	FLURKMARK S:11	D 2026-001430	Beslut	2026-09-16		Delegation
2026-07-29	FLURKMARK 655	2026-09-16	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Marklov för ändring av markens genomsläpplighet						
BN 2026-000619	RÖBÄCK 19:36	D 2026-001477	Beslut	2026-09-25		Delegation
2026-05-28	RIKSVÄGEN 101	2026-09-25	Avskrivning			Jesper Lundmark
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000616	SJÖMANNEN 8	D 2026-001516	Beslut	2026-09-30		Delegation
2026-05-27	SÖDRA OBBOLAVÄGEN 47A	2026-09-30	Avskrivning			Jesper Lundmark
Bygglov för uppförande av plank						
BN 2026-000893	BISKOPEN 1	D 2026-001346	Beslut	2026-09-07	Ej anmälningspliktigt	Delegation
2026-08-27	J A LINDERS VÄG 136	2026-09-07	Avvisning			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av vatten och avlopp i förskola						
BN 2026-000484	INHÄGNADEN 17	D 2026-001428	Beslut	2026-09-16	Ej komplett	Delegation
2026-04-29	DALSTIGEN 10	2026-09-16	Avvisning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2026-000635	GIMOBORG 2	D 2026-001322	Beslut	2026-09-03	Beviljas	Delegation
2026-06-02	PORFYRVÄGEN 5	2026-09-03	Bygglov			Baraa Markabi
Frivilligt lov för fasadändring av flerbostadshus (inglasning av två balkonger)						
BN 2026-000618	DEGERNÄS 5:80	D 2026-001335	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-05-28	LILLTUVAN 3	2026-09-04	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad inkl lovbefriad åtgärd						
BN 2026-000665	ÖSTERTEG 29:1	D 2026-001345	Beslut	2026-09-07	Beviljas	Delegation
2026-06-08	FLYGPLATSVÄGEN 14	2026-09-07	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad med carport samt rivning av befintlig carport						
BN 2026-000795	ODLAREN 14	D 2026-001356	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-07-06		2026-09-08	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för ombyggnad och fasadändring av carport till garage						
BN 2026-000279	TREHÖRNINGEN 1:60	D 2026-001368	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-03-13	TREHÖRNINGEN 55	2026-09-08	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000603	HISSJÖN 3:2	D 2026-001386 2026-09-10	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2026-05-25			Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000748	ERSMARK 19:4	D 2026-001394 2026-09-11	Beslut	2026-09-11	Beviljas	Delegation
2026-06-26			Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av befintligt hus						
BN 2026-000679	SÖRFORS 23:2	D 2026-001396 2026-09-14	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-06-10	SÖRFORS 550		Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000587	SOLDATÄNGET 1	D 2026-001401 2026-09-14	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-05-22			Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av fyra enbostadshus inkl lovbefriade tillbyggnader och åtta carportar med förråd (ny prövning)						
BN 2026-000723	LÅNGVIKEN 3:40	D 2026-001403 2026-09-14	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-06-23	LÅNGVIKEN 37		Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2026-000746	UMEÅ 7:11	D 2026-001405 2026-09-14	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-06-26	JÄRNVÄGSALLÉN 11		Bygglov			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för ändrad användning av en del av stationshus till servicehandel						
BN 2026-000643	GRUBBE 9:21	D 2026-001395 2026-09-15	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2026-06-03			Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av tält						
BN 2026-000702	TÖRELN 20	D 2026-001422 2026-09-15	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2026-06-16	TÖRELVÄGEN 5A		Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för ändrad användning av en del av garage/förråd till gäststuga						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000754	OBBOLA 21:53	D 2026-001442	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2026-06-28	GRANUDDEN 17	2026-09-21	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2026-000808	SÖRMJÖLE 2:143	D 2026-001443	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2026-07-14	SOLSANDSVÄGEN 8	2026-09-21	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2026-000779	TÄFTEÅ 7:30	D 2026-001450	Beslut	2026-09-22	Beviljas	Delegation
2026-07-01	SKÄRET 250	2026-09-22	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus och garage						
BN 2026-000815	ÅKAREN 6	D 2026-001460	Beslut	2026-09-23	Beviljas	Delegation
2026-07-31	PER JANS VÄG 4	2026-09-23	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av garage						
BN 2026-000794	STÖCKE 7:34	D 2026-001463	Beslut	2026-09-23	Beviljas	Delegation
2026-07-04	STÖCKE 410A	2026-09-23	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för fasadändring och ändrad användning av ekonomibyggnad till komplementbyggnad med aktivitets- och verksamhetslokaler						
BN 2026-000818	STADSLIDEN 6:8	D 2026-001472	Beslut	2026-09-24	Beviljas	Delegation
2026-08-03	SPORTGRÄND 5	2026-09-24	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad av idrottsanläggning						
BN 2026-000761	ÖN 5:92	D 2026-001474	Beslut	2026-09-24	Beviljas	Delegation
2026-06-29	ÖVÄGEN 15C	2026-09-24	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad (ny prövning)						
BN 2026-000927	RESEDAN 20	D 2026-001480	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-09-08		2026-09-25	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för fasadändring och invändig ändring av butik samt nybyggnad av skärmtak						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000707	NORRMJÖLE 3:70	D 2026-001481 2026-09-25	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-06-17	HAVSVÄGEN 16		Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2026-000378	FORMEN 10	D 2026-001488 2026-09-25	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-04-08	FORMVÄGEN 9B		Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad och tillbyggnad av carport samt rivning av befintlig komplementbyggnad						
BN 2026-000874	BJÖRNEN 5	D 2026-001504 2026-09-29	Beslut	2026-09-29	Beviljas	Delegation
2026-08-21	SOLGÄRDSVÄGEN 2A		Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000697	YTTERTAVLE 1:64	D 2026-001317 2026-09-03	Beslut	2026-09-03	Beviljas	Delegation
2026-06-15	VILLANÄS 423B		Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av garage med carport (ny prövning)						
BN 2026-000728	KRONOSKOGEN 5	D 2026-001319 2026-09-03	Beslut	2026-09-03	Beviljas	Delegation
2026-06-24	KRONOSKOGSVÄGEN 18		Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av panthus till och med den 31 december 2028						
BN 2026-000671	TAVELSJÖ 1:19	D 2026-001323 2026-09-03	Beslut	2026-09-03	Beviljas	Delegation
2026-06-08	SKOGSALLÉN 10		Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av garage med carport samt rivning av komplementbyggnad						
BN 2026-000688	WALLSGÄRDET 2	D 2026-001329 2026-09-04	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-06-11	GÄRDESVÄGEN 3		Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för fasadändring av enbostadshus						
BN 2026-000804	NORRBYN 2:91	D 2026-001332 2026-09-04	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-07-07			Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (ny prövning)						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000805 2026-07-07 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation ((ny prövning)	NORRBYN 2:80	D 2026-001333 2026-09-04	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-09-04	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000553 2026-05-15 Bygglov för skylt/ljusanordningar på affärshus	VALE 19	D 2026-001372 2026-09-10	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-09-10	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
BN 2026-000773 2026-07-01 Bygglov i efterhand för inredande av ytterligare bostadsutrymme och fasadändring av enbostadshus	BLÅSIPPAN 1 STUGVÄGEN 18	D 2026-001366 2026-09-10	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-09-10	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
BN 2026-000837 2026-08-13 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad (ny prövning)	SÖRFORS 3:28 SÖRFORS 241	D 2026-001389 2026-09-11	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-09-11	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000877 2026-08-21 Bygglov för skyltar och fasadändring av drivmedelsanläggning	HJORTEN 3 HOLMSUNDSVÄGEN 111	D 2026-001390 2026-09-11	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-09-11	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000522 2026-05-07 Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus (inglasning av uteplats)	KÄRNAN 1 OSTVÄGEN 113	D 2026-001393 2026-09-11	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-09-11	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000759 2026-06-29 Bygglov för skylt/ljusanordning på restaurang	FABRIKEN 6	D 2026-001406 2026-09-14	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-09-14	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
BN 2026-000879 2026-08-23 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	TULLKVARNEN 1	D 2026-001420 2026-09-15	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-09-15	Beviljas	Delegation Baraa Markabi

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000730	KRONOSKOGEN 5	D 2026-001423 2026-09-15	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2026-06-24	KRONOSKOGSVÄGEN 18		Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser och uppsättning av skyltar						
BN 2026-000699	STÖCKE 12:50	D 2026-001427 2026-09-15	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2026-06-15	STÖCKSJÖ 585		Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av garage						
BN 2026-000799	KANTARELLEN 6	D 2026-001439 2026-09-18	Beslut	2026-09-18	Beviljas	Delegation
2026-07-06	MYCELIEVÄGEN 12		Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000712	OBBOLA 23:30	D 2026-001445 2026-09-21	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2026-06-18	MÅRDSTIGEN 3		Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000800	MASKINEN 14	D 2026-001449 2026-09-21	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2026-07-06	NORRA OBBOLAVÄGEN 112B		Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000858	STADSLIDEN 2:1	D 2026-001453 2026-09-21	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2026-08-19			Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation och rivning av befintlig transformatorstation						
BN 2026-000881	ROSENBORG 4	D 2026-001461 2026-09-23	Beslut	2026-09-23	Beviljas	Delegation
2026-08-24			Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för fasadändring av enbostadshus avseende inglasning av uteplats/balkong						
BN 2026-000713	ANUMARK 9:6	D 2026-001465 2026-09-23	Beslut	2026-09-23	Beviljas	Delegation
2026-06-22	ANUMARK 459		Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Nybyggnad av garage samt altan och pool(ny prövning)						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000872	YTTERBODA 2:17	D 2026-001468	Beslut	2026-09-23	Beviljas	Delegation
2026-08-20	YTTERBODA 33	2026-09-23	Bygglov inkl. startbesked			Emelie Wållberg
Bygglov för tillbyggnad av garage och bygglov i efterhand för tillbyggnad av garage						
BN 2026-000950	BALDER 8	D 2026-001471	Beslut	2026-09-24	Beviljas	Delegation
2026-09-15	KUNGSGATAN 55C	2026-09-24	Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för fasadändring av kontorshus						
BN 2026-000866	LOKFÖRAREN 9	D 2026-001473	Beslut	2026-09-24	Beviljas	Delegation
2026-08-19	KORSGATAN 6	2026-09-24	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000835	EMBLA 5	D 2026-001475	Beslut	2026-09-24	Beviljas	Delegation
2026-08-13	SKOLGATAN 45	2026-09-24	Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för skylt/ljusanordning på kontorshus						
BN 2026-000645	GLIMMERN 2	D 2026-001485	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-06-03	GLIMMERVÄGEN 5E	2026-09-25	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för fasadändring av vårdlokaler						
BN 2026-000747	STADSLIDEN 6:2	D 2026-001486	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-06-26		2026-09-25	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2026-000769	ÅHEDEN 2:22	D 2026-001489	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-07-01		2026-09-25	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av barack t.o.m. 2027-12-31						
BN 2026-000900	SÖRMJÖLE 1:47	D 2026-001490	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2026-08-29	HÖJDVÄGEN 2	2026-09-28	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av garage						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000894	IVARSBODA 2:77	D 2026-001496 2026-09-28	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2026-08-27	MITTIFJÄRDEN 466		Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad (Ny prövning)						
BN 2026-000737	HÖRNEÅ 8:866	D 2026-001515 2026-09-30	Beslut	2026-09-30	Beviljas	Delegation
2026-06-25	LÅNGEDSVÄGEN 17		Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Förlängning av tidsbegränsat bygglov för förskola fr.o.m. 2027-05-01 till 2032-05-01						
BN 2026-000919	SYLLEN 8	D 2026-001517 2026-09-30	Beslut	2026-09-30	Beviljas	Delegation
2026-09-07	INDUSTRIVÄGEN 18		Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för fasadändring av industribyggnad						
BN 2026-000725	DUVSLAGET 2	D 2026-001519 2026-09-30	Beslut	2026-09-30	Beviljas	Delegation
2026-06-24			Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2025-001444	VERKSTADEN 19	D 2026-001320 2026-09-03	Beslut	2026-09-03		Delegation
2025-12-17	ROTHOFFSVÄGEN 16		Byte av kontrollansvarig			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus						
BN 2026-000682	OBBOLA 22:107	D 2026-001520 2026-09-30	Beslut	2026-09-30	Beviljas	Delegation
2026-06-11			Förhandsbesked			Magdalena Salmi
Förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus						
BN 2026-000712	OBBOLA 23:30	D 2026-001330 2026-09-04	Beslut	2026-09-04	10 veckor	Delegation
2026-06-18	MÅRDSTIGEN 3		Förlängning av handläggningstid			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000707	NORRMJÖLE 3:70	D 2026-001371 2026-09-09	Beslut	2026-09-09	10 veckor	Delegation
2026-06-17	HAVSVÄGEN 16		Förlängning av handläggningstid			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000755	BALDER 6	D 2026-001387	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2026-06-28		2026-09-10	Rivningslov			Magdalena Salmi
Rivningslov för rivning av komplementbyggnad samt bygglov för anordnande av parkeringsplatser och upplag						
BN 2026-000765	MOTORMANNEN 4	D 2026-001487	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-06-30	TANKVÄGEN 6	2026-09-25	Rivningslov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Rivningslov för rivning av drivmedelstation						
BN 2025-000022	SÄVAR 13:37	D 2026-001316	Beslut	2026-09-03	Interimistiskt	Delegation
2025-01-09		2026-09-03	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2025-000022	SÄVAR 13:37	D 2026-001326	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2025-01-09		2026-09-04	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2026-000477	HÖRNEÅ 8:803	D 2026-001336	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-04-28	SÅGVÄGEN 1	2026-09-04	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000472	TRASTEN 1	D 2026-001338	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-04-27	FURUVÄGEN 20	2026-09-04	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i annan byggnad						
BN 2025-000825	MAGASINET 2	D 2026-001339	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2025-06-26	LAGERVÄGEN 20	2026-09-04	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om ändring i brandskydd i industribyggnad						
BN 2025-001175	BALDER 6	D 2026-001341	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2025-10-08		2026-09-04	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler, ändrad användning från butikslokal till bageri samt rivning av länkbyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001138	SÄVAR 3:37	D 2026-001351	Beslut	2026-09-07	Beviljas	Delegation
2025-09-30	FORSELLS VÄG 2	2026-09-07	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000379	YTTERBODA 3:50	D 2026-001353	Beslut	2026-09-07	Beviljas	Delegation
2026-04-08	YTTERBODAFJÄRDEN 13	2026-09-07	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000602	OSTNÄS 1:194	D 2026-001354	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-05-25	OSTNÄS 878	2026-09-08	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-001105	DAGGKÅPAN 2	D 2026-001355	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2024-09-27	VALLMOVÄGEN 64	2026-09-08	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring och uppsättning av skyltar på drivmedelsanläggning						
BN 2026-000087	BIET S:1	D 2026-001357	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-01-26		2026-09-08	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000715	GENERATORN 7	D 2026-001358	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-06-22	FÖRRÅDSVÄGEN 15	2026-09-08	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för fasadändring och ändrad användning av lagerlokal till verkstadslokal						
BN 2026-000460	YTTERBODA 10:6	D 2026-001362	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-04-23	YTTERBODA 39	2026-09-08	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i annan byggnad						
BN 2025-000890	ÖRNKLON 14	D 2026-001365	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2025-07-12	RÖDHAKEVÄGEN 55	2026-09-08	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om tillbyggnad av max 15 kvm på småhus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000621	LÄROVERKET 1	D 2026-001370	Beslut	2026-09-09	Beviljas	Delegation
2025-05-14	FRIDHEMSVÄGEN 8	2026-09-09	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring av skola						
BN 2025-000682	ÄLGOXEN 24	D 2026-001377	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2025-05-23		2026-09-10	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkong						
BN 2026-000332	EGILSSTRAND 7	D 2026-001379	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2026-03-24	MELLANBÅGEN 10	2026-09-10	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-001444	DEGERNÄS 36:10	D 2026-001382	Beslut	2026-09-10	Delslutbesked	Delegation
2024-12-22		2026-09-10	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2025-000439	RÖDÅ 3:27	D 2026-001383	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2025-04-08		2026-09-10	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						
BN 2026-000373	HALLONGÄRDAN 8	D 2026-001384	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2026-04-07	LÖVÖHÄLLANS VÄG 18	2026-09-10	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000826	HISSJÖN 6:37	D 2026-001397	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-08-09	HISSJÖ 364B	2026-09-14	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000646	ANKARET 7	D 2026-001398	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-06-03	STRANDVÄGEN 33	2026-09-14	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001149	STADSLIDEN 8:4	D 2026-001400	Beslut	2026-09-14	Delslutbesked	Delegation
2025-10-02		2026-09-14	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring hiss, ventilation och branskydd i Övrig byggnad						
BN 2026-000319	STADSLIDEN 6:6	D 2026-001408	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-03-23	CAMPUSTORGET 5	2026-09-14	Slutbesked			Martin Höglund
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av affärslokaler						
BN 2025-000340	NORRBYN 2:87	D 2026-001410	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2025-03-20	NORRBYN 37	2026-09-14	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-000917	HOLMÖN 19:1	D 2026-001412	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2024-08-15	VINTERVÄGSKROKEN 40	2026-09-14	Slutbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000270	SÄVAR 17:18	D 2026-001413	Beslut	2026-09-14	Delslutbesked	Delegation
2026-03-12	TOMTERNA 1	2026-09-14	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad screeningbyggnad/växthus och tält samt rivning av tält						
BN 2026-000449	ÖN 1:96	D 2026-001414	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-04-22	LILLÅVÄGEN 2	2026-09-14	Slutbesked			Magnus Sjöström
Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av enbostadshus och komplementbyggnad till verksamhetslokaler för parkdrift t.o.m. 2031-04-30						
BN 2024-000727	INNERTAVLE 1:21	D 2026-001415	Beslut	2026-09-15	Delslutbesked	Delegation
2024-06-14	INNERTAVLE 637	2026-09-15	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad						
BN 2025-001227	HÖRNEÅ 8:457	D 2026-001421	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2025-10-21	HÖRNEÅ 7	2026-09-15	Slutbesked			Martin Höglund
Bygglov för pylonskylt						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000443	SÄVAR 19:8	D 2026-001432	Beslut	2026-09-16	Beviljas	Delegation
2025-04-09	KUNGSVÄGEN 2	2026-09-16	Slutbesked			Magnus Sjöström
Rivningslov för rivning av drivmedelsanläggning						
BN 2026-000702	TÖRELN 20	D 2026-001434	Beslut	2026-09-17	Beviljas	Delegation
2026-06-16	TÖRELVÄGEN 5A	2026-09-17	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för ändrad användning av en del av garage/förråd till gäststuga						
BN 2026-000896	OBBOLA 23:79	D 2026-001436	Beslut	2026-09-18	Beviljas	Delegation
2026-08-28	PORADS VÄG 5	2026-09-18	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000563	SÄVAR 10:94	D 2026-001437	Beslut	2026-09-18	Beviljas	Delegation
2026-05-18	LÖVSTIGEN 10	2026-09-18	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000705	NORDANVINDEN 5	D 2026-001441	Beslut	2026-09-18	Beviljas	Delegation
2026-06-17	VÄNORTSVÄGEN 9	2026-09-18	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i annan byggnad						
BN 2026-000743	OBBOLA 23:21	D 2026-001444	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2026-06-25		2026-09-21	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000851	SÄVAR 11:45	D 2026-001446	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2026-08-18	GRANVÄGEN 5F	2026-09-21	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2024-000342	TÄFTEÅ 3:45	D 2026-001451	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2024-04-02	SKÄRET 208	2026-09-21	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om tillbyggnad av max 15 kvm på småhus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001408	STADSLIDEN 6:6	D 2026-001452	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2025-12-09	SPORTGRÄND 7	2026-09-21	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för anordnande av cykelparkering och nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2024-000234	RÖBÄCK 18:14	D 2026-001456	Beslut	2026-09-22	Interimistiskt	Delegation
2024-03-08	NORRA TRAVBANEVÄGEN 24	2026-09-22	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus mot sydväst (allrum) samt installation av eldstad beviljas samt avslag för tillbyggnad mot sydöst (sammanbyggnad med komplementbyggnad)						
BN 2025-000659	ERSMARK 3:234	D 2026-001462	Beslut	2026-09-23	Interimistiskt	Delegation
2025-05-20	MIDNATTSVÄGEN 16	2026-09-23	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus						
BN 2025-000394	DEGERNÄS 5:34	D 2026-001464	Beslut	2026-09-23	Beviljas	Delegation
2025-04-01	SAND 47	2026-09-23	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus och rivning av befintliga komplementbyggnader						
BN 2025-000696	PÄRLAN 13	D 2026-001469	Beslut	2026-09-23	Beviljas	Delegation
2025-05-26	ÖSTRA PRINSGATAN 33	2026-09-23	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av befintligt skärmtak						
BN 2025-000750	RESEDAN 3	D 2026-001476	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2025-06-09	HIMMELSKA FRIDENS TORG 7	2026-09-25	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad, utvändig och inre ändring av vårdlokal samt stödmur						
BN 2025-001162	OBBOLA 23:392	D 2026-001479	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2025-10-06	BREDSKÄR 5	2026-09-25	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av fritidshus (ny prövning)						
BN 2026-000639	OBBOLA 23:47	D 2026-001484	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-06-02	EKORRSTIGEN 4	2026-09-25	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000696	NORRMJÖLE 5:129	D 2026-001492 2026-09-28	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2026-06-15	HAVSVÄGEN 118		Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2024-001450	SÖRMJÖLE S:1	D 2026-001493 2026-09-28	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2024-12-27	STENBÄRSVÄGEN 14		Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000853	STÖCKSJÖ 29:9	D 2026-001494 2026-09-28	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2026-08-18			Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-000099	ARKEN 12	D 2026-001501 2026-09-28	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2024-01-31			Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader						
BN 2025-000328	HADDINGEN 2:49	D 2026-001505 2026-09-29	Beslut	2026-09-29	Beviljas	Delegation
2025-03-18	HADDINGEN 489		Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2024-001289	HADDINGEN 2:49	D 2026-001507 2026-09-29	Beslut	2026-09-29	Delslutbesked	Delegation
2024-11-13	HADDINGEN 489		Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-000773	BLÅSIPPAN 1	D 2026-001508 2026-09-29	Beslut	2026-09-29	Beviljas	Delegation
2026-07-01	STUGVÄGEN 18		Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov i efterhand för inredande av ytterligare bostadsutrymme och fasadändring av enbostadshus						
BN 2025-001280	PIONEN 7	D 2026-001510 2026-09-29	Beslut	2026-09-29	Beviljas	Delegation
2025-11-05	KUNGSÄNGSVÄGEN 3A		Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001219	SÖRMJÖLE 36:1	D 2026-001511	Beslut	2026-09-29	Beviljas	Delegation
2025-10-19	LAKABÄCKSVÄGEN 32	2026-09-29	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av garage med carport						
BN 2024-001136	FLURKMARK 5:49	D 2026-001512	Beslut	2026-09-30	Beviljas	Delegation
2024-10-05	FLURKMARK 345	2026-09-30	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för tillbyggnad av garage samt installation av eldstad						
BN 2025-000091	HJORTRONET 3	D 2026-001513	Beslut	2026-09-30	Beviljas	Delegation
2025-01-28	ÖSTRA KYRKOGATAN 105	2026-09-30	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2024-000872	HÖRNEÅ 8:759	D 2026-001514	Beslut	2026-09-30	Interimistiskt	Delegation
2024-08-02	RÖNNSKÄR 8	2026-09-30	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2025-000935	STÖCKE 13:18	D 2026-001523	Beslut	2026-09-30	Delslutbesked	Delegation
2025-08-12	RISGÄRDESVÄGEN 13	2026-09-30	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage						
BN 2026-000689	YTTERTAVLE 12:4	D 2026-001315	Beslut	2026-09-01	Beviljas	Delegation
2026-06-12	HOLMSJÖN 67	2026-09-01	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring vatten och avlopp i komplementbyggnad						
BN 2026-000412	LAXEN 38	D 2026-001318	Beslut	2026-09-03	Beviljas	Delegation
2026-04-14	ÖSTRA STRANDGATAN 50C	2026-09-03	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för inredning av två lägenheter i flerbostadshus samt tillbyggnad med plank						
BN 2026-000226	BÖLEÅ 1:77	D 2026-001321	Beslut	2026-09-03	Beviljas	Delegation
2026-03-02	BÖLEVÄGEN 69	2026-09-03	Startbesked			Peter Berggren
Tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av tält 2026-06-01 - 2033-06-01						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000130	STÖCKSJÖ 20:48	D 2026-001324	Beslut	2026-09-03	Beviljas	Delegation
2026-02-03	STÖCKSJÖ KUSTVÄG 94	2026-09-03	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av bef byggnad samt installation av eldstad						
BN 2026-000140	DJÄKNEBÖLE 14:13	D 2026-001325	Beslut	2026-09-03	Delstartbesked	Delegation
2026-02-04	DJÄKNEBÖLE 374	2026-09-03	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2025-000923	ERSMARK 3:5	D 2026-001331	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2025-08-07	VÅRSTIGEN 10	2026-09-04	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000896	OBBOLA 23:79	D 2026-001337	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-08-28	PORADS VÄG 5	2026-09-04	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000606	VIDAR 2	D 2026-001340	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-05-26	KUNGSGATAN 79	2026-09-04	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt mur och plank						
BN 2026-000821	INNERKASAMARK 25:2	D 2026-001342	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-08-06	KASAMARK 239	2026-09-04	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000886	BLÅKLINTEN 5	D 2026-001343	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-08-24	VALLMOVÄGEN 43	2026-09-04	Startbesked			Nicklas Fryksten
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000880	YTTERBODA 3:25	D 2026-001344	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-08-23	YTTERBODAFJÄRDEN 50	2026-09-04	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av vatten och avlopp i fritidshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000676	PLATTAN 4	D 2026-001348	Beslut	2026-09-07	Delstartbesked	Delegation
2026-06-10	PLATTVÄGEN 9	2026-09-07	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad, stödmurar och parkeringsplatser						
BN 2026-000898	LYKTGUBBEN 2	D 2026-001349	Beslut	2026-09-07	Beviljas	Delegation
2026-08-28		2026-09-07	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring hiss i flerbostadshus						
BN 2026-000913	STÖCKE 5:32	D 2026-001350	Beslut	2026-09-07	Beviljas	Delegation
2026-09-04	STÖCKE 248	2026-09-07	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000864	THOR 4	D 2026-001352	Beslut	2026-09-07	Beviljas	Delegation
2026-08-19	ÖSTRA RÅDHUSGATAN 6A	2026-09-07	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för ändrad användning av kontorshus						
BN 2026-000921	VALLMON 16	D 2026-001360	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-09-08	GODEMANSVÄGEN 51	2026-09-08	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i annan byggnad						
BN 2026-000912	LÖVET 5	D 2026-001361	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-09-04	LÖVSTIGEN 8	2026-09-08	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000892	HÖRNEÅ 8:478	D 2026-001367	Beslut	2026-09-08	Beviljas	Delegation
2026-08-27	BÅDAHÄLLSVÄGEN 58	2026-09-08	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000665	ÖSTERTEG 29:1	D 2026-001385	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2026-06-08	FLYGPLATSVÄGEN 14	2026-09-10	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad med carport samt rivning av befintlig carport						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001392	RODDERSKAN 1	D 2026-001399 2026-09-14	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2025-12-03			Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbostadshus						
BN 2026-000348	HALLBACKEN 19	D 2026-001402 2026-09-14	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-03-30	SÖDRA OBBOLAVÄGEN 11		Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av skolbyggnad						
BN 2026-000795	ODLAREN 14	D 2026-001404 2026-09-14	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-07-06			Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för ombyggnad och fasadändring av carport till garage						
BN 2026-000942	SÖRMJÖLE 3:124	D 2026-001411 2026-09-14	Beslut	2026-09-14	Beviljas	Delegation
2026-09-13			Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000587	SOLDATÄNGET 1	D 2026-001417 2026-09-15	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2026-05-22			Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fyra enbostadshus inkl lovbefriade tillbyggnader och åtta carportar med förråd (ny prövning)						
BN 2026-000247	STADSLIDEN 6:6	D 2026-001418 2026-09-15	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2026-03-09	ARTEDIGRÄND 3		Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för ändrad användning samt till- och ombyggnad av utbildningslokaler						
BN 2026-000358	STÖCKE 6:45	D 2026-001424 2026-09-15	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2026-04-01	STÖCKE 507		Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage						
BN 2026-000054	BRÄNNLAND 2:16	D 2026-001425 2026-09-15	Beslut	2026-09-15	Delstartbesked	Delegation
2026-01-19	BRÄNNLANDSVÄGEN 41		Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för till- och ombyggnad av skolbyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000481	ÖSTERTEG 29:1	D 2026-001426	Beslut	2026-09-15	Beviljas	Delegation
2026-04-29		2026-09-15	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av garage						
BN 2026-000940	ERIKSBO 1:5	D 2026-001431	Beslut	2026-09-16	Beviljas	Delegation
2026-09-11	SKÄRTRÄSK 20	2026-09-16	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i ekonomibyggnad						
BN 2026-000702	TÖRELN 20	D 2026-001433	Beslut	2026-09-16	Beviljas	Delegation
2026-06-16	TÖRELVÄGEN 5A	2026-09-16	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för ändrad användning av en del av garage/förråd till gäststuga						
BN 2026-000643	GRUBBE 9:21	D 2026-001435	Beslut	2026-09-17	Beviljas	Delegation
2026-06-03		2026-09-17	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av tält						
BN 2026-000140	DJÄKNEBÖLE 14:13	D 2026-001438	Beslut	2026-09-18	Beviljas	Delegation
2026-02-04	DJÄKNEBÖLE 374	2026-09-18	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-000954	NORRSKENET 9	D 2026-001448	Beslut	2026-09-21	Beviljas	Delegation
2026-09-16	CIRKELGATAN 71	2026-09-21	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000952	BACKEN 3:53	D 2026-001455	Beslut	2026-09-22	Beviljas	Delegation
2026-09-16	ANGÅRDSVÄGEN 7	2026-09-22	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000960	HÖSSJÖ 10:9	D 2026-001467	Beslut	2026-09-23	Beviljas	Delegation
2026-09-18	HÖSSJÖ 535	2026-09-23	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000779	TÄFTEÅ 7:30	D 2026-001478	Beslut	2026-09-25	Delstartbesked	Delegation
2026-07-01	SKÄRET 250	2026-09-25	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus och garage						
BN 2026-000207	UMEÅ-NORRBY 1:23	D 2026-001482	Beslut	2026-09-25	Beviljas	Delegation
2026-02-25	NORRBY 105	2026-09-25	Startbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2026-000756	OSTNÄS 1:64	D 2026-001483	Beslut	2026-09-25	Delstartbesked	Delegation
2026-06-28	OSTNÄS 166	2026-09-25	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus, installation av eldstad och rivning av befintliga byggnader						
BN 2026-000949	OBBOLA 22:148	D 2026-001491	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2026-09-15	SÖDRA OBBOLAVÄGEN 66	2026-09-28	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000967	BAGGBÖLE 4:34	D 2026-001495	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2026-09-23	KRICKHEDSVÄGEN 5	2026-09-28	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-000123	LILLSKOGEN 3	D 2026-001498	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2024-02-07	BRYGGARGATAN 44	2026-09-28	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader						
BN 2026-000971	ERSMARK 3:29	D 2026-001502	Beslut	2026-09-28	Beviljas	Delegation
2026-09-24	FREDAGSVÄGEN 4	2026-09-28	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000374	BJÖRNJÄGAREN 3	D 2026-001503	Beslut	2026-09-29	Beviljas	Delegation
2026-04-07		2026-09-29	Startbesked			Michael Gunnarsson
Tidsbegränsat lov för nybyggnad av gatukök till och med 2036-05-01						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000973	SÖRFORS 3:21	D 2026-001506 2026-09-29	Beslut	2026-09-29	Beviljas	Delegation
2026-09-25	SÖRFORS 240		Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000833	SÖMMEN 1	D 2026-001522 2026-09-30	Beslut	2026-09-30	Beviljas	Delegation
2026-08-12	REMONTSTRÅKET 1		Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om ändring i brandskydd i kontorshus						
BN 2026-000762	SKRAVELSJÖ 1:27	D 2026-001524 2026-09-30	Beslut	2026-09-30	Delstartbesked	Delegation
2026-06-30	SKRAVELSJÖ 223B		Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport						

SK-Strandskydd

BN 2026-000683	OBBOLA 22:107	D 2026-001388 2026-09-10	Beslut	2026-09-10		Delegation
2026-06-11			Avskrivning			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000810	OBBOLA 21:53	D 2026-001334 2026-09-04	Beslut	2026-09-04	Beviljas	Delegation
2026-07-19	GRANUDDEN 17		Strandskyddsdispens			Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000708	NORRMJÖLE 3:70	D 2026-001375 2026-09-10	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2026-06-17	HAVSVÄGEN 16		Strandskyddsdispens			Bruno Cordeiro Alves
Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2026-000824	TÄFTEÅ 7:30	D 2026-001381 2026-09-10	Beslut	2026-09-10	Beviljas	Delegation
2026-08-06	SKÄRET 250		Strandskyddsdispens			Jesper Lundmark
Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus						
BN 2026-000904	YTTERTAVLE 12:4	D 2026-001454 2026-09-22	Beslut	2026-09-22	Beviljas	Delegation
2026-09-01	HOLMSJÖN 67		Strandskyddsdispens			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
TLS-Tillsyn						
BN 2025-000949	KYRKTORPET 10	D 2026-001359	Beslut-tillsyn	2026-09-08		Delegation
2025-08-14	SOCKENVÄGEN 5	2026-09-08	Avskrivning			Mary Pettersson
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende ändrad användning						
BN 2026-000324	ÄLVAN 1	D 2026-001363	Beslut-tillsyn	2026-09-08		Delegation
2026-03-19	SJÖFRUVÄGEN 6	2026-09-08	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning ridåvägg idrottshall						
BN 2026-000650	MATRISEN 7	D 2026-001376	Beslut-tillsyn	2026-09-10		Delegation
2026-06-03	LÄRLINGSGATAN 21	2026-09-10	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss industribyggnad						
BN 2025-000991	KÄDDIS 4:14	D 2026-001378	Beslut-tillsyn	2026-09-10		Delegation
2025-08-27	KÄDDIS 66	2026-09-10	Avskrivning			Alexander Jaako
Olovlig lovpliktig åtgärd byggnad enbostadshus						
BN 2026-000584	STÖCKE 7:17	D 2026-001391	Beslut-tillsyn	2026-09-11		Delegation
2026-05-21	STÖCKE 162	2026-09-11	Avskrivning			Johan Granberg
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						
BN 2026-000871	MAGASINET 2	D 2026-001447	Beslut-tillsyn	2026-09-21		Delegation
2026-08-20	LAGERVÄGEN 20	2026-09-21	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port industribyggnad						
BN 2026-000790	TALLSKOGEN 7	D 2026-001457	Beslut-tillsyn	2026-09-22		Delegation
2026-07-03	GRANVÄGEN 15	2026-09-22	Avskrivning			Johan Granberg
Tillsyn av tomt som är ovårdad						
BN 2026-000909	PROSTEN 1	D 2026-001458	Beslut-tillsyn	2026-09-22		Delegation
2026-09-01	GLÄDJENS GRÄND 22	2026-09-22	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss flerbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000846	PYSSLINGEN 3	D 2026-001499 2026-09-28	Beslut-tillsyn	2026-09-28		Delegation
2026-08-17	NÄCKENS VÄG 20		Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss flerbostadshus						
BN 2025-000671	BACKEN 6:2	D 2026-001392 2026-09-18	Beslut-tillsyn	2026-09-18	om åtgärd	Delegation
2025-05-22			Föreläggande utan vite			Mary Pettersson
Krav på underhåll av byggnadsverk enbostadshus						
BN 2026-000622	STÄDET 14	D 2026-001327 2026-09-04	Beslut-tillsyn	2026-09-04	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2026-05-29			Inget ingripande			Björn Nyström
Övrig tillsyn gällande tillgänglighet, ändring av parkeringsplats						
BN 2025-001396	BJÄNNSJÖ S:1	D 2026-001347 2026-09-07	Beslut-tillsyn	2026-09-07	Inte tillsyn enligt MB	Delegation
2025-12-04			Inget ingripande			Björn Nyström
Övrig tillsyn						
BN 2026-000906	STÖCKSJÖ S:15	D 2026-001374 2026-09-10	Beslut-tillsyn	2026-09-10	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2026-09-02			Inget ingripande			Mary Pettersson
Tillsyn av krav på underhåll av anordning						
BN 2026-000814	FJÄLLRIPAN 3	D 2026-001459 2026-09-22	Beslut-tillsyn	2026-09-22	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2026-07-29	TJÄRHOVSGATAN 15		Inget ingripande			Mary Pettersson
Tillsyn av tomt som är ovårdad						
BN 2026-000933	INSPEKTOREN 11	D 2026-001466 2026-09-23	Beslut-tillsyn	2026-09-23	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2026-09-10			Inget ingripande			Björn Nyström
Inredande av två lägenheter						
BN 2026-000764	DANIELSRO 2	D 2026-001470 2026-09-23	Beslut-tillsyn	2026-09-23	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2026-06-30	SKOLMÄSTARGRÄND 8		Inget ingripande			Mary Pettersson
Tillsyn av tomt som som utgör trafikfara						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-10-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-09-01
tom: 2026-09-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000746	EKORREN 6	D 2026-001373	Beslut-tillsyn	2026-09-10	Åtgärdsföreläggande	Delegation
2024-06-18		2026-09-10	Upphävande			Alexander Jaako
Krav på underhåll av byggnadsverk affärs- och kontorshus						
BN 2025-000838	SÖRFORS 1:67	D 2026-001416	Beslut-tillsyn	2026-09-15	Rättelseföreläggande	Delegation
2025-06-30	SÖRFORS 360	2026-09-15	Upphävande			Alexander Jaako
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄREN				**ENDEN 2026**				
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning								
Januari	52				Juli	46		
Februari	43				Augusti	39		
Mars	69				Septembe	73		
April	54				Oktober			
Maj	82				November			
Juni	77				December			
						535		
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	0	6	1	1	9	93	
Maj	57	3	8	3	2	13	86	
Juni	95	5	9	0	1	18	128	
Juli	58	1	3	2	0	17	81	
Augusti	59	0	7	3	1	11	81	
September	79	2	5	4	1	13	104	
Oktober								
November								
December								
	595	**14**	**48**	**19**	**10**	**121**	**807**	
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	875 354	86	965 960	43				
Juni	1 029 225	128	698 276	60				
Juli	377 702	81	1 265 093	82				
Augusti	703 236	81	325 765	38				
September	899 388	104	710 159	73				
Oktober								
November								
December								
	8 400 341	**807**	**8 115 249**	**540**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Beviljat	Totalt antal	**Utbetalt**	Totalt antal				
TOTAL	**BAB + ELB**	bev bidrag	**BAB + ELB**	utbetaln				
SUMMA	**8 400 341**	**807**	**8 115 249**	**540**				
*/Avskrivna ärenden som handlagts men där sökande avlidit, flyttat eller åtgärden har utförts utan kostnad.								

Anmälan av delegationsbeslut om marklov för små avlopp från MHN, september 2026

Ärendenummer	Ärenderubrik	Fastighetsbeteckning	Handläggare	Beslutsnummer	Beslut	Beslutsdatum	
2026-4577	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Holmsund 7:149	Erik Nilsson	Beslut 2026-2294	Marklov	2026-09-14	
2026-4624	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Sörmjöle S:1	Erik Nilsson	Beslut 2026-2487	Marklov	2026-09-30	
2026-5266	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Holmsund 7:229	Erik Nilsson	Beslut 2026-2416	Marklov	2026-09-24	
2026-853	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Hörneå 8:847	Nina Stenbacka	Beslut 2026-2389	Marklov	2026-09-22	

Antal beslut 4

UMEÅ KOMMUN

2026-09-30

Sammanställning av överinstansernas beslut i överklagade nämndbeslut, september 2026

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN 2025–001038	Sömmen 1 - Bygglov för skylt/ljusanordning på idrottsanläggning	2026-09-01	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
2	BN 2024–001342	Stöcksjö 20:51 - Bygglov för fyra parhus och carport med förråd med mera; nu fråga om prövningstillstånd	2026-09-01	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
3	BN-2025/00357	Obbola 23:400 – Tillsynsärende; nu fråga om byggsanktionsavgift	2026-09-04	Länsstyrelsen ändrar byggnadsnämndens beslut så att byggsanktionsavgiften i den del som avser anordnande av murar upphävs, samt att byggsanktionsavgiften för att påbörja rivning av enbostadshus och nybyggnad av enbostadshus utan startbesked bestäms till 99 519 kr.
4	BN 2026–000333	Forsete 5 – Säsongslov för serveringsbyggnad	2026-09-10	Länsstyrelsen avslår överklagandet.

5	BN-2022/02128	Norrmjöle 1:210 – Tillsynsärende; nu fråga om byggsanktionsavgift	2026-09-25	Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämnden beslut att ta ut byggsanktionsavgift för fasadändring.
6	BN-2022/02128	Norrmjöle 1:210 – Tillsynsärende; nu fråga om byggsanktionsavgift	2026-09-25	Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämnden beslut att ta ut byggsanktionsavgift för fasadändring.
7	BN 2026–000055	Röbäck 5:15 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation; nu fråga om syn med mera	2026-09-30	1. Mark- och miljödomstolen avslår klagandenas begäran om syn. 2. Klagandena får tillfälle att inkomma med ytterligare handlingar om de vill åberopa något mer i målet och tillfälle att yttra sig över motparters ingivna yttrande som bifogas till detta beslut. Eventuella handlingar och eventuellt yttrande ska komma in till domstolen **senast den 14 oktober 2026.** Därefter kan målet komma att avgöras, även om klagandena inte har hörts av.