

Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2026-02-18)

Byggnadsnämnden

Datum: 2026-02-18

Plats: Saluten, Länken

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

21/26 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv februari 2026	4
--	---

Omedelbar justering

22/26 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till december 2025	8
---	---

Namnsättning

23/26 Namnsättning av torg, Sävar 61:1	52
24/26 Ändring av parknamn, Hörnefors	54
25/26 Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå	58

Förvaltningsärenden

26/26 Förvaltningschefen informerar, februari	74
27/26 Information från planeringsutskottets sammanträden	75
28/26 Kallelse till byggnadsnämndens extra sammanträde i mars 2026	76
29/26 Genomgång av domar och beslut	77
30/26 Yttrande över remiss: Kommunens monument och statyer	78
31/26 Motion 47/2025: Rätt till servicetoalett; Maria Lindvall (-)(L)	108

Detaljplan

32/26 Antagande: Detaljplan för Mulbetet 21 med flera	110
---	-----

Förhandsbesked

33/26 Bygglovsavdelningen informerar	204
34/26 Stöcksjö 33:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Beslutsförslag: avslag	

Bygglov

35/26	
Sparven 5 - Bygglov för solenergianläggning på enbostadshus. Beslutsförslag: avslag	
36/26 Bösta 4:5 - Bygglov för tillbyggnad av garage. Beslutsförslag: avslag	
37/26 Sörböle 12:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: bifall	
38/26 Bösta 1:35 och Bösta 4:5 - Bygglov för nybyggnad av förskola, tre komplementbyggnader och parkeringsplatser samt rivning av befintliga byggnader. Beslutsförslag: bifall/avslag	
39/26 Njord 28 - Bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder, tillbyggnad med skärmtak samt fasadändring. Beslutsförslag: avslag	

Tillsynsärenden

40/26 Kåddis 4:14 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift

41/26 Ekorren 6 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: åtgärdsföreläggande med vite

42/26 Spaken 1 - Tillsynsärende. Beslutsförslag:rättelseföreläggande

43/26 Barkaren 15 - Tillsynsärende: Beslutsförslag: åtgärdsföreläggande

Anmälningssärenden

44/26 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden januari 2026



Tjänsteskrivelse

2026-02-04

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv februari 2026

Förslag till beslut

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

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 18 februari 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 2026-02-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Kallelse/Föredragningslista

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 18 februari 2026 kl. 09:00

Plats: Saluten, Länken

Presskonferens kl. 15:30

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

- 1/21 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv februari 2026

Omedelbar justering

- 2/22 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till december 2025
– Rune Brandt

Namnsättning

- 3/23 Namnsättning av torg, Sävar 61:1
– Anna Berglund
- 4/24 Ändring av parknamn, Hörnefors
– Anna Berglund
- 5/25 Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå
– Peter Linder

Förvaltningsärenden

- 6/26 Förvaltningschefen informerar, februari
– Rune Brandt
- 7/27 Information från planeringsutskottets sammanträden
– Rune Brandt
- 8/28 Kallelse till byggnadsnämndens extra sammanträde i mars 2026
- 9/29 Genomgång av domar och beslut
– Sara Fritzon
- 10/30 Yttrande över remiss: Kommunens monument och statyer
– Nicklas Fryksten

- 11/31 Motion 47/2025: Rätt till servicetoalett; Maria Lindvall (-)(L)
– Johanna Söderholm

Detaljplan

- 12/32 Antagande: Detaljplan för Mulbetet 21 med flera
– Tobias Westerlund

Förhandsbesked

- 13/33 Bygglövsavdelningen informerar
– Nicklas Fryksten
- 14/34 Stöcksjö 33:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Beslutsförslag: avslag
– Anna-Karin Risnert

Bygglövs

- 15/35 Sparven 5 - Bygglövs för solenergianläggning på enbostadshus.
Beslutsförslag: avslag
– Anna-Karin Risnert
- 16/36 Bösta 4:5 - Bygglövs för tillbyggnad av garage.
Beslutsförslag: avslag
– Erik Bertilsson
- 17/37 Sörböle 12:1 - Bygglövs för tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: bifall
– Erik Bertilsson
- 18/38 Bösta 1:35 och Bösta 4:2 - Bygglövs för nybyggnad av förskola, tre komplementbyggnader och parkeringsplatser samt rivning av befintliga byggnader. Beslutsförslag: bifall/avslag
– Jesper Lundmark
- 19/39 Njord 28 - Bygglövs för ändrad användning från kontor till bostäder, tillbyggnad med skärmtak samt fasadändring.
Beslutsförslag: avslag
– Magdalena Salmi

Tillsynsärenden

- 20/40 Kåddis 4:14 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– Alexander Jaako
- 21/41 Ekorren 6 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: åtgärdsföreläggande med vite
– Alexander Jaako

22/42 Spaken 1 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: rättelseföreläggande
– Björn Nyström

23/43 Barkaren 15 - Tillsynsärende: Beslutsförslag: åtgärdsföreläggande
– Björn Nyström

Anmälningssärenden

24/44 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden januari
2026



Tjänsteskrivelse

2026-02-06

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2025/00503

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till december 2025

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner årsrapporten för 2025.
2. Byggnadsnämnden godkänner uppföljningen av internkontrollplanen för 2025 och bedömer att den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig och ändamålsenlig.
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

Nämndens årsrapport ska ge en sammanställning, uppföljning och bedömning av följande:

- nämndens grunduppdrag
- tilläggsuppdrag
- inriktningsmål och program
- ekonomi- och personalförhållanden
- nämndens interna kontroll.

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen upprätta en årsredovisning som ska överlämnas till fullmäktige för fastställande senast den 15 april året efter det verksamhetsår som avses. Årsredovisningen baseras på uppgifter från kommunens nämnder och bolag. Innehållet styrs av kommunallagen, lagen om kommunal bokföring och redovisning samt av de riktlinjer som utfärdas av Rådet för kommunal redovisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-02-06

Byggnadsnämnden – Årsrapport 2025 till kommunstyrelsen

Bilaga 1 – Verksamhetsuppföljning 2025

Bilaga 2 – Uppföljning av byggnadsnämndens internkontrollplan 2025

Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Camilla Högdahl, HR-chef

Johanna Söderholm, planchef

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00503

Marie Häggström, lantmäterichef
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

SLK ekonomi och styrning, ksrapportering@umea.se

KS diarium; ksdiarium@umea.se

Rune Brandt
Stadsbyggnadsdirektör

Byggnadsnämndens rapport till KS, januari–december 2025

Verksamhetsuppföljning

Nämndens grunduppdrag

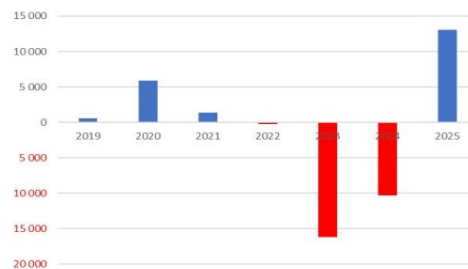
Byggnadsnämnden	Bedömning av nämndens grunduppdrag
Nämndens grunduppdrag i sin helhet.	I hög grad uppfyllt.

Bedömning och motivering

Nämndens uppföljning enligt styrmodellen sker i perspektiven; kund, verksamhet, ekonomi och personal och redovisas i separat bilaga. Verksamhetsuppföljningen visar som helhet en leverans i enlighet med grunduppdraget.

Verksamhetens utveckling och väsentliga händelser

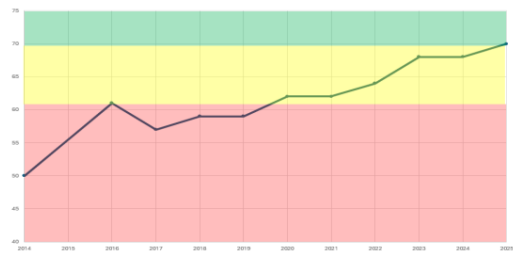
Nämnden tog under 2024 fram en handlingsplan för en budget i balans senast 2026. En lång rad av åtgärder har vidtagits vilket påverkat verksamheten på olika sätt. Sammanfattningsvis har de ekonomiska besparingarna gett effekt och nämnden har en budget i balans redan vid utgången av 2025. Bilden nedan visar nämndens bokslut åren 2019–2025.



Nämndens deltar sedan drygt tio år tillbaka i Insikt. Insikt är en servicemätning som genomförs av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) för att mäta kvaliteten på kommunernas myndighetsutövning. Fördelar med Insikt:

- Frågorna avser endast faktorer som kommunerna själva har ansvar för och kan påverka.
- Det är endast företagare som haft en kontakt med kommunen som deltar.
- Resultaten utgör ett konkret verktyg för förbättringsarbete.
- Kommunen ser resultaten i webbportalen i nära anslutning till fattat beslut.
- Undersökningen möjliggör jämförelser över tid och med andra kommuner.

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025



Nämnden har två områden som mäts i Insikt; bygglov och fastighetsbildning. I bilden ovan visas resultatet för bygglov från 2014-2025. Från ett läge där företagen gav verksamheten låga betyg har bygglov nu för första gången fått bedömningen höga betyg (70).

Nämndens arbete med inriktningsmål och program

Många delar av nämndens grunduppdrag kan kopplas till inriktningsmålen. I tabellen nedan visas exempel på delar av nämndens ansvar som kan kopplas till destinerade program. Arbetet med dessa beskrivs i tillsyns- och aktivitetsplaner och återrapportering till nämnd.

Inriktningsmål	Program	Exempel arbetsområde
Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050.	Tillväxt	Detaljplanering Bygglov Fastighetsbildning Nybyggnadskartor GIS analyser Bostadsanpassning
Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden.	Social hållbarhet	Se ovan.
Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv.	Social hållbarhet	Se ovan.
Umeå ska vara klimatneutralt till 2040.	Klimat	Se ovan.

Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige

Uppdrag	Status, jan–dec	Motivering/kommentar
Tilläggsuppdrag: 2023:1 Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen och nämnderna i uppdrag att öka omställningen av nämndernas verksamheter för att klara grunduppdraget i takt med att personalbristen ökar.	Genomfört	Nämndens arbete pågår enligt anvisningar från KS. Nämnden har efter analys ingen identifierad personalbrist under perioden.
Tilläggsuppdrag: 2023:2 Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen och nämnderna i uppdrag att öka samarbetet och ansvarstagandet över förvaltnings- och nämndgränser.	Delvis genomfört	Samarbetet fungerar i flera sammanhang mycket bra. Fortsatt mycket stora utmaningar finns i arbetet med den ekologiska hållbarheten. Två exempel på frågor där ansvarstagande behöver ske är klimat-åtgärder och rening av dagvatten.

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

Personaluppföljning

Nämndens arbete för att nå personalpolitiska mål

Byggnadsnämnden	Bedömning av nämndens arbete med personalpolitiska mål
Mål 5: Umeå kommun ska klara kompetensförsörjningen genom att vara en attraktiv arbetsgivare och spegla mångfalden i samhället.	Enligt plan
Mål 6: Umeå kommun ska ha ledarskap som ges och ger förutsättningar för goda resultat, där riktvärdet för antalet medarbetare per chef inte är fler än 30.	Enligt plan
Mål 7: Umeå kommuns sjukfrånvaro ska minska genom fokus på friskfaktorer och jämställda arbetsförhållanden.	Enligt plan

Åtgärder och viktig utveckling/viktiga händelser inom målområdena

Kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare (mål 5)

Nämndens kompetensförsörjningsplan har reviderats under året och ingår som bilaga till verksamhetsplanen. Verksamheten har inga betydande rekryteringsproblem dock kan i vissa rekryteringar ses svårigheter att rekrytera erfarna medarbetare. Fokus i kompetensförsörjningsplanen är att behålla och utveckla befintliga medarbetare.

Personalomsättningen är högre än målvärdet för året och påverkas både av antalet som slutat såväl som antalet som börjat inom nämndens verksamheter. Antal medarbetare som slutat på egen begäran är 7 st och antalet nyanställda är 9.

Ledarskap (mål 6)

Inför 2025 gjordes en omorganisering inom Bygglov som nu har tre enheter, tidigare fyra. Antal medarbetare/chef följer verksamhetens plan där en verksamhet inte når riktvärdet med max 30 medarbetare/chef, men med den plan som finns och verksamhetens goda resultat är målvärdet 90% vilket uppnås. Medelantalet medarbetare per chef är 10.

Förvaltningens chefsnätverk fortsätter att träffas ett antal gånger per år och är ett uppskattat forum för information, dialog, erfarenhetsutbyte och möjlighet till kompetensutveckling.

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

Friskfaktorer (mål 7)

Under året har alla medarbetare deltagit i en förvaltningsgemensam utbildning inom jämställdhetsområdet. Utbildningstillfället syftade till att höja både kunskapsnivån och kvaliteten på verksamheternas jämställdhetsarbete i relation till kommunens övergripande inriktningsmål för jämställdhet.

Temat på en av Chefsnätverkets träffar under året har varit friskfaktorer med gemensam dialog om friskfaktorernas betydelse och vilka som är prioriterade för våra olika verksamheter att arbeta med. En verksamhet delade med sig om hur man kommit igång med friskfaktorarbete och involverat medarbetarna på APT.

Återhämtning är ständigt ett aktuellt område, det visar sig inte minst i Medarbetarenkätens resultat och flera enheters OSA-mål. Höstens förvaltningsdag handlade om återhämtning och innehöll en föreläsning från en av företagshälsovårdens psykologer med flera tips och verktyg för medarbetarna att ta till sig av.

Resultatmätt	Målvärde 2025	Utfall 2025			Utfall 2024		
		kvinnor	Män	totalt	kvinnor	män	totalt
Sjukfrånvaro, totalt i procent av anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid	5,0	5,9	3,5	4,7	7,0	3,4	5,3
Andel långtidsfriska (%)	60	62	84	73	66	86	75
Andel heltidsanställda (%)	90	97	98	97	99	98	98
Andel skyddsombud som har genomgått introduktion (%)	90	-	100	100	-	100	100
Andel chefer med max 30 medarbetare (%)	85	86	100	90	83	100	90
Medarbetarenkäten, medelvärde	4,8	5,3	5,3	5,2	5,3	5,4	5,3

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

Ekonomiuppföljning

Händelser av väsentlig betydelse som har påverkat nämndens ekonomi

Inga enskilda händelser har påverkat nämndens ekonomi i hög omfattning.

Budgetavvikelse, utfall i år och föregående år

Nämnden redovisar en budgetavvikelse uppgående till +13,1 mnkr för året. Intäktsnivån har återhämtat sig betydligt jämfört med motsvarande tidsperiod föregående år och är även högre än årets ackumulerade intäktsbudget för perioden. Delvis beror detta på ett antal intäktsposter av engångskaraktär under första halvåret, främst tilläggsdebitering av planavgifter, statsbidrag och intäkter för gamla bygganmälanärenden. Kostnaderna ligger på en väsentligt lägre nivå jämfört med budget och föregående år tack vare att tidigare genomförda åtgärder har fått effekt samtidigt som kostnader för bostadsanpassningsbidrag är lägre. Prognosen efter det senaste tertialboks slutet var en budgetavvikelse på +10,0 mnkr vid årets slut. Orsaken till prognosavvikelsen är främst lägre personalkostnader än beräknat under årets sista månader.

(mnkr med en decimal)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Utfall 2024	Budget-avvikelse 2024	Prognos vid rapport jan–aug 2025	Prognos-avvikelse
Verksamhetens intäkter	51,1	50,4	-0,7	34,0	-18,8	0,0	-0,7
Verksamhetens kostnader	-114,0	-100,3	13,8	-102,5	8,5	10,0	3,8
Verksamhetens nettokostnad	-62,9	-49,9	13,1	-68,6	-10,3	10,0	3,1

Investeringar

Investeringarna under året avser inköp av ett eldrivet fordon.

(mnkr med en decimal)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Utfall 2024	Prognos vid rapport jan–aug 2025	Prognosavvikelse
Verksamhetens nettoinvesteringar	-0,5	-0,6	-0,1	-0,5	-0,1	0,0

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

Ombudgetering av investeringar

Inget behov av ombudgetering av investeringsmedel.

Redovisning av privata utförare av väsentlig betydelse

Inget att redovisa.

Redovisning av avtalssamverkan av väsentlig betydelse

Inget att redovisa.



Byggnadsnämnden

Verksamhetsuppföljning helåret 2025

2026-02-06

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Grunduppdrag	3
Internkontroll	3
Byggnadsnämndens grunduppdrag	4
Grunduppdraget.....	4
Styrning och ledning.....	4
Bedömningar	5
Uppföljning - Grunduppdrag	6
Kund.....	7
Verksamhet	8
Personal.....	9
Ekonomi.....	10
Uppföljning - Inriktningsmål och program	11
Uppföljning - Tilläggsuppdrag	11
Uppföljning - Internkontroll	11

Sammanfattning

Grunduppdrag

Nämnden gör bedömningen att grunduppdraget under perioden i hög grad har uppfyllts.

Internkontroll

Nämnden bedömer att den interna styrningen och kontrollen är ändamålsenlig och tillräcklig.

Byggnadsnämndens grunduppdrag

Grunduppdraget

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

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

Grunduppdragen ska vara långsiktiga och gälla för minst en mandatperiod.

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

Styrning och ledning

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

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

Bedömningar

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

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

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

Uppföljning - Grunduppdrag

Uppföljning av nämndens verksamhet sker i perspektiven kund, personal, ekonomi och verksamhet. Finner nämnden skäl att styra verksamheten åt något håll sätts ett målvärde på det aktuella nyckeltalet.

Kund

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

Personal

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

Ekonomi

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

Verksamhet

Resultat och prestationer som nämnden levererat under året.

Kund

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett kundperspektiv.

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025	Mål
K3a	Handläggningstid DP Samråd till antag (mån)	13	7	17	14	12,5	
K3b	Handläggningstid DP Uppdrag till antag (mån)	91	32	67	63	69,5	
K5	Handläggningstid planbesked – Andel som håller tidsplan (%)	-	-	100	95	80	100

Bygglov

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025	Mål
K1a	NKI – Bygglov företag (index)	62	64	68	68	70	70
K1b	NKI – Bygglov privat (index)	60	58	64	68	69	70
K2	NKI - Bygglov insatser HP (%)	-	80	90	100	100	100
K3a	NKI Bemötande – Bostadsanpassning (index)	93	95	98	98	91	92
K3b	NKI Delaktighet/insyn – Bostadsanpassning (index)	95	97	97	100	96	96
K4a	Handläggningstid lov - Komplet ans till beslut (dgr)	35	34	33	27	28	35
K4b	Handläggningstid lov - Ans till beslut (dgr)	66	70	64	59	50	56
K4c	Handläggningstid lov – Andel inom krav (%)	92	94	95	97	98	95
K5a	Handläggningstid anm - Komplet ans till beslut (dgr)	9	8	7	5	4	14
K5b	Handläggningstid anm - Anm till beslut (dagar)	-	-	21	14	14	28
K6	Handläggningstid bostadsanpassning (%)	-	92	85	82	78	83
K7a	Jämställt bemötande bostadsanpassning (%)	-	6	3	3	5	5
K7b	Likvärdig delaktighet bostadsanpassning (%)	-	5	0	0	5	5
K8	Kommunikation – Antal nyhetsbrev/nyhetsinsat. (st)	-	4	6	6	5	
K4a	Handläggningstid FHB – Ans kompl till beslut (dagar)	-	-	-	73	62	70
K4b	Handläggningstid FHB – Ansökan till beslut (dagar)	-	-	-	96	83	
K4c	Handläggningstid FHB – Andel inom mål K4a (%)	-	-	-	83	89	100

FHB – flyttat från DP till Blov därav den avvikande numreringen i tabellen

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025	Mål
K1	NKI – Lantmäteri (index)	92	94	89	92	82	
K2a	Handläggningstid FB (dagar) medel	266	252	504	490	602	
	Handläggningstid FB (dagar) median	126	119	168	266	266	
K2b	Handläggningstid FB – Antal i kö (st)	46	68	115	85	71	
K2c	Handläggningstid FB – Antal äldre än 5 år (st)	22	28	27	24	20	0
K5	Rättssäkerhet – Lantmäteri (%)	-	-	100%	99%	99%	

Verksamhet

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett verksamhetsperspektiv.

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025	Mål
V1a	DP – Inkomna planansökningar (st)	38	22	29	16	15	
V1b	DP - Positiva planbesked (st)	33	13	20	19	9	
V1c	DP - Negativa planbesked (st)	7	6	2	2	1	
V1d	DP - Antal samråd (st)	13	16	14	14	18	
V1e	DP - Antal granskning (st)	14	11	16	15	22	
V1f	DP - Antagna planer (st)	12	15	12	15	19	
V1g	DP – Antal planer som vunnit laga kraft (st)	12	15	8	16	20	
V1h	DP – Antal överklagade planer (st)	7	3	3	6	5	
5729	DP – Bostäder i överklagade planer (st)	340	240	67	518	35	
V1j	DP – Ärendebalans (st)	180	170	194	184	156	
V1k	DP – Överklagningar (%)	33	23	33	40	26	20
V1l	DP – Andel konsultplaner (%)	33	27	33	27	21	
V2a	Bostäder – I antagna DP (st)	216	387	3231	2035	1326	2000
V2b	Bostäder – I laga kraft DP (st)	258	435	313	4449	1989	2000
V4	Bostäder som planlagts under två senaste åren (st)	-	-	748	4762	3331	4000
V5	Planberedskap bostäder (st)	2330	2000	2024	5840	7120	4000

Bygglov

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025	Mål
V1	Ansökningar lov (st)	1 183	947	735	817	826	
V2	Anmälningsskyldiga åtgärder (st)	448	343	251	315	188	
V3	Bygglov – Bostäder i beviljade bygglov (st)	-	593	364	416	292	
V4	Bostadsanpassning volym (st)	934	949	759	809	794	
V5	Ansökningar kvalitet (%)	19	21	24	32	28	25
V6	Anmälningar kvalitet (%)	-	-	-	50	48	25
V7	Avvikelse detaljplan (st)	-	-	-	79	83	
V3a	FHB – Inkomna (st)	115	113	41	50	46	
V3b	FHB – Beslutade (st)	91	118	76	41	42	
V3c	FHB – Positiva (st)	50	65	49	26	26	
V3d	FHB – Negativa (st)	11	21	13	15	16	
V3e	FHB – Antal bostäder i positiva (st)	77	106	70	32	36	
V3f	FHB – Öppna ärenden (st)	53	49	11	8	4	

FHB – flyttat från DP till Blov därav den avvikande numreringen

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025	Mål
V1a	Fastighetsbildningsärenden – Inkomna (st)	233	220	195	149	142	
V1b	Fastighetsbildningsärenden – Avslutade (st)	193	218	174	173	165	
V2	Grundkartor och fastighetsförteckningar (st)	81	75	91	71	52	
V3	Finutstakningar (st)	140	158	105	71	53	
V4	Nybyggnadskartor (st)	277	176	103	108	79	
V5	GIS-uppdrag (timmar)	3255	3100	3419	3120	2694	
V6	Kartdata	5,2	6,0	8,2	6,4	6,3	
V7	Utveckling (%)	8,6	11	10,1	9,2	7,8	

Personal

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

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025	Mål
P1	Sjukfrånvaro nämnd (%), personalpolitiskt mål	3,5	4,4	4,6	5,3	4,7	5,0
P2	Långtidsfriska nämnd (%), personalpolitiskt mål	77	66	80	76	73	60
P3	Heltidsanställda nämnd (%), personalpolitiskt mål	98	98	98	98	97	90
P5	Skyddsombud (%), personalpolitiskt mål	100	100	100	100	100	90
P6	Chefer med max 30 medarbetare (%), personalpolitiskt mål	91	82	90	90	90	85
P7	Kompetensförsörjningsplan (Ja/Nej)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
P8	Systematiskt arbetsmiljöarbete (Ja/Nej)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
P9	Personalomsättning (%), personalpolitiskt mål nämnd	5,4	7,7	7,5	5,4	9,5	3–6
P10	Medarbetarundersökning HP (%), personalpolitiskt mål nämnd	-	-	-	-	100	100
P11	Medarbetarundersökningen resultat (index)	-	-	5,3	5,3	5,2	
P12	Anställda tillsvidare, antal (st)	-	-	119	112	103	
P13	Genusfördelning nämnd (% kvinnor/män)	-	-	57/43	54/46	52/49	
P14	Medelålder nämnd (år)	-	-	45,3	46,0	46,1	

Kommentar nyckeltal

P9: Personalomsättning, under året har 10 medarbetare slutat och det har nyanställts 9 medarbetare. Personalomsättning för egen begäran är under året 6,7%.

Ekonomi

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

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025 T2	Mål
E1a	Ram - Nämnd (tkr)	-45 161	-50 967	-53 513	-58 297	-39 471	
E1b	Ram – Bygglov exkl. BAB (tkr)	-2 165	-2 535	-3 373	-4 811	-2 624	
E1c	Ram - Fysisk planering (tkr)	-7 262	-10 328	-10 859	-11 724	-9 781	
E1d	Ram - Lantmäteri (tkr)	-10 617	-11 022	-11 567	-12 488	-7 834	
E2a	Bokslut - Nämnd (tkr)	-39 235	-51 203	- 69 683	-68 583	-27 345	
E2b	Bokslut - Bygglov exkl. BAB (tkr)	1 532	-7 690	-12 737	-10 181	-1 265	
E2c	Bokslut - Fysisk planering (tkr)	-12 451	-12 058	-16 620	-19 986	-2 881	
E2d	Bokslut - Lantmäteri (tkr)	-8 751	-9 903	-14 310	-12 088	-9 251	
E3a	Intäkt – Nämnd (tkr)	46 806	40 173	31 549	33 940	36 214	
E3b	Intäkt - Bygglov exkl. BAB (tkr)	25 215	18 364	13 993	14 828	15 237	
E3c	Intäkt - Fysisk planering (tkr)	9 038	10 729	8 257	4 281	11 687	
E3d	Intäkt - Lantmäteri (tkr)	9 805	10 115	12 965	14 831	8 996	
E4	Intäkter BSA (tkr)	2 748	965	829	1 482	452	
E5	Bostadsanp. – Beviljat bidrag (tkr)	9 012	9 577	13 463	12 763	5 737	
E6	Investeringar (tkr)	452	98	354	465	592	
E7	Kostnadstäckningsgrad (%)	53,2	45,5	33,1	33,1	57,0	
E8	Intäkt per åa (tkr)	423	386	321	305	335	
E9	Taxa normalvilla (tkr)	32,9	30,9	32,5	34,0	36,2	
E11	Handläggningskostnad (kr/tim)	1 061	1 065	1 119	1 175	1 249	

Uppföljning - Inriktningsmål och program

Uppföljning av inriktningsmål och program sker årsrapporten till KS.

Uppföljning - Tilläggsuppdrag

Uppföljning av tilläggsuppdragen sker årsrapporten till KS.

Uppföljning - Internkontroll

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

Uppföljning - Internkontrollplan 2025

Nämnd: Byggsamfundsmnden
Uppföljning: 2025-12-31
Upprättad: 2024-11-06

Kontrollområde	Identifierad risk	Nr	RN	MIN	Sannolikhet	S-värde	Komplexitet	K-värde	Risk-värde	Rekommenderad riskhantering	Nr	Utsättning för riskhantering från nämnd	Ägare	Kostnad för åtgärd	Ansvaret	Äntragsplan	Kommentar - Rätt	
Kompetensutveckling	Sidigheten att rekrytera erfarna personal.	81	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	81	Reducera risk	Enk analys samt utvärdering av kompetensutvecklingsplanen.		HR-chef	Ånd	TS	Schweiz står av "anpassad" i bemanningen vilket varierar över tid. Inga exempel på att riknas medför negativa konsekvenser finns under 2025.
	Sidigheten att behålla erfarna personal/nyckelkompetens.	82	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	82	Reducera risk	Schweiz utvärdera förmågan OSS-handlingsplaner. Arbeta fram linestrategier för verksamheterna och olika roller.		Arbetsinspektör	TS	TS	Enk och hög personalkostnad över tid minskar denna risk. Inga exempel på att riknas medför negativa konsekvenser finns under 2025.
Arbetsmiljö	Risk för försämrad arbetsmiljö vid dataanvändning.	84	X	X	Mindre sannolik	2	Känslar	3	6	Reducera risk	84	Reducera risk	Uppföljning av dataanvändning.		Arbetsinspektör	TS	TS	Lågande hantering av denna risk sker genom uppföljning av skärmar och chef. Inga exempel på att riknas medför negativa konsekvenser finns under 2025.
	Risk för otillräcklig påverkan och förändrade säkerhet.	85	X	X	Mindre sannolik	2	Älsar	4	8	Reducera risk	85	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner.		Arbetsinspektör	TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner.
	Risk på säkerhet utvärdering vid utvärderingar och efterundersök.	86	X	X	Mindre sannolik	2	Älsar	4	8	Reducera risk	86	Reducera risk			Arbetsinspektör	TS, TS, TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner.
	Stress - i samband med följande inom arbetsmiljö och uppgifter där kompetensutvecklingar endast sällan av en person så kallad samarbetskompetens.	87	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	87	Reducera risk	Stapa handlingsplaner genom att fördela uppgifter på flera medarbetare samt skapa rutiner som möjliggör uppföljning/utvärdering inom verksamheten.		Förvaltningschef	TS, TS, TS	TS	Stapa handlingsplaner genom att fördela uppgifter på flera medarbetare samt skapa rutiner som möjliggör uppföljning/utvärdering inom verksamheten.
Ekonomi (budget i balans)	Införda ekonomiska verktyg är inte självfinansierad.	88	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	88	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.		Arbetsinspektör	TS, TS, TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.
	Budget i balans.	89	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	89	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.		Förvaltningschef	TS, TS, TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.
	Ökar antal åren som används för att uppfylla sina mål samt ökade materiellkostnader gör att budgetramen inte är tillräcklig.	90	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	90	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.	1 000 kr	Arbetsinspektör	TS, TS, TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.
God ekonomisk hushållning	Representation och gästverksamhet är inte självfinansierad.	91	X	X	Mindre sannolik	2	Lindig	2	4	Reducera risk	91	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.		Arbetsinspektör	TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.
	Förmedlingskostnader - minskat brukning och för samt besöks, representation och gästverksamhet.	92	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	92	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.		Arbetsinspektör	TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.
Informations säkerhet	Medarbetare och nämnd ej har tillräcklig kunskap om gällande arbetsmiljölagstiftning.	94	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	94	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.		Arbetsinspektör	TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.
	Överlaga för tillgång till data p.g.a. snarare datatagning av data handlingar.	95	X	X	Målig	3	Känslar	3	9	Reducera risk	95	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.		Arbetsinspektör	TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.
Övrigt	Kommunikationsnätverk - möbilsäkerhet inte tillräckligt säkerhet för dataanvändning (t.ex. laptop och surfplatta).	96	X	X	Sannolik	2	Känslar	3	6	Reducera risk	96	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.		Arbetsinspektör	TS, TS, TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.
	IT-system ligger nere eller är otillgängligt under längre tid.	97	X	X	Mindre sannolik	2	Känslar	3	6	Reducera risk	97	Reducera risk	En enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.		Arbetsinspektör	TS, TS, TS	TS	Enk analys på berörda plan, berörda data vara bemannad med min 2. Följ verksamheternas rutiner. Inomst står likande eller likadana rutiner.

Definitioner

Riskinventering/riskanalys

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

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

Riskhantering

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

Umeå kommun
Kommunstyrelsen

Protokollsutdrag
2025-11-11

§ 195

Diariennr: KS-2024/01101

Revidering av Anvisning för nämndernas rapportering T3 2025

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

**att fastställa reviderad anvisning för nämnders rapportering till
kommunstyrelsen T3 2025.**

**att ge ekonomidirektör mandat att vid behov genomföra redaktionella
ändringar i anvisningen och distribuera reviderad anvisning till
kommunens nämnder.**

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade i februari om en anvisning för nämnders rapportering till kommunstyrelsen 2025. Anvisningen innehöll tidplan för rapportering samt krav på innehåll och utformning av respektive nämnds rapporter till kommunstyrelsen för verksamhetsåret 2025.

I samband med utvärderingen av planeringsprocess inför 2026 framkom behov av att stärka nämndernas uppföljning och rapportering av de insatser och åtgärder nämnden vidtagit utifrån fullmäktiges inriktningsmål samt vilka effekter/resultat som uppnåtts som en följd av dessa insatser/åtgärder. Samma behov påtalades även i samband med kommunrevisionens grundläggande granskning av nämnder och styrelse för 2024 (slutrapporterades 15 maj 2025 vid möte mellan presidierna i KF och KS samt kommunrevisionen). Inom ramen för den grundläggande granskningen av kommunstyrelsen har kommunrevisionen noterat att övriga nämnder i varierande grad styr och följer upp utifrån inriktningsmålen. Kommunrevisionen har även påtalat att enskilda nämnder påtalat att anvisningar och former för denna uppföljning saknas.

Umeå kommun
Kommunstyrelsen**Protokollsutdrag**
2025-11-11

Kommunstyrelsens arbetsutskott (2025-09-09 § 252) gav därför stadsledningskontoret i uppdrag att upparbeta förslag till justerad anvisning för nämndernas rapportering T3 2025.

Förslag till justerad anvisning är upparbetad med tillägg avseende nämndernas rapportering av åtgärder för att bidra till inriktningsmålen. Anvisning med markeringar bifogas. I övrigt är inga andra förändringar gjorda utifrån den ursprungliga anvisningen.

Beslutsunderlag

Reviderad anvisning för nämnders rapportering till kommunstyrelsen T3 2025

Reviderad anvisning för nämnders rapportering till kommunstyrelsen T3 2025_med markeringar

Bilaga 1. Ombudgetering investeringar bokslut 2025 (oförändrad)

Bilaga 2. Mall ombudgeteringar investeringar (oförändrad)

Beredningsansvariga

Lina Renfors

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Näringslivs- och arbetsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen beslutar enligt näringslivs- och arbetsutskottets förslag.

Beslutet ska skickas till

Samtliga nämnder

Nämnders rapportering till kommunstyrelsen – reviderad anvisning inför T3

Bakgrund	2
Syfte.....	2
Avgränsning.....	3
Tidplan för kvarvarande rapportering.....	3
Anvisning för rapportering	4
Uppföljning av intern kontroll.....	6
Kontakt	6
Mall för nämnders rapport.....	7

Nytt inför rapportering T3

Kommunstyrelsen beslutade i februari 2025 om en anvisning som avsåg nämndernas rapportering till förenklad rapport, delårsrapport och årsredovisning.

I november beslutade kommunstyrelsen om ett tillägg till rapporteringen inför årsredovisningen som avser nämndernas bidrag till inriktningsmålen.

Bakgrund

Kommunen upprättar årligen en förenklad rapport, en delårsrapport och en årsredovisning för hela kommunkoncernen. Innehållet styrs av kommunallagen (KL), lagen om kommunal bokföring och redovisning (LKBR) och riktlinjer som utfärdas av Rådet för kommunal redovisning (RKR).

- *Förenklade rapporten* avser perioden januari till april 2025. Den innehåller information om nämndernas personalförhållanden samt ekonomiskt resultat, ställning och prognos för kommunens nämnder och bolag. Den förenklade rapporten är *inte* ett delårsbokslut och innehåller *inte* ett konsoliderat bokslut.
- *Delårsrapporten* avser perioden januari till augusti 2025. Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen upprätta en delårsrapport som kommunfullmäktige därefter fastställer inom två månader.
- *Årsredovisningen* avser helåret 2025. Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen upprätta en årsredovisning som ska överlämnas till kommunfullmäktige för att fastställas senast 15 april året efter det verksamhetsår som avses.

Samtliga rapporter ovan baseras på uppgifter från kommunens nämnder och bolag. Innehåll i nämndernas rapportering till KS framgår i anvisning och mallar i det här dokumentet.

Mallarna skiljer sig åt eftersom rapporteringskraven är olika för respektive tidsperiod.

Syfte

Anvisningen ska möjliggöra sammanställning och bedömning av följande uppgifter:

- uppföljning av grunduppdrag
- uppföljning av tilläggsuppdrag
- ekonomi- och personalförhållanden
- omfattning och förändringar kring privata utförare och avtalssamverkan
- status i arbetet med nämndernas interna kontroll
- uppföljning av inriktningsmål och program

Uppgifterna utgör underlag för kommunstyrelsens uppsiktsplikt och för kommunstyrelsens uppföljningsrapporter till kommunfullmäktige under 2025.

Avgränsning

Anvisningen gäller för kommunens nämnder, inklusive gemensamma nämnder. Anvisning till kommunens bolag hanteras separat.

Tidplan för kvarvarande rapportering 2025

Datum för rapport jan-dec 2025	Aktivitet	Ansvar
4 februari	Tidplan och anvisningar fastställs och expedieras till kommunens nämnder	KSNAU
11 november	Reviderade anvisningar inför årsredovisningen fastställs och expedieras till kommunens nämnder	KS nau
5 januari 2026	Personalunderlag klara i systemen	SLK personal
13 januari 2026	Ekonomiunderlag klara i systemen	SLK ekonomi
16 januari 2026	Avstämningar balanskonton och bokslutsbilagor >3 mnkr kontrollerade och levererade till SLK ekonomi	ekonomichef/ nämndcontroller
6 februari 2026	Förvaltningens förslag till rapport från nämnden ska vara klar och inskickat till SLK budget enligt anvisning	respektive förvaltning
21 januari 2026	Avstämningar balanskonton och bokslutsbilagor <3 mnkr kontrollerade och levererade till SLK ekonomi	ekonomichef/ nämnd-controller
23 februari 2026	Nämndens fastställda rapport till KS (direktjusterad vid möte vid behov) ska vara inskickad till KS diarium och SLK ekonomi enligt anvisning	respektive nämnd
19 mars 2026	Delårsrapport/årsredovisning klar för granskning av revisionen	revisionen
9 april 2026	Förenklad rapport/delårsrapport/års-redovisning inlagd i Public 360	SLK ekonomi
14 april 2026	KSNAU hanterar förenklad rapport/delårsrapport/årsredovisning	KSNAU
14 april 2026	KS hanterar förenklad rapport/delårsrapport/årsredovisning	KS
XX april 2026	Revisionen lämnar yttrande	revisionen
10 april 2026	Information till CSG	stadsdirektör
27 april 2026	KF beslutar om förenklad rapport/delårsrapport/årsredovisning	KF

Anvisning för rapportering

Använd klarspråk

- Använd klarspråk och tillämpa kommunens skrivregler: [Skrivregler, språkvård](#).
- Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.

Namnge rapport

Namnge rapporten så här:

- KS-2024/01101 Xxxnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till december.

Skicka in rapport

Skicka in rapport i Word-format enligt tidplan

- till SLK ekonomi och styrning, ksrapportering@umea.se
- till KS diarium; ksdiarium@umea.se.

Rapportens delar

Nämndens rapport till KS för perioden januari–december består av tre delar: verksamhetsuppföljning, personaluppföljning och ekonomiuppföljning.

I avsnitt och mallar som följer framgår krav på innehåll utformning.

1. Verksamhetsuppföljning

- Låt verksamhetsrapporten rymmas på *max fyra sidor* för stora nämnder och *max två sidor* för små nämnder, inklusive medföljande tabeller och grafer/diagram.
- Om grafer/diagram nyttjas, bifoga grunddata till respektive graf till rapporten i Excel-format.

Verksamhetsrapporten ska innehålla:

- nämndens bedömning av i vilken omfattning grunduppdraget har uppfyllts
- beskrivning av verksamhet och väsentliga händelser under perioden
- produktionsstatistik/nyckeltal
- rapport av nämndens genomförda aktiviteter/åtgärder relaterade till destinerade inriktningsmål och program samt vilka effekter/resultat det har medfört

- rapport av status för arbetet med eventuella tilläggsuppdrag som nämnden har tilldelats av kommunfullmäktige

Sammanställd uppföljning av inriktningsmål och program som innefattar hela kommunen s.k. programrapport, sammanställs av programansvarig tjänsteperson och programstyrgrupp. Rapport per inriktningsmål/program delges nämnder och bolag och bifogas till kommunens delårsrapport respektive årsredovisning.

2. Personaluppföljning

- Låt personaluppföljningen rymmas på *två sidor* inklusive medföljande tabell/tabeller i enlighet med bifogad mall.
- Gör en bedömning av i vilken omfattning de personalpolitiska målen har uppfyllts.
- Beskriv verksamhet och väsentliga händelser under perioden kopplade till nämndens verksamhetsplan och arbete med de personalpolitiska målen.
- Kommentera resultatmått, nyckeltal etc. Förklara eventuella avvikelser och beskriv åtgärder med anledning av detta.
- Nytt för i år; kommentera väsentliga förändringar i medeltal anställda.

3. Ekonomiuppföljning

- Låt ekonomirapporten rymmas på *två sidor* inklusive medföljande tabeller i enlighet med bifogade mallar. TN har utökat utrymme att beskriva ekonomi med anledning av nämndens investeringsvolym.
- I tabeller, ange sifferuppgifter med samma tecken som i uppföljningssystemet (Hypergene).
- Beskriv väsentliga orsaker till utfall jämfört med utfall föregående år och avvikelse mot budget för nämnden som helhet.
- Infoga inga underrubriker, bara löpande text.
- Beskriv vilka åtgärder som har vidtagits eller planeras med anledning av eventuell avvikelse mot budget.
- Beskriv årsprognos/budgetavvikelse som tar hänsyn till effekter för vidtagna eller planerade åtgärder och förutsättningar som prognosen bygger på. Kommentera orsaker till prognosavvikelse för perioden januari–december.
- Beskriv väsentliga orsaker till avvikelser för investeringar och årsprognos för utfall investeringar och förutsättningar prognosen bygger på. Kommentera orsaker till prognosavvikelse för perioden januari–december.

Redovisning av privata utförare av väsentlig betydelse för verksamheten:

- Privata utförare av större betydelse/omfattning ska enligt lag redovisas i kommunens årsredovisning. Sammanställning av privata utförare upparbetas av SLK och skickas ut till förvaltningarna.
- Samtliga nämnder ska bedöma och lämna uppgifter om nämndens nyttjande av privata utförare. Nämnd ska därför i samband redovisa om det har skett *väsentliga förändringar* när det gäller nämndens nyttjande av privata utförare under året.

Redovisning av avtalssamverkan av väsentlig betydelse för verksamheten:

- Samtliga nämnder ska bedöma och lämna uppgifter om *väsentliga förändringar* när det gäller nämndens nyttjande av avtalssamverkan (köp eller försäljning av tjänst till annan kommun/region) under året.

Uppföljning av intern kontroll

I samband med nämndens beslut om att godkänna nämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden ska nämnden även ta del av och godkänna rapport över nämndens arbete med intern kontroll för motsvarande period. [Använd mall för internkontrollplan på intranätet.](#)

Nämndens godkännande av rapport över internkontrollarbetet ska fastställas i egen att-sats och nämnden ska bedöma om nämndens interna kontroll är tillräcklig och ändamålsenlig.

Rapporten för perioden januari-december namnges enligt nedan:

- KS-2024/01101 Xxxnämndens rapportering av intern kontroll för perioden januari till december.

Rapporterna skickas till KS diarium; ksdiarium@umea.se.

Kontakt

- Kontakta i första hand din förvaltnings ekonomi- eller HR-chef.
- Kontakta i andra hand SLK ekonomi och styrning, SLK HR eller kommunkansli beroende på vad det handlar om.

Mall för nämnders rapport

Mall för respektive rapport följer i varsin bilaga.

- Spara ner respektive mall som ett separat dokument och namnge enligt ovan.
- Fyll mallen med nämndens rapport enligt anvisning.

Rapport till KS, januari–december 2025	8
Verksamhetsuppföljning	8
Personaluppföljning.....	10
Ekonomiuppföljning	12
Redovisning av externa utförare av väsentlig betydelse	14
Redovisning av avtalssamverkan av väsentlig betydelse	14
Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden.....	15
Uppföljning av inriktningsmål och program för verksamhetsåret 2025.....	18

[xxnämndens rapport till KS, januari–december 2025]

Verksamhetsuppföljning

[Låt verksamhetsrapporten rymmas på *max 4 sidor* för stora nämnder och *max 2 sidor* för små nämnder inklusive tabeller/grafer/diagram.]

Nämndens grunduppdrag

[Redovisa i tabellen bedömning av i vilken grad nämnden har verkställt sitt grunduppdrag under perioden.]

[Xxxnämnden]	Bedömning av nämndens grunduppdrag
[Nämndens grunduppdrag i sin helhet]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Eventuell uppdelning av nämndens grunduppdrag med bedömning per verksamhet/kärnprocess:]	
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]

[Använd tredelad bedömningsskala i tabellen för nämndens bedömning:]

Bedömningskriterium	Definition
I hög grad uppfyllt	Nämnden har under perioden verkställt sitt grunduppdrag helt eller i hög omfattning i enlighet med planeringsdirektivet, nämndens verksamhetsplan och givna förutsättningar.
I viss grad uppfyllt	Nämnden har under perioden verkställt delar av sitt grunduppdrag, men nämnden behöver vidta åtgärder inom vissa områden.
Inte uppfyllt	Nämnden har under perioden inte alls eller i liten omfattning uppfyllt sitt grunduppdrag.

Bedömning och motivering

[Lämna en kortfattad skriftlig beskrivning över vad som ligger till grund för nämndens bedömning enligt ovan (motivera bedömningen).]

Verksamhetens utveckling och väsentliga händelser

[Beskriv kortfattat hur verksamheten har utvecklats under perioden, inklusive eventuella väsentliga händelser som har inträffat och som har haft stor påverkan på nämndens verksamhet.]

[Vid behov, infoga tabell, grafer och eller diagram som beskriver verksamhetens utveckling/ resultat. Redovisa med fördel statistik/nyckeltal över tid (trend) eller i form av jämförelse med andra kommuner. Om grafer/diagram nyttjas, bifoga grunddata till respektive graf i excel-format.]

[Små nämnder gör en beskrivning för hela nämnden. Större nämnder kan med fördel dela upp avsnittet per verksamhet/huvudprocess.]

Nämndens arbete med inriktningsmål och program

[Beskriv kortfattat nämndens arbete med att genomföra inriktningsmål och bidra till fokusområden inom programmen samt vilka effekter/resultat det har medfört.

[Vid behov, infoga tabell, grafer och eller diagram som beskriver utveckling/resultat. Om grafer/diagram nyttjas, bifoga grunddata till respektive graf i Excel-format.]

[Beskrivning kan med fördel delas upp på respektive program.]

Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige

[Använd tabell och lämna upplysningar om utfall och förväntad utveckling när det gäller uppdrag från kommunfullmäktige. Avsnittets omfattning styrs av hur många KF-uppdrag nämnden har tilldelats. Gör även en bedömning av uppdragets status vid årets slut.]

Uppdrag	Status jan–dec	Motivering/kommentar
[Uppdrag xx från KF till nämnd]	Genomfört	[Beskriv/motivera status för uppdraget.]
[Uppdrag yy från KF till nämnd]	Delvis genomfört	[Beskriv/motivera status för uppdraget.]
[Uppdrag zz från KF till nämnd]	Inte genomfört	[Beskriv/motivera status för uppdraget.]

Personaluppföljning

[Låt personalrapporten rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabell/tabeller. Bedöm status utifrån nämndens arbete för att nå de personalpolitiska målen. Redovisa kortfattat genomförd verksamhet och viktiga händelser i förhållande till nämndens planering för målen enligt VP 2025. Ta hjälp av rekommenderade resultatmått (VP PN 2024-11-12). Vid avvikelser beskriv vad det beror på och vilka åtgärder som har vidtagits.]

Nämndens arbete för att nå personalpolitiska mål

[Redovisa i tabellen bedömning av i vilken grad nämnden har genomfört sitt arbete för att nå de personalpolitiska målen under perioden.]

[Xxxnämnden]	Bedömning av nämndens arbete med personalpolitiska mål
Mål 5: Umeå kommun ska klara kompetensförsörjningen genom att vara en attraktiv arbetsgivare och spegla mångfalden i samhället.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]
Mål 6: Umeå kommun ska ha ledarskap som ges och ger förutsättningar för goda resultat, där riktvärdet för antalet medarbetare per chef inte är fler än 30.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]
Mål 7: Umeå kommuns sjukfrånvaro ska minska genom fokus på friskfaktorer och jämställda arbetsförhållanden.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]

Åtgärder och viktig utveckling/viktiga händelser inom målområdena

[Beskriv under varje rubrik]

Kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare (mål 5)

[Beskriv]

Ledarskap (mål 6)

[Beskriv]

Friskfaktorer (mål 7)

[Beskriv]

Resultatmått	Målvärde 2025	Utfall 2025			Utfall 2024		
		kvinnor	Män	totalt	kvinnor	män	totalt
Sjukfrånvaro, totalt i procent av anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid							
Andel långtidsfriska (%)							
Andel heltidsanställda (%)							
Andel skyddsombud som har genomgått introduktion (%)							
Andel chefer med max 30 medarbetare (%)							
Medarbetarenkäten, medelvärde							

Ekonomiuppföljning

[Låt ekonomirapporten rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabeller. Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.]

Händelser av väsentlig betydelse som har påverkat nämndens ekonomi

[Beskriv på *högst en halv sida* eventuella väsentliga händelser som har haft påverkan på nämndens ekonomi, till exempel nettoinvesteringar, skulder, intäkter, kostnader och årets resultat, som har inträffat under perioden januari–december. Det kan också vara händelser som har inträffat efter december, men innan nämnden har fastställt sin rapport.]

[Exempel på händelser av väsentlig betydelse kan vara:

- händelser som har påverkat nämndens verksamhet i hög omfattning
- köp, försäljning, uppstart och nedläggning av verksamhet
- omstruktureringar, utökning/minskning av verksamhet eller större omorganisation
- ingångna avtal med väsentlig påverkan på verksamheten
- större investeringar som nämnden har genomfört eller påbörjat
- betydande rättstvister som nämnden har involverats i.]

Budgetavvikelse, utfall i år och föregående år

[Beskriv utfall, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse. Beskriv utfall i jämförelse med föregående år och orsaker till avvikelse. Beskriv även prognosavvikelse och orsaker till den.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Utfall 2024	Budget-avvikelse 2024	Prognos vid rapport jan–aug 2025	Prognos-avvikelse
Verksamhetens intäkter							
Verksamhetens kostnader							
Verksamhetens nettokostnad							

Investeringar

[Beskriv utfall av investeringar, eventuell budgetavvikelse, prognosavvikelse och orsaker till avvikelser.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Utfall 2024	Prognos vid rapport jan–aug 2025	Prognosavvikelse
Verksamhetens nettoinvesteringar						

Ombudgetering av investeringar

[Beskriv behov av ombudgetering av investeringsmedel. Behov av ombudgetering ska ske i enlighet med regler och anvisning för ombudgetering (se bifogad fil) samt med stöd av mall för ombudgetering investeringar (se bifogad fil).]

Redovisning av privata utförare av väsentlig betydelse

[Beskriv på *max en halv sida* väsentliga förändringar som har skett av nämndens nyttjande av privata utförare under 2025. Med väsentliga förändringar avses till exempel om nämnden har ingått nya avtal med privata utförare under året, om nämnden har övertagit verksamhet från privata utförare under året eller om andelen privata utförare inom ett verksamhetsområde har förändrats. Använd antal, andel och kostnadsbelopp för att beskriva väsentliga förändringar.]

Redovisning av avtalssamverkan av väsentlig betydelse

[Beskriv på *max en halv sida* väsentliga förändringar som har skett av nämndens nyttjande av avtalssamverkan (köp eller försäljning av tjänst till annan kommun/region) under 2025. Med väsentliga förändringar avses till exempel om nämnden har ingått nya avtal av väsentlig betydelse.]

Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden

[Låt tekniska nämndens ekonomirapport rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabeller. Redovisning av investeringar inkluderas *inte* i detta krav. Använd inga underrubriker utan bara löpande text. Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.]

Händelser av väsentlig betydelse som har påverkat nämndens ekonomi

[Beskriv på *högst en halv sida* eventuella väsentliga händelser som har haft påverkan på nämndens ekonomi, till exempel nettoinvesteringar, skulder, intäkter, kostnader och årets resultat, som har inträffat under perioden januari–december. Det kan också vara händelser som har inträffat efter december, men innan nämnden har fastställt sin rapport.]

[Exempel på händelser av väsentlig betydelse kan vara:

- händelser som har påverkat nämndens verksamhet i hög omfattning
- köp, försäljning, uppstart och nedläggning av verksamhet
- omstruktureringar, utökning/minskning av verksamhet eller större omorganisation
- ingångna avtal med väsentlig påverkan på verksamheten
- större investeringar som nämnden har genomfört eller påbörjat
- betydande rättstvister som nämnden har involverats i.]

Budgetavvikelse, utfall i år och föregående år

[Beskriv utfall, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse. Beskriv utfall i jämförelse med föregående år och orsaker till avvikelse. Beskriv även prognosavvikelse och orsaker till den.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Utfall 2024	Budget-avvikelse 2024	Prognos vid rapport jan–aug 2025	Prognos-avvikelse
Verksamhetens intäkter							
Verksamhetens kostnader							
Verksamhetens nettokostnad							

Investeringar

[Beskriv i tabell utfall avseende investeringar på sammanställd nivå, eventuell budgetavvikelse, prognosavvikelse och orsaker till dessa avvikelser.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Utfall 2024	Prognos vid rapport jan–aug 2025	Prognos-avvikelse
Verksamhetens nettoinvesteringar						

(mnkr med en decimal)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Utfall helår 2024	Prognos vid rapport jan–aug 2025	Prognos-avvikelse
Fastighet						
Gator och vägar						
Parker						
IT						
Övrigt						
Summa						

[Specificera utfall, budgetavvikelse och prognos för året samt hela projektets investeringsutgift för de tio största investeringsprojekten (reinvesteringsprojekt exkluderade) för fastighet respektive gator, vägar och parker.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Utfall helår 2024	Prognos vid rapport jan–aug 2025	Prognos-avvikelse
[Projekt 1]						
[Projekt 2]						
[Projekt 3]						
[Projekt 4]						
[Projekt 5]						
Summa						

[Beskriv även avvikelser i text för ovanstående investeringar:

- mot budget
- prognos för årets samt hela projektets ackumulerade investeringsutgift
- tidsmässiga förseningar och förskjutningar

- orsaker till eventuella avvikelser.]

Ombudgetering av investeringar

[Beskriv behov av ombudgetering av investeringsmedel. Behov av ombudgetering ska ske i enlighet med regler och anvisning för ombudgetering (se bilaga 1) samt med stöd av mall för ombudgetering investeringar (bilaga 2).]

Uppföljning av inriktningsmål och program för verksamhetsåret 2025

Programansvarig chef/tjänsteperson och programstyrgrupp följer upp och sammanställer övergripande rapport av inriktningsmål och program. De som ingår i en programstyrgrupp från respektive förvaltning ansvarar för att bidra med underlag enligt programstyrgruppens tidplan och arbetssätt.

Rapporten skickas senast nedan datum till enheten för styrning och samordning, som infogar den i kommunstyrelsens uppföljningsrapporter.

När	Programrapport
21 januari 2026	Programrapport för januari–december (T3) 2025

Sammanställd rapport per inriktningsmål/program delges därefter berörda nämnder/bolag och biläggs till kommunens årsredovisning.

Bilaga 1. Ombudgetering av investeringsanslag från 2025 till 2026, 2027 och 2028

Regler för ombudgetering av investeringsanslag

Enligt Riktlinjer för budget- och investeringsprocess ska en budgetavräkning göras på projektnivå för investeringar i byggnader och anläggningar i samband med årsbokslut. För årligen återkommande anskaffning av utrustning och inventarier görs avräkning mot beslutat ramanslag. Överföring av investeringsanslag mellan år sker genom beslut om ombudgetering per projekt i samband med att bokslutet behandlas av kommunfullmäktige. Ospecificerade årligen återkommande anslag för utrustning och inventarier ombudgeteras dock ej.

Styrelse och nämnd kan i samband med bokslutet för 2025 föreslå att ej förbrukade investeringsanslag för pågående projekt i budget 2025 ombudgeteras till åren 2026, 2027 och 2028. Avräkning ska göras mot beslutad budget vilket innebär den senast antagna budgeten för 2025 samt eventuella beslutade, tilläggsanslag eller om disponeringar som tillkommit.

Följande gäller för förslag till ombudgetering:

- Projektet är tidsmässigt förskjutet/försenat: Beräknad kostnad för del som förskjutits/försenats kan ombudgeteras.
- Projektet billigare än enligt kalkyl i plan: Ombudgeteringen begränsas till vad som krävs för att fullfölja projektet enligt den nya kalkylen.
- Projektet är avslutat eller inte längre aktuellt: Ombudgetering inte tillämpligt på dessa projekt.
- Projektet är tidigare lagt/bokfört utfall överstiger årets budget för projektet och det finns investeringsmedel kommande år: Ombudgetering innebär att budget för kommande år reduceras.
- Ospecificerade årligen återkommande anslag för utrustning och inventarier ombudgeteras ej.

EXCEL-fil för ombudgetering av investeringsanslag till 2026, 2027 och 2028

De projekt som föreslås ombudgeteras ska redovisas och summeras i filen som bifogas anvisningarna eller egen fil som innehåller kolumner enligt nedan:

- Projektkod redovisas enligt den kodning som gäller i investeringsbudget 2025. (Undantag kan förekomma för ramanslag. Kontakta budgetenheten om oklarhet finns.)
- Text. Projektets benämning i investeringsbudget.
- Budget 2025 = beräknade ut- och inbetalningar 2025 enligt investerings-budget 2025 som fastställdes av kommunfullmäktige i juni 2023 samt eventuella tilläggsanslag och omdisponeringar mellan nämnder som tillkommit därefter.
- Utbetalning = minus (-) och inbetalning = plus (+).
- Förbrukning 2025 = bokfört utfall 2025.
- Återstår 2025 d v s beräknade utbetalningar/inbetalningar enligt budget minus förbrukning/inbetalning. Uppgifterna ska bruttoredovisas.
- Ombudgetering till 2026, 2027 och 2028. Ombudgeteringsbelopp som avser förskjutning av anslag för projekt till 2026, 2027 och 2028 = minus (-). Ombudgeteringsbelopp som innebär minskning av budget kommande år = plus (+).
- Differens. Redovisning av eventuell differens mellan vad som återstår av 2025 års anslag och vad som föreslås ombudgeteras till åren 2026–2028.

Inlämning av ombudgeteringsförslag

EXCEL-fil med projektvis redovisning enligt ovan och summerad per nämnd skickas till SLK ekonomi och styrning, ksrapportering@umea.se, senast **2026-02-06**.

Nämndbeslut inklusive beslutsunderlag skickas till KS diarium; ksdiarium@umea.se, senast **2026-02-23**.

Eventuella frågor besvaras av Simon Dahlgren eller Urban Blomdal, SLK Ekonomi.

FÖRSLAG OMBUDGETERING AV INVESTERINGSANSLAG 2025 --> 2026, 2027 och 2028

Specifikation av förslag till ombudgetering av investeringsanslag från 2025 till 2026, 2027 eller 2028. Belopp anges i tkr.

Förvaltning:

[illegible]

*/ Budget 2025 = beräknade ut- och inbetalningar 2025 enligt investeringsbudget 2025 som fastställdes av kommunfullmäktige i juni 2024 samt beslutade tilläggsanslag eller omfördelningar.



Tjänsteskrivelse

2026-02-03

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00019

Namnsättning av torg, Sävar 61:1

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsen att fastställa torget namnet *Kungstorget*.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för Sävar resecentrum med omgivning har vunnit laga kraft. Inom planområdet finns en yta för ett nytt torg som behöver namnsättas. Torget ligger vid Kungsvägen, som delvis följer den gamla kustlandsvägen – en av bygdens äldsta och mest betydelsefulla leder.

Kustlandsvägen var under lång tid en viktig passage för resande och transporter, och de äldre kustlandsvägarna spelade en central roll i landets tidiga infrastruktur. De kallades ibland kungsvägar eftersom de stod under kungens beskydd och band samman viktiga orter, tingsplatser och byar.

I Sävar har namnet *Kungsvägen* sannolikt påverkats av områdets militära historia, då vägen passerar platsen där slaget vid Sävar 1809 utkämpades och närliggande gator bär liknande namn. *Kungstorget* föreslås däremot inte på grund av militär koppling, utan för att lyfta fram den gamla kustlandsvägens historiska betydelse som kungsväg – på samma sätt som den nya järnvägen förhoppningsvis blir en viktig led för framtidens resande till och från orten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-02-03

Karta

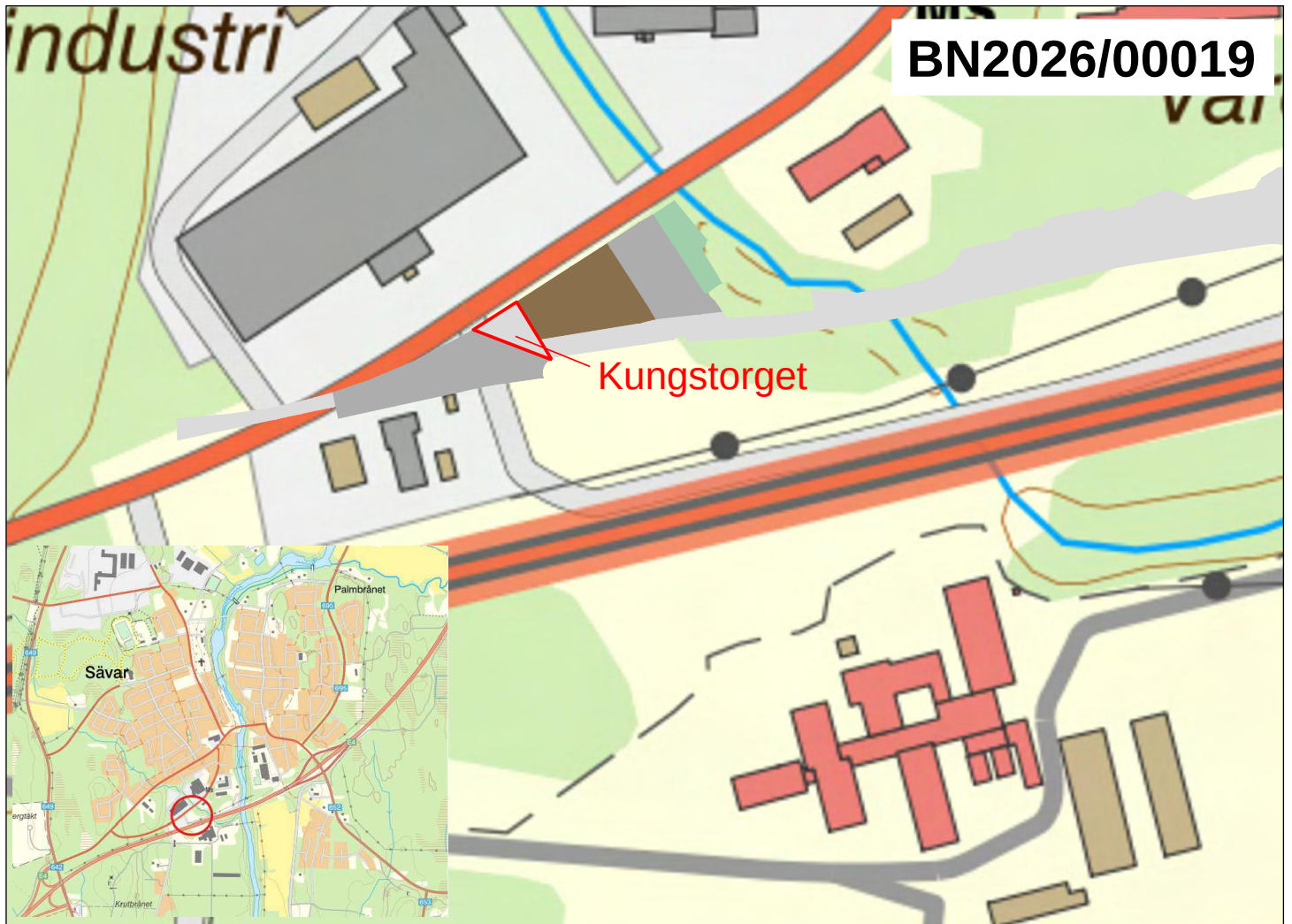
Beredningsansvarig/ föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

Anna Berglund
Ortnamnshandläggare





Tjänsteskrivelse

2026-02-05

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00037

Ändring av parknamn, Hörnefors

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa att:

- Dammparken ges namnet *Bruksparken*
- Bruksparken ges namnet *Banparken*

Ärendebeskrivning

Vid namnsättning av parker i Hörnefors år 2013–2015 beslutades att parkområdet vid Bruksdammen inom området Bruket skulle namnsättas till *Dammparken*, medan namnet *Bruksparken* placerades på en park söder om tätorten, i anslutning till Hörneforsgården. Hörnefors Hembygdsförening har påpekat att denna namnsättning inte överensstämmer med ortens kulturhistoriska sammanhang. Området kring dammen har sedan lång tid tillbaka benämnts *Bruket*, och parken har i folkmun ofta kallats *Bruksparken*. Föreningen anser att en korrigering bättre speglar den historiska miljön.

Enligt god ortnamnsed ska ortnamn bevara kulturhistoriska värden och knyta an till etablerad lokal tradition, och namn bör inte ändras utan särskilda skäl. I detta fall bedöms sådana skäl föreligga eftersom den tidigare namnsättningen inte speglar den historiska bruksmiljön och kan skapa oklarheter i den geografiska orienteringen.

Parkavdelningen ser inga hinder för en namnändring och instämmer i att *Bruksparken* mer logiskt bör avse parken vid Bruksdammen. Sökning efter ytterligare historiskt underlag har endast påträffat en obekräftad uppgift om att den nuvarande Bruksparken kan ha koppling till en brukspatron, men detta saknar dokumentation.

För den södra parken bedöms *Banparken*, med anknytning till Bangatan, vara ett lämpligt och tydligt ersättningsnamn.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-02-05

Karta

Skrivelse Hörnefors Hembygdsförening daterad 2025-11-20

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00037

Beredningsansvarig/föredragande

Anna Berglund, Ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

Anna Berglund,
Ortnamnshandläggare

N 7065870



0 200 400 600 m
Skala 1:7 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 7063161



Hörnefors Hembygdsförening

% Anders Agdahl
Eriksgatan 7, 905 32, Hörnefors
Org. nr. 802547-6444

Till Anna Berglund, Lantmäteriet, Umeå

Förslag till namnändring av parken (Dampparken) vid Bruksdammen i Hörnefors

Hej Anna,

Efter samtal inom Hörnefors Hembygdsförening vill vi på Eric Perssons initiativ föreslå att namnet på nuvarande Dammparken ändras till Bruksparken, detta med anledning av att Bruket i Hörnefors alltid varit Järnbruket och massaindustrin nere på Hamnskär kallats Fabriken.

Området där parken ligger heter Bruket och kulturområdet med den gamla kyrkan "Brukskyrkan", statarlängan med flera byggnader kallas för Bruksområdet än idag. Namnändringen skulle medföra en mer naturlig koppling till området och harmonisera med kulturmiljön i Hörnefors norra del.

Namnförslag på den park nere vid Hörneforsgården som idag bär namnet föreslås bli Banparken, detta med anknytning till gatan i väster som heter Bangatan, det namnet kommer från den gamla benämningen, att man bodde på bana.

Med vänlig hälsning,

Hörnefors Hembygdsförening
2025-11-20

Anders Agdahl
Ordförande

Måa Beak
Vice Ordförande



Tjänsteskrivelse

2026-02-05

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00079

Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa rondellnamnen *Bangårdsrondellen*, *Tryckerirondellen*, *Skjutfältsrondellen*, *Rödbergsrondellen*, *Sandåkersrondellen*, *Ytterhiskerondellen*, *Svingenrondellen*, *Sjukhusrondellen*, *Sofiehemsrondellen*, *Godsrondellen*, *Garnisonsrondellen*, *Sandarondellen* och *Marknadsrondellen*.

Ärendebeskrivning

Den 1 september 2025 tog Umeå kommun över ansvaret från Trafikverket över vägarna längs tidigare Europaväg E4 och Europaväg E12 genom Umeå stad. Vägsträckorna ligger innanför ringleden som utgör Europavägarnas sträckning idag.

Cirkulationsplatserna är inte namnsatta sedan tidigare. För att underlätta den vardagliga identifiering och lokalisering av platserna har namnsättning av cirkulationsplatserna efterfrågats av verksamheter inom Umeå kommun. För att möta denna önskan har detta namnsättningsärende initierats.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-02-05

Karta 1 översikt

Karta 2–14

Beredningsansvariga

Peter Linder, ortnamnshandläggare

Helen Niemi, ortnamnshandläggare

Föredragande

Peter Linder, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00079

Peter Linder
Ortnamnshandläggare

Karta 1, namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå
BN-2026/00079



Cirkulationsplats, namn	Nummer
Gods rondellen	1
Bangårds rondellen	2
Tryckeri rondellen	3
Rödberg rondellen	4
Skjutfält rondellen	5
Sandar rondellen	6
Garnisons rondellen	7
Ytterhisker rondellen	8
Sandåker rondellen	9
Svingen rondellen	10
Sjukhus rondellen	11
Marknad rondellen	12
Sofiehems rondellen	13

Teckenförklaring

Cirkulationsplatser

1



Karta 2. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Gods rondellen



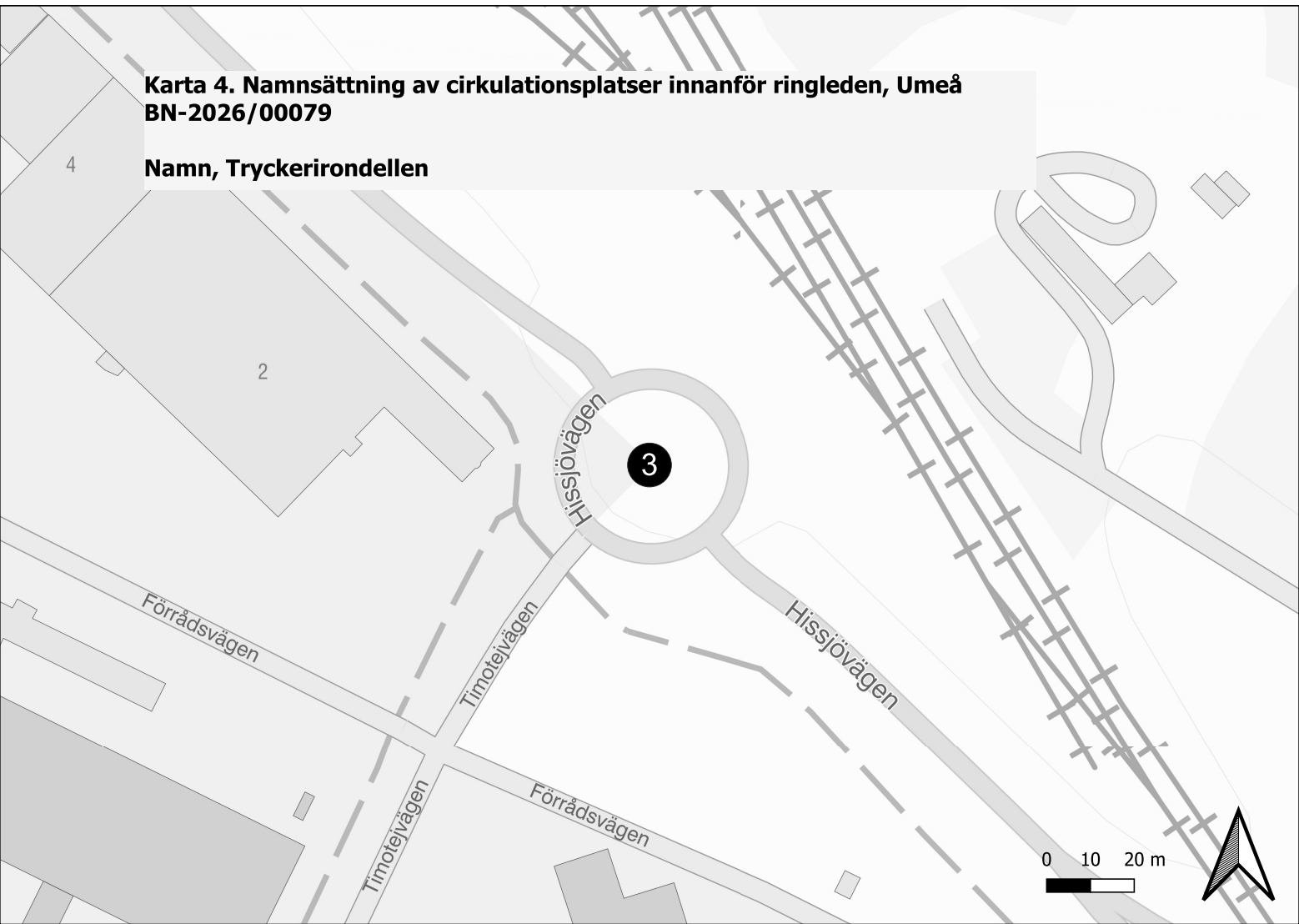
Karta 3. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Bangårdsrondellen



Karta 4. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Tryckerirondellen



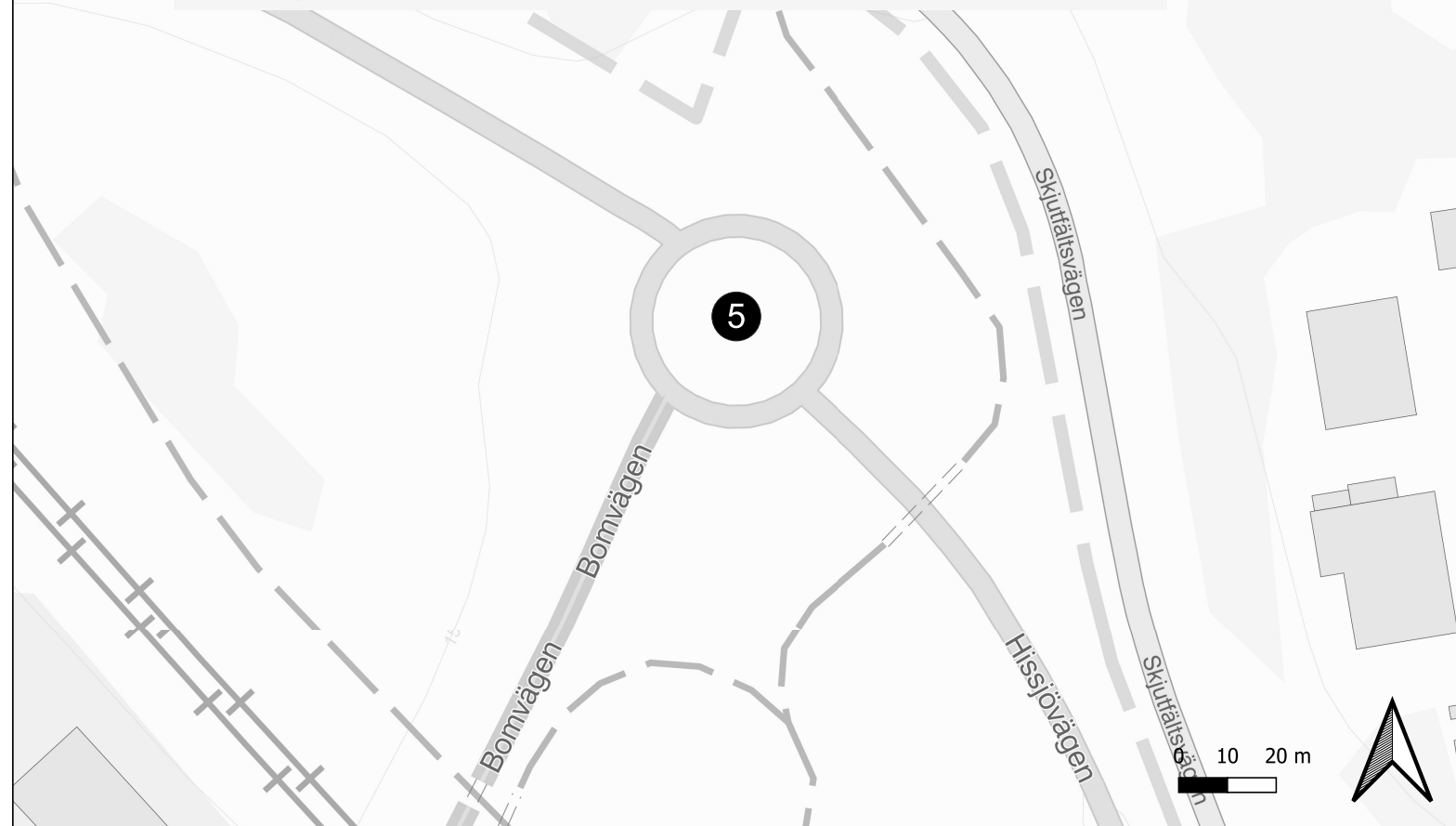
Karta 5. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Rödbergsrondellen



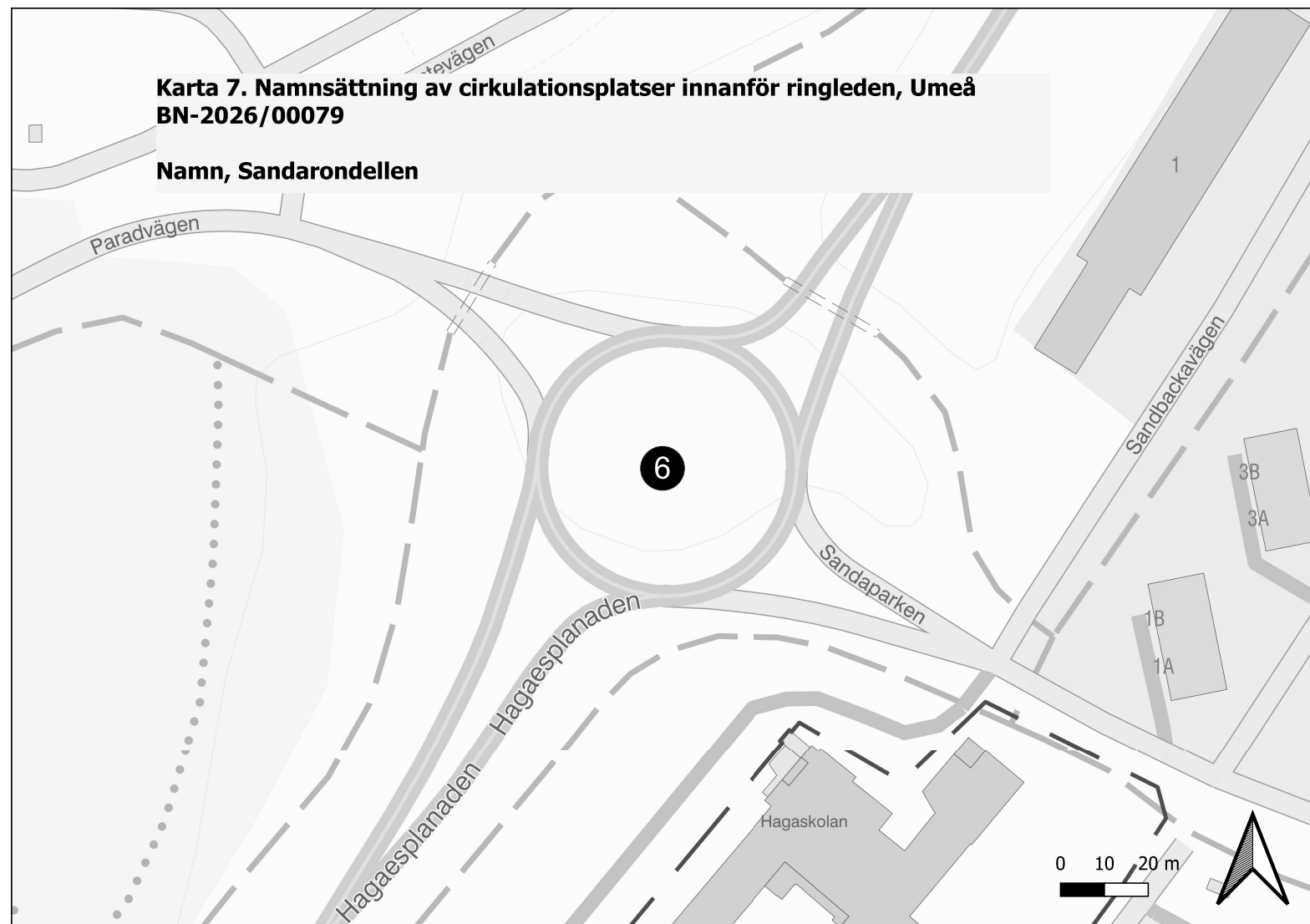
Karta 6. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Skjutfältsrondellen



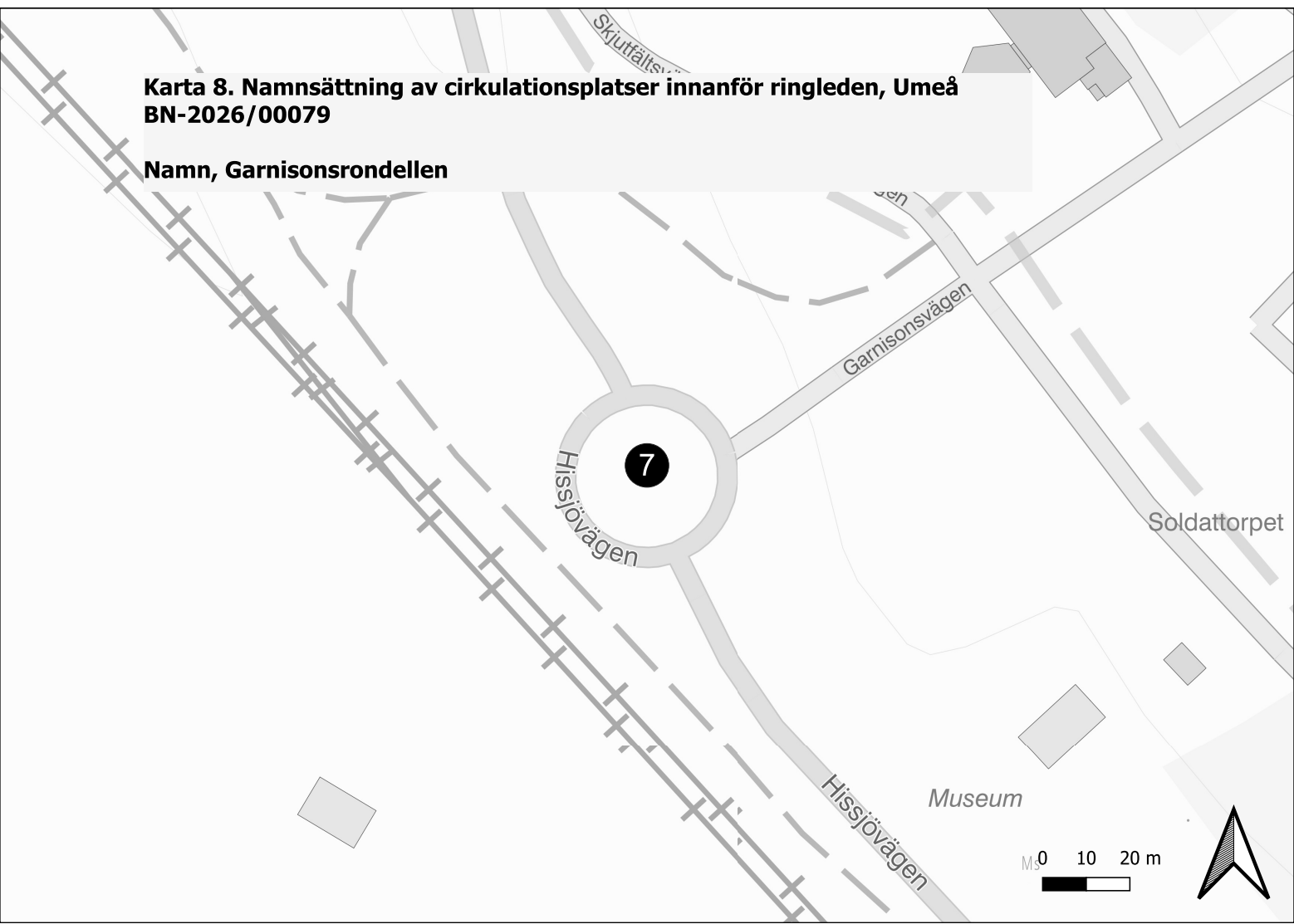
Karta 7. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Sandarondellen



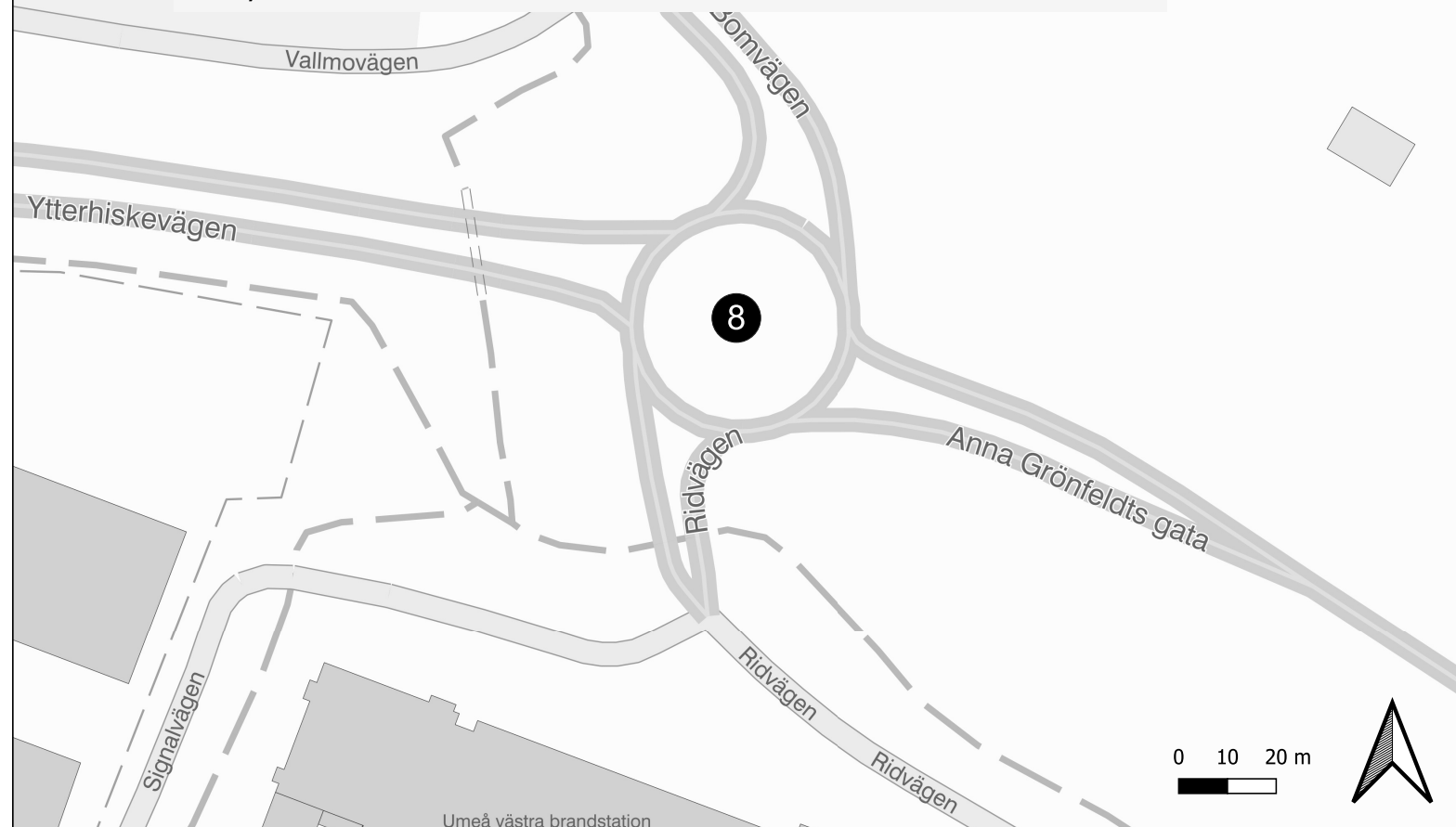
Karta 8. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Garnisonsrondellen



Karta 9. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Ytterhiskerondellen



Karta 10. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Sandåkersrondellen



55

Karta 11. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Svingenrondellen



Karta 12. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Sjukhusrondellen



Karta 13. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Marknadsrondellen



Karta 14. Namnsättning av cirkulationsplatser innanför ringleden, Umeå BN-2026/00079

Namn, Sofiehemsrondellen





Tjänsteskrivelse

2026-02-02

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00010

Förvaltningschefen informerar, februari

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Tjänsteskrivelse

2026-02-02

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 3 och 17 februari 2026 bland annat gällande:

- Markanvisningar på fastigheten del av Baggböle 2:33 och del av Grubbe 9:21
- Remiss: Riksintresseprecisering Umeå flygplats
- Informationsärenden
 - o Årsredovisning detaljplan
 - o Utbyggnadsplanen, status
 - o Norra Ön, avrapportering tilläggsuppdrag 2022:1
 - o Ansökan om planbesked, Umeå 5:1
 - o Umeås attraktivitet för barnfamiljer
 - o Stadsdirektören informerar

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Tjänsteskrivelse

2026-02-10

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2022/00912

Kallelse till byggnadsnämndens extra sammanträde i mars 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden håller ett extra sammanträde den 19 mars kl. 8:30-10:30, lokal kommunstyrelsens sammanträdesrum.

Ärendebeskrivning

Mikael Berglund (S), ordförande, kallar in byggnadsnämnden till ett extra sammanträde med anledning av Stadsledningskontorets förslag till planeringsdirektiv för 2027–2030.

Förslag till datum för extra sammanträdet är torsdagen den 19 mars, kl. 8:30-10:30, lokal kommunstyrelsens sammanträdesrum.

Beslutet ska skickas till

Byggnadsnämnden

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Tjänsteskrivelse

2026-01-21

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00047

Genomgång av domar och beslut

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Presentation av utfallet hos överinstanserna under år 2025, avseende nämndens beslut enligt plan- och bygglagen (2010:900) som överklagades.

Beredningsansvarig/Föredragande

Sara Fritzon, jurist

Sara Fritzon

Jurist



Tjänsteskrivelse

2026-01-05

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00012

Yttrande över remiss: Kommunens monument och statyer

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över rapporten Kommunens monument och statyer enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Kulturförförvaltningen fick 2025 i uppdrag att göra en kartläggning av omfattning och konsekvenser för att kunna hantera underhåll av kommunens monument och statyer. Umeå kommun förvaltar i dag cirka 11 000 konstverk, varav cirka ett 60-tal är utomhusverk. Dessa är registrerade och beståndet inventeras, besiktas och underhålls av kommunens konstverksamhet med ett underhållsanslag om cirka 120 000 kr/år.

Kulturförvaltningen har i en rapport sammanfattat nuläget, kommunens ansvar i relation till kulturmiljölagen, gränsdragningen mellan konstverk och kulturminnen samt föreslår en arbetsmodell med tydlig ansvarsfördelning mellan kommunala förvaltningar, Länsstyrelsen och Västerbottens museum. Med utblickar mot andra kommuner presenteras en schablonmodell för budgetering och metod för registrering av icke-listade objekt. Rapporten fungerar även som underlag för framtida underhållsplan och pekar på behovet av stärkt kompetens samt ett ökat årligt anslag för ett proaktivt och kostnadseffektivt omhändertagande av kommunens innehav av offentlig konst, monument och statyer.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på rapporten.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden ställer sig i huvudsak positiv till rapporten då det finns ett behov av förtydliganden rörande både definitioner och ansvarsområden inom ämnesområdet. Byggnadsnämnden har följande kommentarer och medskick till rapporten.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00012

- Samhällsbyggnadsförvaltningen har sedan ett antal år tillbaka bytt namn. Förvaltningen heter numera stadsbyggnadsförvaltningen.
- Tabellen på sida 9 gör gällande att stadsbyggnadsförvaltningen, har huvudansvar och hanterar *Utsmyckningar - Arkitektoniska miljögestaltningar*, vilket förvaltningen endast gör till del i detaljplaner och myndighetsutövning kring bygg- och marklov. Det huvudsakliga ansvaret för gestaltningen av offentliga platser, planering och projektering av ex. landskapsarkitektur genomförs av andra verksamheter. Ansvar och hantering borde ligga på verksamheter inom den tekniska förvaltningen.
- På sida 14 i punktlistan under rubriken *Rekommenderad Modell för Ansvarsfördelning*, föreslås stadsbyggnadsförvaltningen bland annat ta ansvar för monument vid mark- och byggprojekt. Som beskrivet i punkten ovan hantera förvaltningen delar av det i sin planering och myndighetsutövning, men förvaltningen projekterar inte och driver inte heller egna projekt så som skrivningen på sida 14 kan tolkas.

Följande skrivning föreslås i stället:

3. Stadsbyggnadsförvaltningen/Byggnadsnämnden

- *Omhändertar och bevakar kultur- och kulturmiljövärden vid framtagande av detaljplaner samt beslut om bygg- och marklov.*
- *Samråder vid behov med kulturförvaltning och tekniska förvaltningen vid framtagande av detaljplaner för att säkerställa skydd av kulturminnen.*

Slutligen föreslår byggnadsnämnden att dokumentet ses över när det gäller riktlinjer för namn och namnbruk då dokumentet i vissa delar inte är enhetligt och konsekvent.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-02-10

Protokollsutdrag KN 2025-12-18 § 62

Rapport kommunens monument och statyer

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Kulturförvaltningen, umea.kultur@umea.se

3 av 3

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00012

Nicklas Fryksten
bygglovschef

Umeå kommun
Kulturnämnden

Protokollsutdrag
2025-12-18

§ 62

Diariennr: KU-2025/00052

Rapport: Umeå kommuns monument och statyer

Beslut

Kulturnämnden beslutar

att godkänna rapport om Umeå kommuns monument och statyer,

att skicka rapporten på remiss till berörda och i rapporten omnämnda nämnder.

Ärendebeskrivning

Kulturförförvaltningen fick 2025 i uppdrag att göra en kartläggning av omfattning och konsekvenser för att kunna hantera underhåll av kommunens monument och statyer. Umeå kommun förvaltar i dag cirka 11 000 konstverk, varav cirka ett 60-tal är utomhusverk. Dessa är registrerade och beståndet inventeras, besiktas och underhålls av kommunens konstverksamhet med ett underhållsanslag om cirka 120 000 kr/år.

Kommunen emottar frågor om monument, statyer och andra installationer på kommunal mark som inte tillhör Umeå kommuns konstsamling och saknar ofta tydliga ägare och underhållsförfarande. Dessa objekt spänner från moderna lokala initiativ till äldre krigsmonument. Vissa installationer eller objekt saknar både konstnärligt och kulturhistoriskt värde, andra kan sakna konstnärlig verkshöjd eller ursprung men kan ändå ha ett kulturhistoriskt värde. Hanteringen av dessa typer av objekt saknar idag en tydlig rutin och ansvarsstruktur inom kommunen. En systematisk kartläggning krävs för att kunna besluta om framtida hantering, ansvar, budget och organisation av ovan nämnda innehav på kommunal mark.

Beslutsunderlag

Rapport Umeå kommuns monument och statyer

Umeå kommun
Kulturnämnden

Protokollsutdrag
2025-12-18

Beredningsansvariga

Sara Edenius, enhetschef Musei-och konstenheten

Kulturnämndens beslutsordning

Propositionsordning som godkänns

En enig nämnd beslutar att godkänna rapporten och skicka den på remiss i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutet ska skickas till

Tekniska nämnden och byggnadsnämnden med svar senast 23 mars 2026 till umea.kultur@umea.se



Umeå kommuns monument och statyer

Umeå Kommuns monument och statyer

Sammanfattning

Umeå kommuns kulturförvaltning har uppdraget att kartlägga omfattningen av – och konsekvenserna för – underhåll av kommunens monument och statyer, inklusive sådana som inte ingår i kommunens konstsamling. Denna rapport sammanfattar nuläget, kommunens ansvar i relation till kulturmiljölagen, gränsdragningen mellan konstverk och kulturminnen samt föreslår en arbetsmodell med tydlig ansvarsfördelning mellan kommunala förvaltningar, Länsstyrelsen och Västerbottens museum. Med utblickar mot andra kommuner presenteras en schablonmodell för budgetering och metod för registrering av icke-listade objekt. Rapporten fungerar även som underlag för framtida underhållsplan och pekar på behovet av stärkt kompetens samt ett ökat årligt anslag för ett proaktivt och kostnadseffektivt omhändertagande av kommunens innehav av offentlig konst, monument och statyer.

Umeå Kommuns monument och statyer

Innehåll

Umeå kommuns monument och statyer	1
Sammanfattning.....	2
Innehåll	3
Bakgrund och problembeskrivning	4
Syfte och frågeställningar	4
Avgränsningar	4
Disposition	5
Teoretisk bakgrund	5
Metod och genomförande	5
Resultat och analys	6
Slutsatser och rekommendationer	14
Referenser	20
Bilagor	21
Kontaktuppgifter:.....	24
Mer information:	24

Bakgrund och problembeskrivning

Kulturförförvaltningen fick 2025 i uppdrag att göra en kartläggning av omfattning och konsekvenser för att kunna hantera underhåll av kommunens monument och statyer. Umeå kommun förvaltar i dag ca 12 000 konstverk, varav cirka ett 60-tal är utomhusverk. Dessa är registrerade och beståndet inventeras, besiktas och underhålls av kommunens konstverksamhet med ett underhållsanslag om cirka 120 000 kr/år.

Kommunen emottar frågor om monument, statyer och andra installationer på kommunal mark som ej tillhör Umeå kommuns konstsamling och saknar ofta tydliga ägare och underhållsförfarande. Dessa objekt spänner från moderna lokala initiativ till äldre krigsmonument. Vissa installationer/objekt saknar både konstnärligt och kulturhistoriskt värde, andra kan sakna konstnärlig verkshöjd eller ursprung men kan ändå ha ett kulturhistoriskt värde. Hanteringen av dessa typ av objekt saknar idag en tydlig rutin och ansvarsstruktur inom kommunen. En systematisk kartläggning krävs för att kunna besluta om framtida hantering, ansvar, budget och organisation av ovan nämnda innehav på kommunal mark.

Syfte och frågeställningar

Rapporten redogör för nuvarande förutsättningar samt presenterar metodförslag för framtida hantering av dessa objekt såväl som kommunens nuvarande konstinnehav genom den kommunala konstsamlingen. Rapporten ämnar:

- Analysera kommunens ansvar enligt kulturmiljölagen jämfört med ansvar för offentlig konst (nuläge).
- Identifiera och beskriva kända samt potentiellt okända monument/statyer på kommunal mark (nuläge).
- Föreslå en arbets- och ansvarsfördelning mellan Kulturförvaltningen, Tekniska förvaltningen, Samhällsbyggnad, Västerbottens museum och Länsstyrelsen (framtid)
- Presentera en schablonmodell för underhålls- och kostnadsbedömning (framtid)
- Rekommendera rutiner för registrering och underhåll utifrån nuvarande innehav och prioritering av icke-listade objekt (framtid)

Avgränsningar

Ansvarsfrågan och den preliminära inventeringen omfattar fasta verk/objekt på Umeå kommuns mark i utomhusmiljö. Inventeringen har inkluderat det totala beståndet av offentlig konst, monument och statyer och inkluderar byggnadsintegrerad utsmyckning. Temporära installationer och fornminnen är ej inkluderade i sammanställningen.

Den preliminära kartläggningen har inte skett genom en fysisk besiktning utan genomgång av databaser, register och annat tryckt och digitalt material. Rapporten gör inte anspråk på att listan över

Umeå Kommuns monument och statyer

kommunala innehav är komplett. Listan erbjuder dock en omfattande nulägesbild över kommunens innehav varpå övervägningar och prioriteringar kan göras för framtiden.

Disposition

Rapporten följer kommunens standardmall med avsnitt för teoretisk bakgrund, metod, resultat, diskussion och rekommendationer. Resultat och diskussion är indelat i enlighet med rapportens fastställda frågeställningar för nulägesanalys och framtida rekommendationer/övervägningar.

Teoretisk bakgrund

- Kulturmiljölagen (1988:950) - kommunens ansvar.
- Riksantikvarieämbetet, RAÄ:s handbok i förvaltningsplanering (2015) – värdering & urval.
- Propositionen Gestaltad livsmiljö (2018) – integrering av konst och kulturmiljö.

Metod och genomförande

För ansvarsfrågan:

Genomgång och granskning av lagkrav, rekommenderad praxis och jämförelse med andra kommuner genom granskning av befintliga underhållsplaner och policys har legat till grund för att ge vägledning i ansvarsfrågan.

För befintligt innehav av statyer, monument och offentlig konst

Rapporten har genom en preliminär inventering sökt kartlägga alla offentliga konstverk och monument inom Umeå kommun och beskriva dess ägarförhållanden. Kartläggningen omfattar *alla fasta verk på kommunal mark* – såsom statyer, minnesmärken, monument, land art, fontänskulpturer m.m. – oavsett om de ingår i kommunens konstsamling eller ej. Syftet är skapa en första överblick av verk som idag kan sakna tydliga ägarförhållanden vilket hindrar korrekt underhåll.

Det finns inga heltäckande publika databaser som listar alla Umeå kommuns monument och statyer, men flera källor/inventeringar bidrar med information. Den bifogade listan är sammanställd från Umeå kommuns och andra offentliga konstregister, detaljplaner och anläggningsregister. Exempel på kompletterande källor är officiella sammanställningar från Statens konstråds konstdatabas och campusinventeringar,ⁱ samt Umeå kulturnämnds publikationer (t.ex. *Skulpturguide Umeå*, 2006).

För varje verk anges namn/beskrivning, år eller tillkomstperiod, konstnär, material, placering, ägandeförhållanden samt om verket ingår i Umeå kommuns konstsamling (Ja/Nej). I kolumnen Ägandeförhållanden anges exempelvis *Umeå kommun* för konstverk som ingår i kommunens samling eller står på kommunens mark under dess ansvar. Verk på privat mark eller med privat ägare (t.ex. Umedalens skulpturpark som förvaltas av Balticgruppen) anges som *Privat*. Om ägarskap eller ansvar är oklart anges detta som *Okänd*.

Resultat och analys

1. Ansvarsfrågan

Umeå kommun bär, liksom alla myndigheter och markägare, ett ansvar för att skydda och vårda kulturarvet.ⁱⁱ Enligt kulturmiljölagen är det en nationell angelägenhet att bevara kulturmiljön, och ansvaret för detta delas av alla.ⁱⁱⁱ Kommunen har en nyckelroll i att identifiera och tillvarata lokala kulturmiljövärden och se till att kulturhistoriskt värdefulla objekt bevaras för kommande generationer. Detta ansvar sträcker sig inte bara till den offentliga konsten i kommunens konstsamling, utan även till äldre installationer, minnesmärken och monument på kommunal mark – även om de formellt inte ingår i kommunens konstsamling. Kommuner har enligt plan- och bygglagen (PBL) ansvar för kulturmiljövården, vilket inkluderar kulturhistoriskt värdefulla objekt oavsett skyddsstatus.^{iv} För enbart konstverk regleras underhållet av upphovsrättsliga principer och ägaransvar; för kulturminnesmärken krävs dessutom samråd med Länsstyrelsen.

Kulturmiljölagen (1988:950)	Kulturmiljön är “en nationell angelägenhet” där alla – inklusive kommuner – bär ansvar för vård och skydd.	Kommunen måste initiera eller samverka i inventering, tillståndsprövning och vård av kulturhistoriskt värdefulla objekt.
Plan- & bygglagen (2010:900)	Kommunen är planmyndighet och ska bevara kultur- och miljövärden i fysisk planering.	Kulturvärden för offentliga konstverk & monument ska vägas in i detaljplaner, bygglov, markarbeten.
Politik för Gestaltad livsmiljö (prop. 2017/18:110)	Helhetssyn: arkitektur, design, konst och kulturarv i samhällsbyggandet. Kommunen förväntas samordna aktörer och säkerställa konstnärlig kvalitet i offentlig miljö.	Kräver förvaltningsövergripande processer, tidig involvering av konstkompetens och avsätta medel för konstnärliga gestaltningar & underhåll.
Kommunala konst- och kulturprogram (t.ex. Umeås Kulturpolitiska program 2020–2030)	Understryker att offentlig konst är en demokratisk resurs, stärker attraktionskraft & identitet.	Politisk viljeinriktning → konkret ansvarsfördelning, budget och långsiktig underhållsplan behövs.

Ingen lag eller riktlinje gör kommunen *ensam* ansvarig – men samlad lagstiftning + politiska mål placerar huvudansvaret i praktiken hos markägaren/kommunen att garantera både bevarande och tillgänglighet.

Umeå Kommuns monument och statyer

1.1 Ägarens underhållsansvar:

Generellt gäller principen att den som äger eller har bekostat ett offentligt konstverk eller monument också ansvarar för dess underhåll. För äldre offentliga konstverk och kulturhistoriska monument innebär det att ägaren av den plats eller fastighet där objektet står normalt ska bekosta och ombesörja skötseln. Om Umeå kommun är markägare (t.ex. ett krigsmonument från 1800-talet utan känd upphovsman), åligger det i praktiken kommunen att finansiera och utföra nödvändigt underhåll.

1.2 Länsstyrelsens roll:

För skyddade kulturminnen (t.ex. fornlämningar eller byggnadsminnen) har Länsstyrelsen en tillsyns- och samordningsroll. Länsstyrelsen ansvarar för det statliga kulturmiljöarbetet i länet och kontrollerar att kulturmiljölagen följs.^v Myndigheten prövar tillstånd för ändringar av skyddade kulturminnen, ger råd och information samt kan bevilja bidrag för vård av kulturhistoriska objekt.^{vi} När det gäller exempelvis fornlämningar samordnar Länsstyrelsen ofta vårdinsatser i samarbete med kommuner, markägare, hembygdsföreningar och andra aktörer.^{vii} Kommunen bör därför vid större restaureringar eller ändringsbehov av äldre monument samråda med Länsstyrelsen – inte minst om objektet är skyddat eller anses kulturhistoriskt särskilt värdefullt – för att säkerställa att arbetet sker på ett fackmässigt sätt och i enlighet med gällande lagstiftning.

1.3 Läns museet och sakkunniga:

Läns museet (Västerbottens museum) och andra kulturarvsinstitutioner är värdefulla samarbetspartners i arbetet med äldre monument. Läns museerna fungerar i många fall som remissinstans och sakkunnigt stöd åt både kommuner och Länsstyrelser i kulturmiljöfrågor.^{viii} I flera läns museers uppdrag ingår att utföra antikvariska besiktningar och ge rådgivning kring skötsel och restaurering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och objekt.^{ix} Umeå kommun kan således anlita eller samverka med läns museets experter (t.ex. konservatorer eller antikvarier) när man ska bedöma åtgärder för ett äldre monument. Även Riksantikvarieämbetet erbjuder råd och stöd på en övergripande nivå och har ett överinseende över kulturmiljöarbetet i landet^x, men det operativa ansvaret för det enskilda monumentets vård ligger på lokal nivå.

1.4 Intern kommunal ansvarsfördelning för underhåll av monument och statyer:

Det behöver tydligt framgå vilken nämnd eller förvaltning som ansvarar för äldre monument och minnesmärken på kommunens mark. Många kommuner har klargjort detta i sina riktlinjer. Till exempel slår Staffanstorps kommun fast att Kultur- och fritidsförvaltningen ansvarar för att kommunens konstsamling och offentlig konst i kommunens ägo förvaras, underhålls och bevaras på ett lämpligt sätt.^{xi} Kommunstyrelsen i Staffanstorp avsätter dessutom resurser för att riktlinjerna ska kunna följas.^{xii} På liknande sätt har Sala kommun beslutat att kulturförvaltningen (på uppdrag av kommunstyrelsen) är ansvarig för all lös konst – inklusive förvaring och underhåll – medan fast offentlig konst hanteras inom tekniska förvaltningens drift och underhållsansvar.^{xiii}

Dessa exempel belyser vikten av en tydlig ansvarsfördelning mellan kommunens olika enheter: vanligtvis ansvarar kulturförvaltningen för den konstnärliga och kulturhistoriska förvaltningen

Umeå Kommuns monument och statyer

(inventering, konservering, konstnärlig bedömning, uppdatering av konstregister etc.), medan tekniska förvaltningar eller parkförvaltningar kan bistå med praktisk skötsel såsom rengöring, markunderhåll runt monumentet, reparation av belysning, skyltar och liknande. Finansieringen för underhåll bör avsättas årligen i budgeten, antingen inom kulturförvaltningens ram eller via centrala medel öronmärkta för fastighets- och parkunderhåll – beroende på hur kommunen väljer att organisera ansvaret.

1.5 Distinktion mellan olika typer av objekt

För att till fullo besvara ansvarsfrågan i relation till kommunal organisation och externa intressenter är det även viktigt att tydliggöra distinktion och avgränsning mellan olika typer av objekt. Umeå kommuns konstpolicy görs följande principiella åtskillnad mellan konstnärliga skulpturer och kulturhistoriska monument. Ur Umeå kommuns konstpolicy:

”I Umeå kommuns konstpolicy görs följande principiella åtskillnad mellan konstnärliga skulpturer och kulturhistoriska monument.

- *Konstnärlig skulptur: Ett tredimensionellt konstverk skapat med konstnärlig avsikt, oftast av en namngiven konstnär. Verket är unikt, estetiskt motiverat. Dessa verk bedöms, hanteras och underhålls inom ramen för den offentliga konsten.*
- *Kulturhistoriskt monument: En fysisk struktur eller installation som främst har minnesfunktion eller historisk betydelse, t.ex. minnesstenar, krigsmonument eller platsspecifika minnesmärken. Dessa har ofta upprättats av ideella föreningar, staten eller kommunen för att hedra historiska händelser eller personer, och saknar ofta en namngiven konstnärlig upphovsman. Fokus ligger på kulturarvets bevarandevärde snarare än det konstnärliga uttrycket.*

Det är dock viktigt att förstå att gränsen mellan dessa kategorier inte alltid är skarp. Vissa verk uppfyller kriterier för både konstnärligt uttryck och kulturhistoriskt värde.

- *Om monumentet har en tydlig estetisk gestaltning, skapats av en konstnär och uttrycker konstnärliga intentioner, kan det betraktas som ett konstverk.*
- *Om monumentet främst fyller en ceremoniell eller dokumenterande funktion (t.ex. en enkel sten med inskription, rest av en förening), betraktas det i första hand som ett kulturhistoriskt minnesmärke.*

Vid övervägande av inskrivning i kommunens konstsamling behövs bägge perspektiv: konstnärlig sakkunskap vid bevarande, men även kulturmiljökompetens vid värdering och restaurering. Kommunen avgör från fall till fall – men som huvudprincip bör monument utan konstnärlig upphovsman hanteras inom ramen för kulturmiljöansvar, inte konstsamlingen. Kommunen bär likväl ett underhållsansvar för dessa objekt men detta omfattas ej av konstpolicys ramar.”

Detta innebär att olika typer av objekt/installationer som finns på kommunal mark faller inom olika expertis och ansvarsområden. Nedan finns en tabell av olika typer av objekt. Vissa objekt kan tillhöra mer än en kategori men modellen ger modellen ger en förenklad överblick:

Umeå Kommuns monument och statyer

Typ av verk/ installation	Exempel	Tillkomst	Huvudsaklig lagstiftning / krav	Ansvar & hantering	Beslutsväg
Offentlig konst	Skulpturer, land art etc	Beställs/planeras eller köps in av kommunen i enlighet med kommunens konstpolicy	Upphovsrätts- lagen LOU	Kulturförvaltning (inventering, konstnärligt ansvar) Tekniska förvaltningen (praktisk skötsel)	Kulturnämnden vid större upphandlingar/g estaltningar
	Väggmålningar, fasadgestaltning	Beställs eller köps in av kommunen enligt konstpolicy	PBL (varsamhet), Upphovsrättslage n	Fastighetsägare + kulturförvaltning rådgivande	Byggnadsnämnd/ Kulturnämnd
Monument/min nesmärken	Krigsmonument, minnesstenar	Har tillkommit i äldre skeden för att hedra personer, händelser eller idéer eller utmärka en särskild plats	Kulturmiljölagen, PBL	Kommunen om markägare; samråd Länsstyrelsen vid skyddsstatus	Kulturnämnd / Tekniska
Fornlämningar/ historiska installationer	Gravrösen, runstenar	Har tillkommit i äldre skeden	Kulturmiljölagen (automatiskt skydd)	Länsstyrelsen (tillstånd), kommunen samråder	Länsstyrelsen beslut, kommunen utförare
Bruksinstallatio ner med konstnärlig form	Konstnärliga bänkar, lekutrustning, fontäner	Del av övergripande gestaltning av den publika miljön.	PBL, arbetsmiljö, upphovsrätt ev.	Tekniska förvaltningen, kulturförvaltning rådgivande	Tekniska nämnden
Arkitektoniska miljögestaltning ar	Platsspecifik landskapsarkitekt ur, parker	Del av övergripande gestaltning av den publika miljön.	PBL, miljöbalken, kulturmiljölagen	Samhällsbyggnad huvudansvar, samråd kulturförvaltning	Tekniska nämnden
Övriga utsmyckningar/ ”icke-konst”	Exempel Dykdalber Holmsund, enklare föreningsinitiativ och dyl.	Ofta initierade av privata aktörer eller föreningar	Inga särskilda lagkrav (ej konst, ej kulturminne). Arbetsmiljö/säker het kan gälla.	Parkdrift/tekniska förvaltningen ansvarar. Kulturförvaltningen kan avge rådgivande yttrande (ej konstnärlig angelägenhet).	Tekniska nämnden eller driftsenhet

Umeå Kommuns monument och statyer

1.6 Underhållsplan och rutiner:

För att möta kommunens ansvar bör konstpolicyn inkludera riktlinjer för löpande vård av äldre konstverk och monument. Exempelvis kan Umeå kommun upprätta en underhållsplan för offentliga konstverk och minnesmärken. En sådan plan bör innehålla information om objektens status, behov av rengöring, konservatorsinsatser, eventuella renoveringar samt tidsintervaller för tillsyn. Likaså bör alla berörda kommunala verksamheter veta hur de är delaktiga i arbetet samt hur man ska rapportera skador eller vandalisering av monument. Genom tydliga rutiner säkerställs att inget objekt faller mellan stolarna bara för att det inte formellt ingår i konstsamlingen. Istället ses det som en del av det gemensamma kulturarvet i vår offentliga miljö, med kommunen som garant för dess bevarande.

1.7 Samverkan och stöd:

Kommunen finansierar och utför det vardagliga underhållet av äldre monument på kommunal mark, såsom rengöring, enklare reparationer och skyltning. Vid större restaureringar eller bevarandebestöv samarbetar kommunen med Länsstyrelsen (för tillstånd och eventuella bidrag) och med läns museet eller andra antikvariska experter för att säkerställa korrekta metoder. På så vis fördelas ansvaret på ett sätt där kommunen tar ledningen i det praktiska och ekonomiska, samtidigt som staten genom Länsstyrelsen utövar tillsyn och stöd.^{xiv} Denna ansvarsuppdelning – där kommunen är huvudansvarig för drift och underhåll och staten (Länsstyrelsen) står för regelverkstillsyn och viss samfinansiering – är bruklig i Sverige och säkerställer att äldre monument och minnesmärken kan bevaras på ett långsiktigt hållbart sätt.

Umeå Kommuns monument och statyer

2. Monument och statyer på kommunal mark

Den sammanställda inventeringen omfattar 116 identifierade objekt på kommunal mark. Dessa representerar en tidsperiod från 1800-talets senare del till 2020-talets samtida offentliga konst. Variationen i uttryck och material är stor – från klassiska brons- och stensulpturer till moderna installationer i glas, stål och komposit. Många äldre statyer är klassiska brons- eller stensulpturer – t.ex. ryttarstatyn av Gustav II Adolf (avtäckt 1924, i brons) samt äldre minnesstenar i sten. Vissa 1800-talsverk är utförda i gjutjärn (som Döbelnsmonumentet från 1867). Samtidigt finns moderna verk i ovanligare material: Vicke Lindstrands glasobelisk "Grön eld" från 1970 är ett känt Umeå-landmärke. Storleksmässigt varierar objekten från mindre byster och stenar till monumentala skulpturer flera meter höga (som Camilla Akraas *Listen!* på Rådhusorget).

Generellt kan sägas att äldre verk ofta är figurativa (gestaltar specifika personer eller händelser i stadens historia), medan nyare offentliga konstverk tenderar att vara mera abstrakta eller konceptuella. Sammanfattningsvis visar Umeås samling en bred variation i utförande – från klassisk skulpturkonst i robusta material (brons, granit, järn) till modern offentlig konst i mer experimentella material och former.

2.1 Ägandeförhållanden

Enligt kartläggningen och data från arbetsfilen fördelas objekten enligt följande:

Ägar-/förvaltningskategori	Antal	Andel (%)
Kommunalt ansvar/ägande (direkt)	63	54,3
Kommunala bolag (Bostaden, Umeå Energi)	5	4,3
Samägande inkl. kommunen	7	6,0
Annan offentlig ägare (stat, region, universitet)	21	18,1
Privat/ideell ägo	19	16,3
Okänt/övrigt	1	0,8
Totalt	116	100

Umeå Kommuns monument och statyer

Kommunens ägande

En stor andel av utomhuskonsten ägs av Umeå kommun själv. Kommunen äger/ansvarar för eller delägar/är delansvarig för 64 % av objekten, och cirka 82 % har någon form av offentlig ägare (kommun, region, stat eller universitet). Hit räknas alla offentliga konstverk som inköpts eller beställts av kommunen genom åren. Resterande andel utgörs av privata eller ideella initiativ, ofta placerade på kommunal mark.

- Av de kommunalt ägda verken ingår 60 stycken (cirka 50 % av det totala antalet, 80% av objekten inom kommunens ansvar) i den officiella konstsamlingen.
- En stor del av samägandet berör Statens konstråd/Akademiska Hus samt Umeå kommun i kombination med Umeå Energi, Balticgruppen, Region Västerbotten och andra. För samägande krävs tydliga drift- och kostnadsöverenskommelser samt utsedda kontaktpunkter. Depositioner skall förvaltas enligt de villkor som följer med depositionen (upphovsrätt, skötselkrav, återlämning m.m.)
- Objekt ägda av kommunala bolag sköts av respektive bolag om de ej ingår i samägande.

Förenings- eller donationsresta monument

Flera äldre minnesmärken har uppförts av föreningar, stiftelser eller eldsjälar snarare än av kommunen. Till denna kategori hör t.ex. militära eller historiska monument som restes under tidigt 1900-tal till minne av händelser eller personer. *Minnesstenen över Duncker och von Äerekoff* (rest 1895 i Kyrkparken) är ett exempel – sannolikt initierat av lokalhistoriska eller militärhistoriska intressenter. Även Döbelns ryttarstaty (1867) finansierades historiskt genom insamling. Dessa objekt ägs inte formellt av kommunen, utan ägarskapet kan ligga hos en hembygdsförening, veteranorganisation eller liknande. I praktiken hamnar dock skötselansvaret ofta hos kommunen eftersom monumenten står på kommunens mark och allmänheten förväntar sig att de tas om hand.

Privatresta verk på offentlig mark

Vissa skulpturer har donerats av privatpersoner eller företag. Det kan röra sig om konstverk som exempelvis Rotaryklubbar, konstföreningar eller andra privata aktörer låtit uppföra och sedan placerat i det offentliga rummet. Äganderätten i sådana fall kan ligga kvar hos donatorn eller ha överlåtits till kommunen genom gåvobrev. Om ägarfrågan är tydligt reglerad (t.ex. genom avtal) ansvarar ägaren för underhåll, men ofta blir kommunen ändå involverad om verket är tillgängligt för allmänheten.

Oklara eller delade ansvarsförhållanden

Kartläggningen har också identifierat objekt där ägaren är oklar eller delat. Några äldre minnesstenar eller konstverk saknar dokumentation om ägarskap – de "har alltid stått där" men finns inte i något register. I dessa fall har kommunen de facto tagit ansvar (t.ex. låtit Parkförvaltningen sköta om kringliggande ytor och rengöring). Det finns också verk som ägs av andra offentliga aktörer än

Umeå Kommuns monument och statyer

kommunen, till exempel Region Västerbotten (regionen äger viss offentlig konst vid sjukhus och vårdinrättningar) eller staten (Statens konstråd kan ha placerat verk i Umeå). I praktiken behöver kommunen samverka med dessa aktörer för underhåll om verken står på kommunal mark. Generellt gäller nämligen principen att *den som äger eller har bekostat ett offentligt konstverk också ansvarar för dess underhåll*, men om verket står på kommunens mark utan aktiv ägare faller ansvaret ofta ändå på kommunen av praktiska skäl.

2.2 Identifierade utmaningar och möjligheter

1. Oklara ägarförhållanden: 16 objekt som bör ligga under kommuns ansvar är ej inskrivna i konstsamlingen. Hälften är olika typer av minnesmärken/stenar utan namngiven konstnär som uppförts med militärhistorisk koppling, tex Västerbottens regemente. Flera äldre monument restes av föreningar eller genom donationer utan att ägande- och underhållsansvar formaliserades. Objekt utan känd ägare hamnar ofta i "rättsligt vakuum" i de fall de inte är inskrivna i Kommunens konstsamling. När kommunen äger marken är kommunen de facto huvudpart. Vem som ansvarar för vad inom Umeå kommun behöver tydliggöras för att ärenden/objekt inte faller mellan stolarna och därigenom riskerar bristande, och i slutändan mer kostsamt underhåll eller att det uteblir helt.
- Otillräcklig registrering och ansvarsfördelning: Endast verk i konstsamlingen finns idag i kommunens konstdatabas. Äldre minnesmärken och privata donationer saknar systematiskt underlag.
- Avsaknad av rutin: Brist på fastställd process för tillsyn, prioritering och rapportering gör att objekt riskerar att förfalla eller skadas vid markarbeten. Central inventering och prioriteringsmatris (Relevans × Risk × Skick) gör det lättare att förebygga vandalis, korrosion och klimatskador – billigare än akuta insatser efter skador har uppstått. En samlad förvaltning gör att vård, trygghet, klimat- och markåtgärder kan synkas med park- och gatuunderhåll, snöröjning, belysning, evenemang m.m. – minskar totalslitage och kollisionkostnader.
- Underfinansierat underhåll: Dagens underhållsbudget på cirka 120 000 kr/år(konstverksamheten) räcker för akuta åtgärder för verk inskrivna i konstsamlingen men inte för planerad långsiktig vård. En behovsprövad och proaktiv budget skulle stordriftsfördelar vid upphandling av konservatorer, lyftkranar, specialtransporter etc. Samlad planering möjliggör långa underhållscykler (5- eller 10-årsöversyn) för ett resurseffektivt underhåll.
- Behov av extern expertis
Kommunen behöver inhyra kompetens från konservator/antikvarie med tydligt mandat att:
 - göra fackmässiga skaderapporter.
 - formulera åtgärdsförslag enligt RAÄ-rekommendationer.
 - leda samråd med Länsstyrelsen och läns museet där erforderligt.
2. Tillgång till statliga stöd
Länsstyrelser kan lämna bidrag för restaurering, men endast om det finns en seriös kommunal huvudman som söker med korrekt dokumentation.

Slutsatser och rekommendationer

Kombinationen av juridisk plikt, samhällsnytta och hållbar ekonomi gör att kommunen måste ta ett tydligt huvudansvar för monument och statyer. Umeå kommun kan med tydlig ansvarsfördelning och samverkan mellan kulturförvaltningen, tekniska förvaltningen och samhällsbyggnad säkerställa att äldre kulturhistoriska monument förvaltas långsiktigt och sakkunnigt. Det ger trygghet för bevarandearbetet, underlättar praktisk skötsel och möjliggör stadens fortsatta utveckling med respekt för kulturarvet samt uppfyller lagkrav enligt PBL och kulturmiljölagen. En strukturerad modell – med klar ansvarsfördelning, underhållsplan och stabil finansiering – är den mest kostnadseffektiva och långsiktigt hållbara vägen för att bevara kulturarvet och uppfylla både nationella mål och lokala ambitioner.

En långsiktig underhållsplan är det konkreta verktyg som verkställer ett korrekt underhåll av det kommunala konstinnehavet. Grundpremisserna för resurseffektiv, proaktiv och hållbar kommunal underhållsplan för offentlig konst, monument och statyer är beslut om dess omfattning och avgränsning. Med föreslagen metodik har Umeå kommun en robust, laganknuten och praktiskt genomförbar modell för att skydda och utveckla sitt offentliga kulturarv – både konst och monument – på lång sikt.

Rekommenderad Modell för Ansvarsfördelning

1. Kulturförvaltningen/ Konstverksamheten

- Övergripande ansvar för kulturhistoriska kulturminnen och monument.
- Har sakkunskap inom kulturmiljö, antikvarisk kompetens och förvaltningsplanering.
- Samordnar inventering, dokumentation, bevarandeprogram och kontakt med Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet, uppdatering av digitalt verksregister, upprättar och följer upp underhålls och åtgärdsplaner.

2. Tekniska förvaltningen / Park- och fastighetsförvaltningen

- Drift- och praktiskt underhåll, t.ex. städning, reparation av struktur, markarbete, belysning, skyltar efter riktlinjer från kulturförvaltningen, inkluderat handlingsplaner och bruksrutiner.

3. Samhällsbyggnadsförvaltningen /Byggnadsnämnd

- Integrerar kulturvärden i fysisk planering, detaljplaner och bygglov.
- Tar hänsyn till monument vid mark- och byggprojekt.
- Samråder med kulturförvaltningen och Tekniska förvaltningen vid exploateringsprojekt för att säkerställa skydd av kulturminnen.

Umeå Kommuns monument och statyer

4. Samarbete med statliga och regionala aktörer

- Länsstyrelsen har tillsynsansvar och ger tillstånd enligt kulturmiljölagen, samt kan bidra med statliga bidrag vid större restaureringar^{xv}
- Västerbottens museum (länsmuseum) ger expertstöd, sakkunskap, antikvarisk rådgivning och remissbehandling.
- Riksantikvarieämbetet fungerar som nationell stödjande myndighet med vägledande handböcker för förvaltningsplanering^{xvi}

Övriga aktörer:

- Kulturmiljöfunktionen/Byggnadsantikvarie: rådgivning och kravställning vid åtgärder som berör kulturmiljö- och kulturarvsobjekt; samråd med Länsstyrelsen vid behov.
- Upphandlad konservator: utför specialistvård enligt framtagen konserveringsplan.

Roll	Huvuduppgifter	Beslutar om / finansierar
Kulturförvaltningen	Inventering, risk- & värdeklassning, kontakt med Länsstyrelsen/RAÄ vid behov, uppdatera underhållsplan.	Prioritetsklass, upphandling av konservator årsbudgetförslag.
Teknisk/Service-förvaltning	Daglig tillsyn, felanmälan, praktiskt underhåll, beställa arbeten/felanmälan	Upphandling, genomförande, journalföring.
Gestaltningsgruppen	Hanterar samordnings- och budgetfrågor när konst och kulturarv möts i större exploaterings- eller ombyggnadsprojekt. kompetens	Rådgivande för helhetsyn inom gestaltad livsmiljö
Extern konservator	Fackmässiga skaderapporter, åtgärdsförslag, slutbesiktning.	Metodval, teknisk rapport.
Samhällsbyggnad	Integrera skydd i detaljplan, marklov, bygglov	Planbestämmelser
Länsstyrelsen (stat)	Tillsyn & tillstånd, ev. bidrag till skyddade objekt.	Bidragsbeslut, villkor.
Länsmuseum / sakkunniga	Antikvariskt stöd, forskningsinsatser, rådgivning vid behov.	Expertutlåtanden.

Umeå Kommuns monument och statyer

Ansvarsfråga	Kulturförvaltningen	Tekniska förvaltningen	Samhällsbyggnad	Länsstyrelse / Länsmuseum
Inventering & dokumentation			(i PBL-plan)	
Antikvarisk dokumentation				
Dagligt underhåll				
Större skötsel/restaurering	(planering)	(utförande)		(tillsyn, bidrag)
Samråd / tillstånd				

Umeå Kommuns monument och statyer

Rekommenderad Modell för Finansiering

- Miniminivå: årligt *driftsanslag* för rutinåtgärder. (tvätt, mindre lagning) → årlig driftpost hos teknisk förvaltning
- Flerårsram: Exempelvis 3–4 miljoner/5-årsperiod för planerade konserveringar (baserat på jämförbara mellanstora kommuner).
- Reservpott: 5–10 % oförutsedda akuta skador (storm, sabotage).

Statliga bidrag (Länsstyrelsen) kan sökas för kulturhistoriska monument; planen utgör då formellt budgetunderlag, vilket RAÄ betonar.^{xvii}

Schablonmodell för budget (exkl. moms)

Kategori (storlek/värde)	Antal i Umeå	Rengöring/år	Större åtgärd/5 år	Livscykelkostnad 25 år
A Små (< 1,5 m)	40	1 000 kr	5 000 kr	30 000 kr
B Mellan (1,5–3 m)	45	2 000 kr	15 000 kr	85 000 kr
C Stora (> 3 m / komplex)	14	4 000 kr	40 000 kr	220 000 kr

Umeå Kommuns monument och statyer

Rekommenderar Operativ handlingsplan

1. Politiskt beslut:

Ge kulturförvaltningen uppdraget att skapa en underhållsplan för offentlig konst, monument och statyer inom Umeå kommun.

2. Rutin/riktlinje

För de verk som ej är inkluderade i Umeå kommuns konstsamling och saknar tydliga ägandeförhållande kräver framtagandet av en rutin för hantering/registrering/dokumentering för att säkra en lista över objekt som skall underhållas. Detta rör både de verk som ingår i den preliminära inventeringslistan samt verk som i framtiden kan komma till kommunens kännedom, exempelvis genom att de uppmärksammas av allmänheten.

3. Snabbinventering

a) Tillfällig lista med verk från konstsamlingen samt de verk som saknar tydliga ägandeförhållande.

b) Preliminär värde och riskklass på det totala kommunala innehavet (utomhus)

c) Samråd i gestaltungsgruppen om de enskilda verken angående huruvida dessa skall ingå i underhållsplan eller övrig skötsel. Exempel på bedömningar som resultat av samråd:

1: rekommendation om införlivande i konstsamling (beslut hos konstantendent eller via kulturnämnd i enlighet med delegationsordning)

2: kulturmiljöobjekt utanför konstsamlingen men som har skyddsvärde och bör därmed tas med i underhållsplan.

3: ej kommunalt ansvar (t.ex. privat minnessten)

4. objekt som kan anses vara ren utsmyckning och bör ingå i exempelvis parkskötselplan.

4. Underhållsplan:

Kulturförvaltningen skapar en underhållsplan med ett tvådelat underhållssystem enligt RAÄ:s handbok^{xviii}: Kulturförvaltningen äger planen; Tekniska förvaltningen verkställer basunderhåll. Planerat underhåll samordnas och beställs av extern kompetens av kulturförvaltningen. Tillstånd samråds alltid med Länsstyrelsen vid kulturhistoriska objekt.

- Basdrift (årlig rengöring, småskador) – Tekniska förvaltningen.
- Planerat underhåll (5-års-cykel) – Kulturförvaltningen i samverkan med konservator.

Underhållsplanen ska innehålla:

- Risk- och värdebedömning: RAÄ-matris (Relevans × Risk × Skick).
- Ekonomisk analys: livscykelkostnad (LCC) med tre underhållsnivåer.
- Prioritering A–D enligt RAÄ-modell.

Umeå Kommuns monument och statyer

5. Fältinventering

En första kostnadspost är finansiering- och anlitande av konservator för fältinventering enligt underhållsplanens omfattning/avgränsning och bedömningspunkter utförd med inhyrd konservator.

6. Finansiering

Beslut om stegvis ökat anslag enligt fältinventeringens/underhållsplanens utfall.

- a) Tekniska förvaltningen skapar årsvis underhållsbudget för basdrift, i dialog med kulturförvaltningen
- b) Kulturförvaltningen säkrar finansiering för planerat underhåll

7. Åtgärd

- Implementering och Basdrift
- Implementering av Planerat underhåll: större åtgärder i enlighet med underhållsplanens prioriteringar och kostnadsberäkning.

8. Uppföljning

- Årsrapport till kulturnämnden: genomförda åtgärder, avvikelser, kostnadsutfall, risktrender.
- Femårsrevidering: full inventering + uppdatering av alla värde- och riskklasser till kulturnämnden.
- Delrevidering efter större klimathändelser eller exploateringsprojekt.

Långsiktig: Upprättande av en gemensam digital plattform där allmänheten kan söka information och rapportera skador.

Förväntade Resultat

Kort sikt (1-3 år)

- Fullständig inventering & riskanalys.
- Första årsrapport till kulturnämnden; ökad transparens.

Medellång sikt (4-6 år)

- Kostnadstoppar jämnas ut; färre akuta räddningsinsatser.
- Högre nyttjande av statliga kulturmiljöbidrag.

Lång sikt (> 10 år)

- Monumenten behåller konstnärligt, historiskt och ekonomiskt värde.
- Offentliga miljöer upplevs som tryggare och mer attraktiva – bidrar till kommunens varumärke och hållbar tillväxt (Gestaltad livsmiljö).

Referenser

REFERENSER • Kulturmiljölag (1988:950)

- RAÄ (2015). Plattform kulturhistorisk värdering och urval.
- Regeringen (2018). Prop. 2017/18:110 Politik för gestaltad livsmiljö.
- Linköpings kommun (2023). Handlingsplan Offentlig konst.
- Göteborgs stad (2022). Underhållsplan Offentlig konst.
- Staffanstorps kommun (2021). Riktlinjer för kulturmiljö och offentlig konst.

Umeå Kommuns monument och statyer

Bilagor

Bilaga 1: Inventeringslista 2025 (excel)

Bilaga 2: Begreppsdefinitioner/ordlista

Bilaga 2:

Begrepp	Definition
Antikvarie	Expert på kulturhistoria och kulturmiljövård. Ansvarar ofta för dokumentation, värdering och rådgivning.
Arkivarie	Yrkesperson som arbetar med insamling, bevarande och tillgängliggörande av dokument och arkivhandlingar.
Besiktning	Tillsyn av ett objekts tillstånd, ofta enligt ett fastställt intervall.
Enprocentregeln	Principen att ca 1 % av byggkostnader i offentliga byggprojekt bör avsättas till konstnärlig gestaltning.
Fornlämning	Ett kulturhistoriskt objekt som är lämnat av människan före 1850 och som har vetenskapligt eller kulturhistoriskt värde. Är skyddad enligt KML.
Fornminne	Äldre benämning för fornlämning, dvs en lämning efter människors verksamhet under forna tider, som är skyddad enligt Kulturmiljölagen (KML). Det kan vara gravar, boplatser, fäbodan, kultplatser m.m.
Gestaltad livsmiljö	Styrande begrepp som betonar att arkitektur, design, konst och kulturmiljöer tillsammans formar vår fysiska miljö.
Inventering	Systematisk genomgång och dokumentation av objekt i det offentliga rummet. Inkluderar t.ex. placering, skick och ägare.
Konservator	Fackperson med specialkompetens inom konservering. Utför tillståndsbedömningar, åtgärdsförslag och konserveringsarbeten.
Konservering	Åtgärder som syftar till att bevara och skydda ett objekt från vidare skador eller nedbrytning, utan att återställa det till ett tidigare skick.
Konstverk	Ett objekt eller verk framställt av en konstnär, ofta inom bildkonst men även andra medier.
Kulturarv	Alla materiella och immateriella uttryck för mänsklig påverkan över tid – byggnader, konst, berättelser, traditioner etc.
Kulturmiljö	En geografisk miljö som i någon form är präglad av människans verksamhet genom historien – från enstaka byggnader till hela landskap.
Kulturminne	Ett mer allmänt uttryck för kulturhistoriskt värdefulla objekt eller platser. Kan vara skyddade (t.ex. byggnadsminnen) eller oskyddade.
Land art	Konstform där konstnären använder landskapet eller naturmaterial som medium, ofta i större skala och utomhus.

Umeå Kommuns monument och statyer

Länsstyrelsen	Regional myndighet som har ansvar för tillsyn, tillståndsgivning och rådgivning för skyddade kulturmiljöer.
Minnesmärke	Ett objekt som markerar en specifik händelse eller person, ofta av symbolisk karaktär.
Monument	Ett större konstverk eller byggnadsverk som uppförts för att minnas eller hedra en person, händelse eller idé.
RAÄ	Riksantikvarieämbetet – Sveriges myndighet för kulturarvsfrågor. Arbetar med rådgivning, vägledning, tillståndsprövning och kunskapsutveckling.
Restaurering	Åtgärder för att återställa ett objekt till ett tidigare skick, ofta med bevarande av historisk och estetisk integritet.
Riskbedömning	Bedömning av faktorer som kan påverka objektets långsiktiga bevarande – t.ex. klimat, skadegörelse, vibrationer.
Staty	En fristående skulptur, uppförd i dekorativt eller monumentalt syfte.
Värdebedömning	Klassificering av objekt utifrån deras kulturhistoriska, estetiska, sociala eller ikoniska värde.

Umeå Kommuns monument och statyer

Kontaktuppgifter:

Sara Edenius, sara.edenius@umea.se

Enhetschef Musei- och Konstenheten, Umeå Kulturförvaltning

Mer information:

Foto: Staty av Gustav II Adolf, Otto Strandman 1924, Umeå Kommuns Konstsamling, Placering Rådhusparken.

umea.se/webbsida

Umeå Kommuns monument och statyer

i statenskonstrad.se,

ii raa.se

iii lagen.nu

iv

kulturarvstockholm.se+14Riksantikvarieämbetet+14Riksantikvarieämbetet+14Länsstyrelsen+1Riksantikvarieämbetet+1.

v lagen.nuraa.se.

vi raa.se.

vii raa.se

viii raa.se

ix raa.se.

x raa.se

xi cms.staffanstorp.se.

xii cms.staffanstorp.se.

xiii sala.se.

xiv raa.se

xv

Malmö+15Riksantikvarieämbetet+15Riksantikvarieämbetet+15Boverket+2Malmö+2Riksdagen+2.

xvi

Riksantikvarieämbetet+1Riksantikvarieämbetet+1Länsstyrelsen+7Riksantikvarieämbetet+7Riksantikvarieämbetet+7.

xvii Riksantikvarieämbetet

xviii Riksantikvarieämbetet+2Riksantikvarieämbetet+2Riksantikvarieämbetet+2.

Kulturförvaltningen

Besöksadress: Stadshuset, Skolgatan 31A

Väven, Storgatan 46A

Postadress: Kulturförvaltningen

Umeå Kommun

901 84

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se



Tjänsteskrivelse

2026-02-03

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00038

Motion 47/2025: Rätt till servicetoalett; Maria Lindvall (-)(L)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anse den delen av motionens andra att-sats som hänvisar till detaljplanearbete besvarad i enlighet med byggnadsnämndens yttrande.

Ärendebeskrivning

I en motion till kommunfullmäktige yrkar Maria Lindvall (-)(L)

- att förvaltningen förbättrar tillgängligheten på ett antal utvalda bland befintliga offentliga toaletter för rörelsehindrade samt installerar stärkt ventilation, lyft och andra nödvändiga tillbehör så att vuxna personer med fysisk funktionsnedsättning ges möjlighet att under värdiga och säkra förhållanden kan gå på toaletten.
- att Umeå kommun vid upphandlingar inför byggandet av fastigheter och lokaler ställer krav på att det ska finnas servicetoaletter där det är lämpligt samt att tjänstepersoner även i detaljplanearbetet informerar och följer upp att tekniker och andra konsulter som anlitas faktiskt införlivar behovet av servicetoaletter i sitt arbete och sina förslag.

Byggnadsnämndens yttrande

Frågan om servicetoaletter är inte en detaljplanefråga, det vill säga inget som kan hanteras eller regleras i en detaljplan enligt gällande lagstiftning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-02-03

Motion 47/2025: Rätt till servicetoalett; Maria Lindvall (-)(L)

Beredningsansvarig/Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

Rätt till servicetoalett

Umeå kommun bör utveckla riktlinjer för så kallade servicetoaletter vars grundkrav bland annat inkluderar skötbrits för vuxna och god ventilation. Servicetoaletter bör i övrigt vara välutrustade och anpassade för att tillgodose specifika behov för personlig hygien och ha tydliga och enkla instruktioner för användaren.

Idag saknar alla våra anpassade offentliga toaletter väsentliga funktioner såsom vuxenskötbord, brits eller säng för blöjbyten och en lyft. Det innebär att personer med behov av dessa hjälpmedel tvingas lägga sig direkt på golvet eller helt avstå från att byta blöja eller stomi. Det gör att tillgängligheten till det offentliga rummet begränsas väsentligt för de personer som berörs.

En stabil brits som ändå kan justeras eller en säng för vuxna i behov av blöjbyten eller vård är ett självklart behov som måste kunna fyllas. Servicetoaletterna bör vara utrustade och utformade så att den kan tillgodose användarnas behov och anpassade för att möjliggöra byte av blöja och byte av ostomi / urostomi. Det behövs justerbara britsar eller fasta britsar med lyft för att möjliggöra säkra, hygieniska och ergonomiska blöjbyten, och för att minska risk för skador för både brukare och omsorgspersonal.

På offentliga toaletter bör det finnas ett tillräckligt stort och lämpligt inre privat utrymme med möjlighet till integritet när man hanterar stomi. Det behövs först och främst en lämplig ändamålsenlig yta, mycket god ventilation och väl förslutningsbara sopkärl samt en brits för säkra och hygieniska blöjbyten på vuxna personer.

Det behöver finnas ett färdighetstänkande redan i arkitekturens utformning och i inredningsdesignen. Där det nu inte funnits det ska tänk så måste kommunen inventera var i det kommunala beståndet eller i de förhyrda lokalerna som servicetoaletter kan byggas. Det måste vara möjligt att skapa åtminstone en eller ett fåtal servicetoaletter i Umeå kommun.

Jag yrkar:

- att förvaltningen förbättrar tillgängligheten på ett antal utvalda bland befintliga offentliga toaletter för rörelsehindrade samt installerar stärkt ventilation, lyft och andra nödvändiga tillbehör så att vuxna personer med fysisk funktionsnedsättning ges möjlighet att under värdiga och säkra förhållanden kan gå på toaletterna.
- att Umeå kommun vid upphandlingar inför byggandet av fastigheter och lokaler ställer krav på att det ska finnas servicetoaletter där det är lämpligt samt att tjänstepersoner även i detaljplanearbetet informerar och följer upp att tekniker och andra konsulter som anlitas faktiskt identifierar behovet av servicetoaletter i sitt arbete och sina förslag.

Maria Lindvall (-)(L)

Ledamot Umeå kommunfullmäktige



Tjänsteskrivelse

2026-01-30

MULBETET 4, 5 & 21

Diariennr: BN-2023/00624

Detaljplan för Mulbetet 21 m.fl.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum. Vidare är syftet att säkerställa tillräcklig friyta genom att tillkommande bilparkeringar förläggs under mark med undantag för del av förgårdsmark mot Östra Kyrkogatan. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Östra Kyrkogatan i planområdets direkta närhet.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2023-04-27.

Detaljplanen skapar förutsättningar för en förtätning med flerbostadshus längs Östra Kyrkogatan. På innergården centralt i planområdet möjliggör detaljplanen för flerbostadshus eller radhus eller en kombination av de båda. Mot Krokvägen bekräftar detaljplanen två befintliga flerbostadshus. Detaljplanen ger möjlighet att bygga cirka 58 nya bostäder inom planområdet.

Byggnadernas höjder kommer att variera mellan cirka tre och nio våningar ovan mark. Centrumverksamhet möjliggörs i markplan och källarplan i den del som vetter mot Östra Kyrkogatan.

Detaljplanens genomförande förutsätter att det anläggs ett underjordiskt garage. Detta minimerar antalet markparkeringar och ger förutsättningar för tillräcklig friyta inom planområdet för de boende.

Samråd och granskning

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2023/00624

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planförslaget var föremål för samråd under tiden 2025-02-28 – 2025-03-21 samt granskning under tiden 2025-11-21 – 2025-12-08. Ett samrådsmöte hölls 10 mars 2025 vid kommunhörnan i Väven.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att det finns synpunkter kring den föreslagna bebyggelsens höjd. Det finns även oro från grannar för ökad skuggning, insyn, trafik, trafikbuller, vibrationer, vind och snödrev.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-01-30

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad januari 2026
- Planbeskrivning daterad januari 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat januari 2026
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2025

Beredningsansvariga

Tobias Westerlund, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

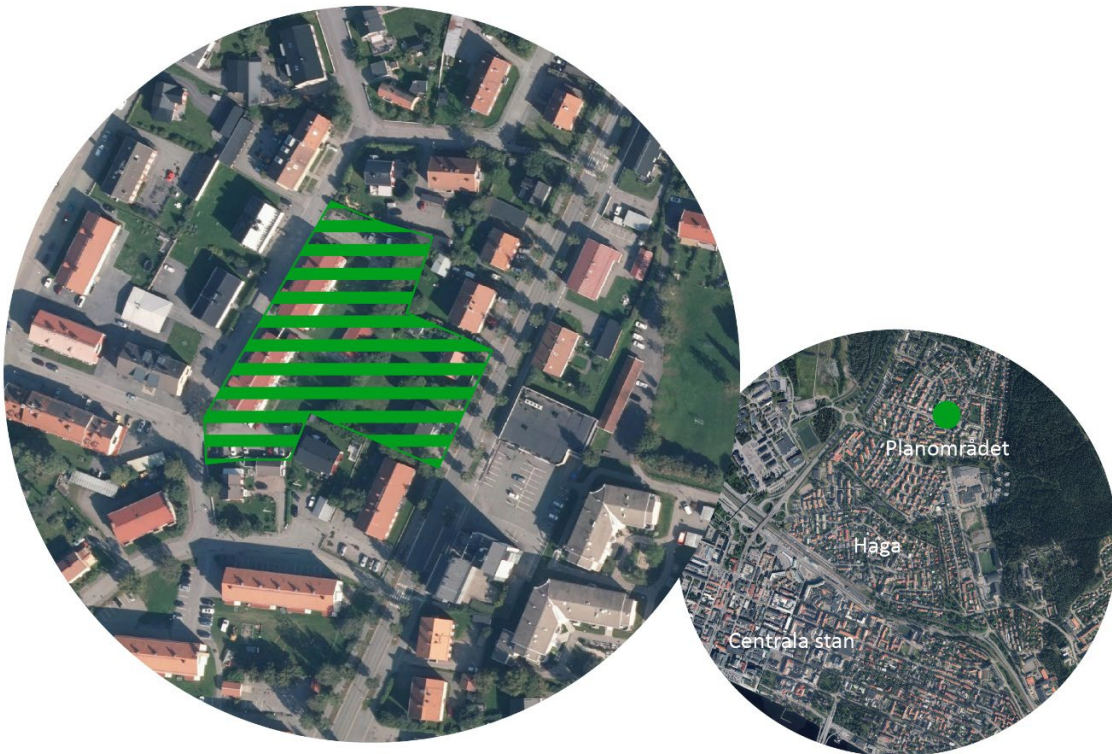
Tobias Westerlund, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig



Detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

Januari 2025

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 341 2016-11-17	Antagen:	Diarienummer: BN-2023/00624
	Detaljplan påbörjad: 2023-04-27	Laga kraft:	Aktnummer:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	2
Om detaljplaner.....	2
Standardförfarande	2
Planens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Plandata.....	3
Planens huvuddrag.....	4
Planförfarande.....	4
Planhandlingar.....	4
Motiv till detaljplanens regleringar	5
Kvartersmark	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	14
Kommunala ställningstaganden	14
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	19
Riksintressen.....	19
Miljökvalitetsnormer	19
Andra särskilda områdesskydd.....	22
Planeringsförutsättningar.....	22
Stads- och landskapsbild	22
Service	25
Kulturmiljö	25
Grönstruktur och rekreation	27
Social miljö	27
Kommunikationer.....	29
Geotekniska förhållanden	31
Teknisk försörjning.....	32
Hälsa och säkerhet	35
Förändringar och konsekvenser	37
Mark- och vattenanvändning.....	37

Stads- och landskapsbild	38
Service	43
Kulturmiljö	43
Grönstruktur och rekreation	43
Social miljö	44
Kommunikationer.....	47
Geotekniska förhållanden	50
Teknisk försörjning.....	50
Hälsa och säkerhet	52
Genomförandefrågor.....	55
Organisatoriska frågor	56
Fastighetsrättsliga frågor	56
Tekniska frågor.....	59
Ekonomiska frågor	59
Upplysningar.....	60
Samrådskrets	61
Medverkande	61
Källor.....	61

Detaljplanprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vattenområden 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 ett, standardförfarande, begränsat standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Figur 1. Detaljplaneprocessen, standardförfarande.

Standardförfarande

Samråd

Samråd av planförslaget sker med Länsstyrelsen, Lantmäteriet, 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.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum. Vidare är syftet att säkerställa tillräcklig friyta genom att tillkommande bilparkeringar förläggs under mark med undantag för del av förgårdsmark mot Östra Kyrkogatan. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Östra Kyrkogatan i planområdets direkta närhet.

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 avsnitten *“Planeringsförutsättningar”* och *“Förändringar och konsekvenser”*.

Plandata

Stadsdel: Haga/Sandbacka

Planområdets area: cirka 6 600 m²

Avstånd till Rådhusorget: 1,8 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 2. Planområdets läge i förhållande till Umeå centrum.

Planens huvuddrag

Området är beläget centralt i Umeå. Detaljplanen möjliggör för en förtätning och att platsens funktion som servicenod i stadsdelen förstärks. Tillsammans med befintliga verksamheter på östra sidan av Östra Kyrkogatan kan mer liv och rörelse skapas, detta i enlighet med ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen för Umeå.

Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus längs Östra Kyrkogatan. På innergården centralt i planområdet möjliggör detaljplanen för flerbostadshus eller radhus eller en kombination av de båda. Mot Krokvägen bekräftar detaljplanen två befintliga flerbostadshus. Detaljplanen ger möjlighet att bygga cirka 58 nya bostäder inom planområdet.

Byggnadernas höjder kommer att variera mellan cirka tre och nio våningar ovan mark. Centrumverksamhet möjliggörs i markplan och källarplan i den del som vetter mot Östra Kyrkogatan.

Detaljplanens genomförande förutsätter att det anläggs ett underjordiskt garage. Detta minimerar antalet markparkeringar och ger förutsättningar för tillräcklig friyta inom planområdet för de boende.

Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar ingen allmän platsmark. I anslutning till planområdet finns Östra Kyrkogatan och Krokvägen som är allmän gatumark och påverkas av detaljplanen.

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål mot Östra Kyrkogatan och Krokvägen. Mot Östra Kyrkogatan reglerar detaljplanen att centrumverksamhet ska finnas i en del av markplan. I resterande del av markplan mot Östra Kyrkogatan ges möjlighet till såväl bostäder som centrumändamål. Centralt i planområdet möjliggör detaljplanen för bostäder.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

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

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2023
- Trafikbullerutredning, april 2024
- Dagvattenutredning, juni 2024
- Samrådsredogörelse, oktober 2025
- Grundkarta, september 2025
- Fastighetsförteckning, september 2025
- Granskningsutlåtande, januari 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

[B] Bostäder

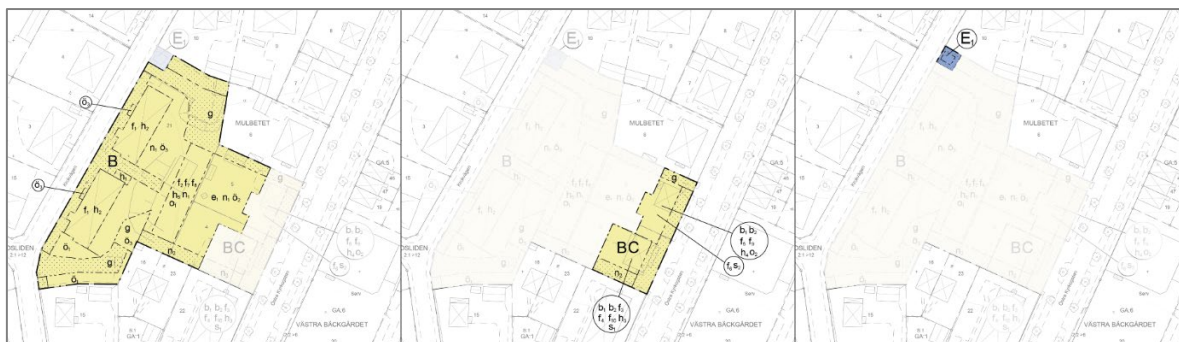
Bestämmelsen grundar sig i den inriktning som beskrivs i översiktsplanen om att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Vidare grundar sig bestämmelsen i riktlinjer som presenteras i *Fördjupning för Umeå* om att förtäta i befintliga miljöer och stärka kvartersstrukturen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5 p. PBL.

[C] Centrum

Bestämmelsen grundar sig i den strävan mot en tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen. Regleringen möjliggör för en blandning av bostäder och centrumskapande verksamheter. Planområdets östra del utgör en del av en servicenod i stadsdelen, i området finns livsmedel, gym och restaurang. Bestämmelsen syftar till att stärka platsens funktion som servicenod. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p. PBL.

[E₁] Transformatorstation

Möjliggör för transformatorstation och andra liknande funktioner. En transformatorstation bedöms behövas för eldistributionen i området. Längre in på fastigheten finns en befintlig station som är tänkt att ersättas. För att ge ledningsägaren enklare åtkomst till transformatorstationen regleras användningen inom ett egenskapsområde som ligger i anslutning till allmän plats. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p. PBL.



Figur 3. Områden med användningen Bostäder [B] (t.v.), användningarna Bostäder och Centrum [BC] (i mitten) respektive Transformatorstation [E] (t.h.).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark Marken får inte förSES med byggnad

Bestämmelsen har olika motiv för olika områden. Mot Östra Kyrkogatan syftar bestämmelsen till att säkerställa möjligheten för tillkommande verksamheters behov av parkeringar på förgårdsmark samt att inrymma relevanta tekniska funktioner, här kan även andra funktioner så som komplement till centrumfunktioner i form av uteservering eller motsvarande inrymmas. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att byggnader förläggs i samma linje som andra byggnader längs Östra Kyrkogatan. I den sydöstra delen av planområdet är förgårdsmarken något bredare för att, genom en mer indragen placering, göra den högre byggnaden mindre framträdande i gaturummet. Vid Krokvägen bekräftar bestämmelsen befintlig struktur med förgårdsmark och möjliggör att den kan förSES med trappor, cykelparkeringar och andra funktioner som behövs för husets funktion. Mot norr och söder skapas ett byggnadsfritt avstånd till grannfastigheterna, dels som ett respektavstånd, dels för att det ska vara möjligt att underhålla de egna byggnaderna från egen fastighet. Regleringarna sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[ö1] Marken får endast förSES med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader

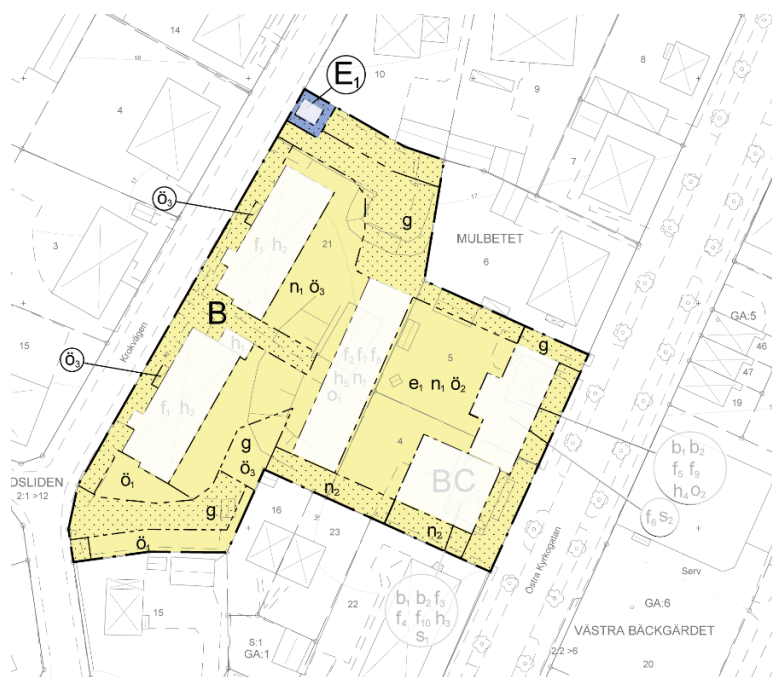
Bestämmelsen syftar till att avsätta yta för komplementbyggnad i form av exempelvis förråd eller liknande. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 2 p. PBL.

[ö2] Marken får endast förSES med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader ovan mark samt byggnad under mark

Bestämmelsen syftar till att avsätta yta för komplementbyggnad i form av exempelvis miljöhus samt andra anläggningar än byggnader ovan mark samtidigt som garage eller byggnad med annan funktion uppförs under mark. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att en sammanhängande friyta kan anordnas. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 2 p. PBL.

[ö3] Marken får endast förses med komplementbyggnad, tak över garagedfart, skärmtak, andra anläggningar än byggnader samt byggnad under mark

Bestämmelsen syftar till att ge en viss flexibilitet inför eventuella behov av markåtgärder som krävs för att möjliggöra underjordiskt garage samt andra funktioner som kan behövas för bostädernas funktion. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att en sammanhängande friyta kan anordnas. Regleringen syftar även till att följa omgivande bebyggelsestruktur med bebyggelse mot gata och bostadsgårdar inne i kvarteret. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 2 p. PBL.



Figur 4. Områden med begränsningar av markens utnyttjande [prickmark][ö#].

Byggnaders användning

[s1] Minst 120 kvadratmeter av markplan ska ha en centrumanvändning som vetter mot Östra Kyrkogatan

Bestämmelsen säkerställer en blandning av centrumanvändning och bostäder. Bestämmelsen motiveras av att en del av detaljplanens syfte är att stärka den nod av centrum och handel som planområdet är en del av och är i linje med den fördjupade översiktsplanens strävan mot en funktionsblandad stad. Utrymmet skulle exempelvis kunna användas för butik- eller restaurangverksamhet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 p. och 2 kap. 3 § 3 p. PBL.

[s2] Centrum tillåts endast i källarplan och i markplan (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen begränsar centrumanvändningens utbredning för att säkerställa att inte all byggrätt nyttjas för centrumändamål och att därmed möjliggöra den blandning som översiktsplanen förespråkar. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 5 p. PBL.

Höjd på byggnadsverk

[h1] Högsta nockhöjd är 4 meter

Höjdbestämmelsen bekräftar befintliga förhållanden för en komplementbyggnad. Höjden utgör en anpassning till omgivningen sett till dess tilltänkta användning och underordnar sig tydligt huvudbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[h2] Högsta nockhöjd är 14 meter

Höjdbestämmelsen bekräftar befintliga förhållanden för de två flerbostadshus som finns på fastigheten idag. Höjden utgör en anpassning till omgivande bebyggelse och stadsbilden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[h3] Högsta nockhöjd är 46 meter över angivet nollplan

Höjdbestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd över nollnivån i RH 2000. Inom egenskapsområdet är den nuvarande marknivån drygt 16 meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Höjden motiveras för att markera platsen som en lokal servicenod och spegla den höga byggnad som finns på motsatt sida av Östra Kyrkogatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[h4] Högsta nockhöjd är 33.3 meter över angivet nollplan

Höjdbestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd över nollnivån i RH 2000. Inom egenskapsområdet är den nuvarande marknivån drygt 16 meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild, samt att samspela med byggnad på motsatt sida av Östra Kyrkogatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

[h5] Högsta nockhöjd är 27.5 meter över angivet nollplan

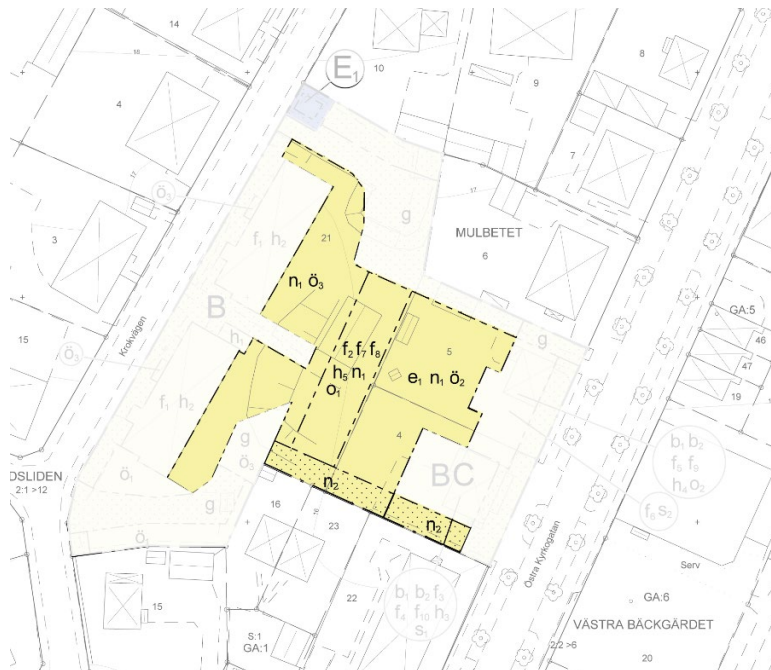
Höjdbestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd över nollnivån i RH 2000. Inom egenskapsområdet är den nuvarande marknivån drygt 16 meter över nollplanet. Höjden utgör en anpassning till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen säkerställer att gårdsbebyggelsen tydligt underordnar sig byggnaderna som vetter mot Östra Kyrkogatan. Bestämmelsen säkerställer också ett visst ljusinsläpp på gården öster om byggrätten. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.



Figur 5. Områden med regleringar av byggnaders användning [$s_{\#}$] eller av höjd på byggnadsverk [$h_{\#}$].

Markens anordnande och vegetation

- [n₁] Marken ovan jord får inte användas för bilparkering**
Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa att de ytor inom planområdet som är avsedda som friytor för bostäder inte förses med markparkeringar. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.
- [n₂] Marken får inte användas som bilparkering eller som en ramp till det underjordiska garaget**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ingen bilparkering anläggs mot angränsande fastighet i söder. Vidare säkerställer bestämmelsen att ingen ramp anläggs ner till det underjordiska garaget. Bestämmelsen motiveras av ett behov att minimera utfartstrafiken från planområdet mot Östra Kyrkogatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 1 p. PBL

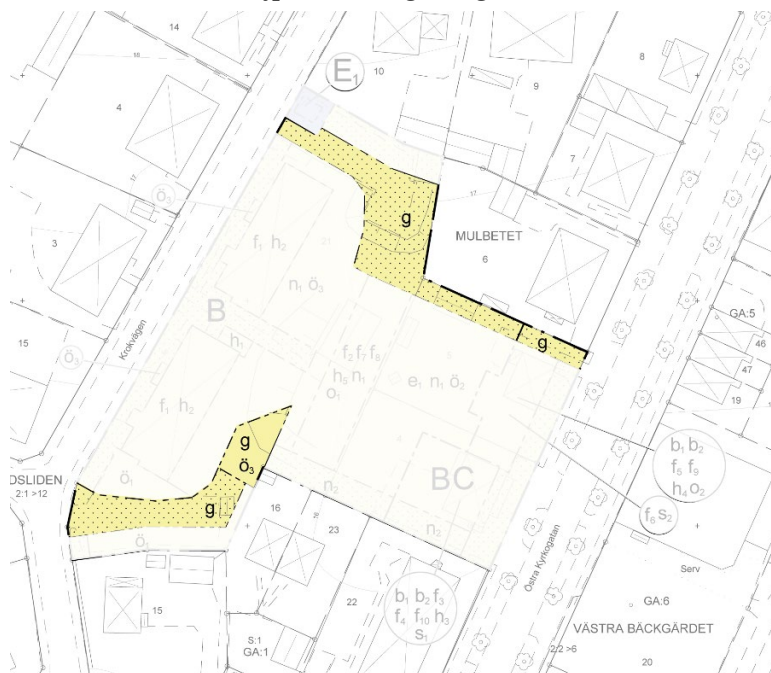


Figur 6. Områden med regleringar av markens anordnande [n_#]

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

[g] Markreservat för gemensamhetsanläggning

Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkra mark på fastigheten Mulbetet 21 för angöring och avfallshantering som krävs för att göra Mulbetet 4 och 5 lämpliga för den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.



Figur 7. Områden med markreservat för gemensamhetsanläggning [g].

Takvinkel**[o1] Minsta takvinkel är 10 grader**

Bestämmelsen motiveras av behovet av att få ner takets höjd vid fasadliv något i syfte att säkerställa insläpp av dagsljus till innergård. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[o2] Minsta takvinkel är 25 grader

Angiven takvinkel säkerställer en lutning som samspelar med den övriga bebyggelsen längs Östra Kyrkogatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Utformning**[f1] Tak ska vara mansardtak**

Utformningsbestämmelsen bekräftar befintliga förhållanden för de två flerbostadshus som finns på fastigheten idag. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelsen ska samspela med omkringliggande bebyggelse. Med mansardtak uppfattas byggnadernas översta våning som en vindsvåning och den upplevda höjdskalan anpassas till övrig bebyggelse längs Krokvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[f2] Tak ska vara sadeltak

Bestämmelsen motiveras av att bebyggelsen ska samspela med omkringliggande bebyggelse. Sadeltak är ett tydligt karaktärsdrag för stadsdelen och för bebyggelsen längs Östra Kyrkogatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[f3] Översta våningen ska utformas med ett indrag på minst 4 meter från underliggande fasadliv för fasad som vetter mot öster och väster. För fasad som vetter mot söder ska indraget vara minst 2,4 meter. För fasad som vetter mot norr ska indraget vara minst 2,9 meter.

Bestämmelsen motiveras med ett behov av att begränsa byggnadens påverkan på omgivningen i form av skuggning och byggnadens påverkan på stadsbilden. Den indragna översta våningen är även en anpassning till den befintliga höga byggnad som finns på motsatt sida av Östra Kyrkogatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

[f4] Sockelvåningens fasad ska kontrastera mot resten av våningsplanens fasader.

Bestämmelsen motiveras av att fasadens utformning ska markera att byggnaden och användningen centrum i bottenvåningen utgör del av en servicenod i området. Den utgör även en anpassning till befintlig bebyggelse på motsatt sida av Östra Kyrkogatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

- [f5] Byggnads fasad ska kontrastera övriga byggnader som vetter mot Östra Kyrkogatan inom användningsområdet. Bestämmelsen gäller endast ovan sockelvåning.**
Bestämmelsen motiveras av ett behov av att bryta ner den relativt storskaliga tillkommande volymen i mindre läsbara delar för att samspela med skalan på omgivande bebyggelse och stadsbild. Bestämmelsen syftar således till att säkerställa att inte hela den tillkommande bebyggelsen mot Östra Kyrkogatan ska upplevas som en huskropp. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.
- [f6] Fasadmaterial ska utformas i matt eller halvmatt färg och ha en glansgrad mellan 0–12. (Begränsas av användningsgräns).**
Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse ska samspela visuellt med bebyggelsen längs med Östra Kyrkogatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.
- [f7] Översta våningen ska utformas med ett indrag på minst 2 meter från underliggande fasadliv för fasad som vetter mot öster.**
Syftet med bestämmelsen är att minska skuggbildningen på innergården samt att ett indrag minskar intrycket av att byggnaden är överordnad andra byggnader i omgivningen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.
- [f8] Fasad som är längre än 30 meter ska delas upp med ett vertikalt indrag som är minst 1 meter djupt och 2 meter brett.**
Syftet är att bryta upp byggnadens volym och därigenom anpassa skala och proportioner till kringliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.
- [f9] Balkong som vetter mot Östra Kyrkogatan får inte kraga ut mer än 10 cm från fasad.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett samband med övrig bebyggelse längs Östra Kyrkogatan där balkonger i regel inte kragar ut mot gatan. Bestämmelsen möjliggör för indragna balkonger eller franska balkonger och att det visuella intrycket av fasader utan utkragande balkonger bibehålls. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.
- [f10] Balkong får inte kraga ut mer än 10 cm från fasad.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett samband med övrig bebyggelse längs Östra Kyrkogatan avseende volymhantering, byggnadens proportioner, och att säkerställa att balkonger inte kragar ut på ett sätt att det påverkar innergård på ett negativt sätt genom skuggning och minskad friyta. Genom att balkonger behöver utföras indragna begränsas även påverkan på grannfastigheterna genom skuggning och insyn. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Utförande

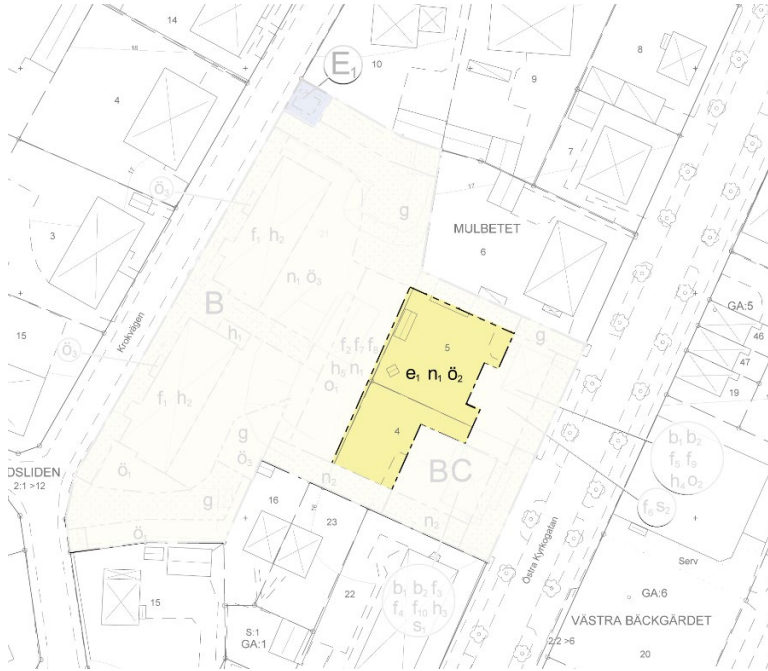
- [b₁]** **Entré ska finnas mot Östra Kyrkogatan**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planen bidrar till ett levande och tryggare gaturum längs Östra Kyrkogatan, vilket är särskilt motiverat eftersom bebyggelsen utgör en del av en servicenod i området. Vidare är syftet att skapa god tillgänglighet till bostäderna från gatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 2 p. PBL.
- [b₂]** **Innergård ska nås från alla trapphus**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det är lätt att nå friytan för alla boende. En direkt koppling från trapphusen innebär t.ex. att barn självständigt kan ta sig ut till bostadsgården utan att behöva vistas i trafikmiljön. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 p. PBL.



Figur 8. Områden med reglering av takvinkel [o_#], utformning [f_#] eller utförande [b_#].

Utnyttjandegrad

- [e₁]** **Största byggnadsarea är 50 m²**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa sammanhängande friyta fredad från större bebyggelse på innergården. Byggnadsarean är avsedd att täcka ett miljöhus med en viss marginal för olika anpassningar. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 3 § 2 p. PBL



Figur 9. Område med reglering av utnyttjandegrad [e₁]

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

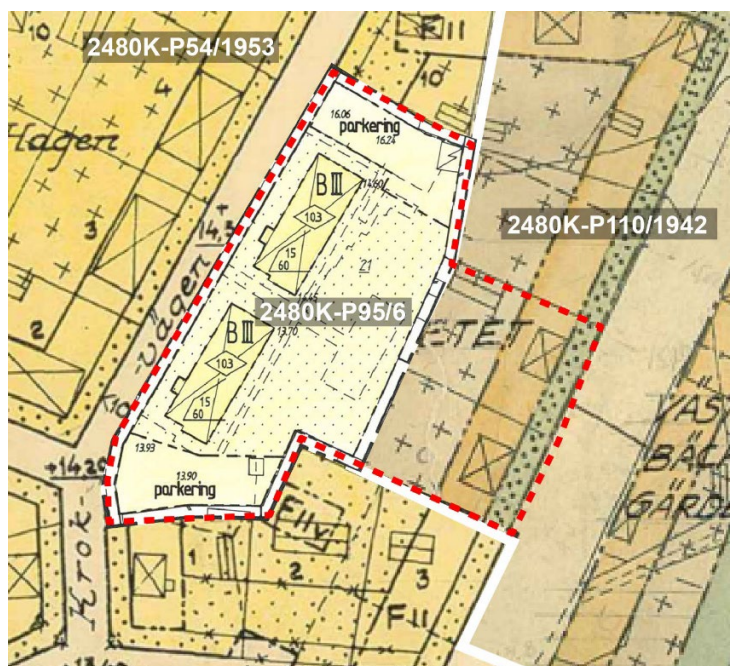
Gällande översiktsplan för området är den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Umeå, antagen 2018 och aktualitetsförklarad 2024. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs ett antal strategiska överväganden för Umeås tillväxt. En av de inriktningar som beskrivs är att Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd eftersträvas i den fördjupade översiktsplanen. Vidare beskrivs det i den fördjupade översiktsplanen att förtätning ska ske längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt.

Vidare framgår av den fördjupade översiktsplanen ett antal riktlinjer för bebyggelse. De som bedöms vara relevanta för denna detaljplan är följande:

- Inom fem-kilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras.
- I stadsdelarna ges förutsättningar för en blandad struktur med både bostäder, verksamheter och handel. I trafikerade stråk bör verksamhetslokaler prioriteras i bottenvåningarna.
- Bebyggelsemiljöer planeras så att möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt underlättas.
- Stadsrum med stråk som ger förutsättningar för möten och butikslägen ska beaktas i detaljplanearbetet.

Detaliplaner, tomtindelningar och områdesbestämmelser

De två tomtindelningar som är gällande inom planområdet är 2480K-39/1962 och 2480K-95/1945. Genom beslut att anta en ny detaljplan upphävs även tomtindelningarna inom det område som omfattas av detaljplanen.



Gällande detaljplan för Mulbetet 21 medger bostäder i tre våningar samt parkering. En stor del av planområdet omfattas av prickmark - *marken får inte bebyggas. Utan hinder får gårdsbyggnader uppföras där så prövas lämpligt på den prickade marken.* Vidare reglerar befintlig detaljplan takformen till att vara mansardtak.

Gällande detaljplan för Mulbetet 4 och 5, *Förslag till stadsplan för Sandbacka-området*, medger bostäder i två våningar, inklusive samlingssalar, garage och lokaler för handel och hantverk. På korsmark får komplementbyggnader uppföras, dock inte som bostad.

Pågående planprocesser

2019 beviljades planbesked för fastigheten *Småröjningen 1* som ligger drygt 300 meter söder om planområdet, en fastighet där det idag bland annat bedrivs drivmedelsförsäljning. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av verksamheter i kvartersstruktur. Planarbetet har inte påbörjats.

Drygt 200 meter söder om planområdet finns även nya detaljplaner för *Verkstaden 18 m.fl.* (laga kraft 2025-11-21) och för *Guldskrinet 1 och del av Stadsliden 2:2* (laga kraft 2025-05-29). Båda syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av verksamheter.

Ungefär 170 meter nordväst om planområdet finns en ny detaljplan för *Vindfället 9* (laga kraft 2025-09-18). Planen möjliggör för påbyggnad på befintligt bostadshus. Intill finns en nyligen antagen detaljplan för *Ångslyckan 17* (2025-09-24) som har överklagats. Planen möjliggör för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus.

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 2016-11-17 § 341 att inleda planläggning för fastigheterna Mulbetet 4 och 21. Sedan planbesked gavs har även Mulbetet 5 inkluderats i planområdet.

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 samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Vid genomgång av planens miljöpåverkan visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

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

- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan (2023-06-02). Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att särskilt fokus i detaljplanearbetet ska ligga på buller, dagvatten inklusive miljö kvalitetsnormer för vatten samt skuggstudie. Detaljplanen medger större och högre byggnadsvolymer vilket påverkar stadsbilden. Länsstyrelsen önskar att kommunen också utreder detta på ett noggrant sätt.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats i juni 2023 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Kollektivtrafikprogram* (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Byggnadsordning för Haga–Sandbacka* (2004). I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0* (Vakin, 2024). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- *Parkeringsnorm* (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* (2022). Umeå kommuns dagvattenprogram slår fast hur dagvattnet ska hanteras i takt med kommunens fortsatta tillväxt, utan att medborgare och omgivande miljö ska påverkas negativt.

Byggnadsordning

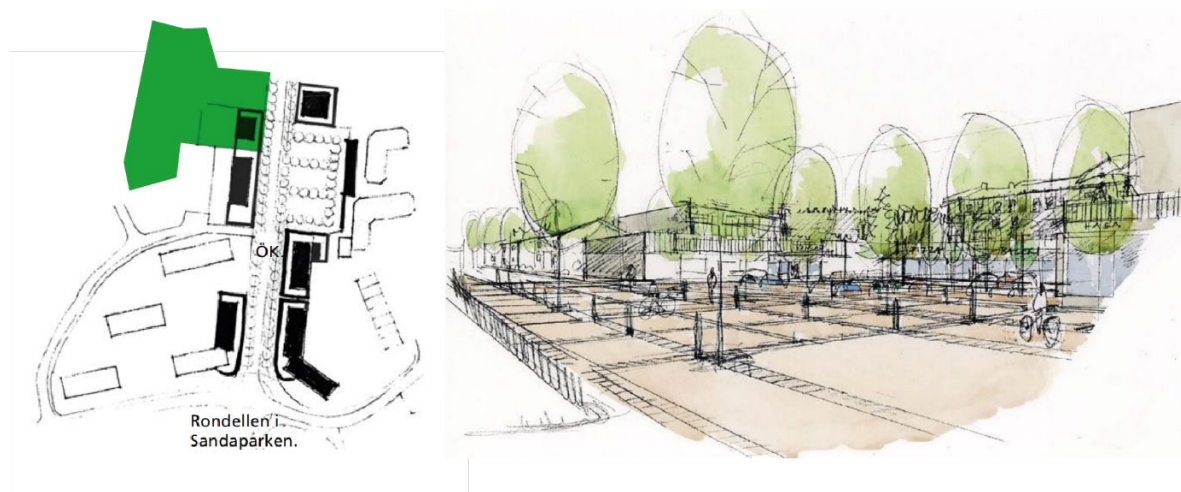
Av den fördjupade översiktsplanen för Umeå, antagen 2011, framgår att byggnadsordningen, framtagen 2004, fungerar som en kulturhistorisk inventering med förhållningssätt för utveckling och bevarande av bebyggelsens karaktär och kulturmiljövärden i de delar som berörs av denna detaljplan. Byggnadsordningen uttrycker inte en avvägning mot andra allmänna eller enskilda intressen, men fungerar och används som ett kunskapsunderlag till de avvägningar som görs i framtagandet av den här detaljplanen. Se illustration ur Byggnadsordningen nedan.

I byggnadsordningen för Haga-Sandbacka finns gemensamma utgångspunkter för gestaltning. Utgångspunkterna är bland annat att utveckling ska ske i samspel mellan bevarande och förnyelse. Karaktärsskapande bebyggelse ska bevaras, offentliga rum ska stärkas och ny bebyggelse ska ges medveten lokalisering och utformning.

Östra Kyrkogatan ska ägnas särskild omsorg för ökad stadsbildsmässig kvalitet och hög trafiksäkerhet. Gatunätet ska utformas för att undvika genomfartstrafik och det ska vara tryggt och säkert för fotgängare och cyklister att färdas i området. Barns behov av trygga och nära lekplatser samt möjlighet att färdas säkert ska beaktas.

I byggnadsordningen anges ett antal områden för utveckling, varav entrén till Sandbacka är en av dessa. Området föreslås i byggnadsordningen att förstärkas som mötesplats "mitt i byn" genom att bottenvåningen på byggnaderna på ömse sidor av vägen avsätts för butiker och publika lokaler. Ny bebyggelse föreslås i byggnadsordningen ges en skala som stämmer överens med intilliggande flerbostadshus.

Detaljplanen innebär att Östra Kyrkogatan ges ett mer stadsmässigt uttryck. Detaljplanen innebär bebyggelse i en större skala än de befintliga flerbostadshus som refererades till från byggnadsordningen, då den refererar till de hus som fanns i området 2004. Detaljplanen säkerställer att bottenvåningen i det högre huset avsätts för exempelvis butik, restaurang eller publik lokal.



Figur 11. Utdrag från byggnadsordningen över utvecklingsområde "Miljö 2". (Umeå kommun 2004) Ungefärligt planområde för denna detaljplan är markerat i grönt på planillustrationen t.v. Skiss på torgbildning t.h.

Detaljplanens utredningar

- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2024.
- Dagvattenutredning, WSP, 2024.

Övriga underlag

- Utlåtande över grundförhållandena för kvarteret Montellsgärdet, Umeå, Ingenjörfirman Bjurström & Bolinder, 1945
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) Geoteknik, Västra Bäckgärdet 56, Tyréns, 2013

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Riksintressen

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

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. 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 att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens hinderyta regleras nockhöjden inom planområdet. Högsta reglerade nockhöjd inom planområdet är 46 meter över angivet nollplan, inom egenskapsområdet reglerat med bestämmelsen är den nuvarande marknivån drygt 16 meter över nollplanet. Med en sådan reglering för nockhöjden bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

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 ett halvt 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 miljökvalitetsnormerna försämrats.

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

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

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

Vattenkvaliteten är över lag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk). Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven, både ytvatten- och grundvattenområde. Inom planområdet finns inget vattendrag. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan.

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven (Ytvatten)	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilver-föreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter från industri/ förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, urban markanvändning och skogsbruk.
Umeälven (grundvatten)	SE708686-171879	God kvantitativ status	God	God kvantitativ status	God	Risk för tri- och terakloretylen från kemtvättar och bilvårdsanläggning.
Inom och i direkt anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS*. * VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.						

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten (Umeälven) ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälvens mynning till Vännäs (30 km) är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer 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.

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus och radhus samt mindre del centrumverksamhet. Därmed kan viss trafikökning till planområdet ske vid ett genomförande. Detaljplanen bedöms endast medföra en marginell ökning av buller.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN buller överskrids. Läs mer under rubriken *Hälsa och säkerhet – Buller*.

Andra särskilda områdesskydd

Planområdet omfattas inte av något särskilt områdesskydd. Planområdet gränsar mot Östra Kyrkogatan där det finns en björkallé som omfattas av biotopskyddet i 7 kap. 11 § 1 st. 1 p. miljöbalken. Då denna ligger utanför planområdet är bedömningen att allén inte kommer att påverkas av detaljplanen.

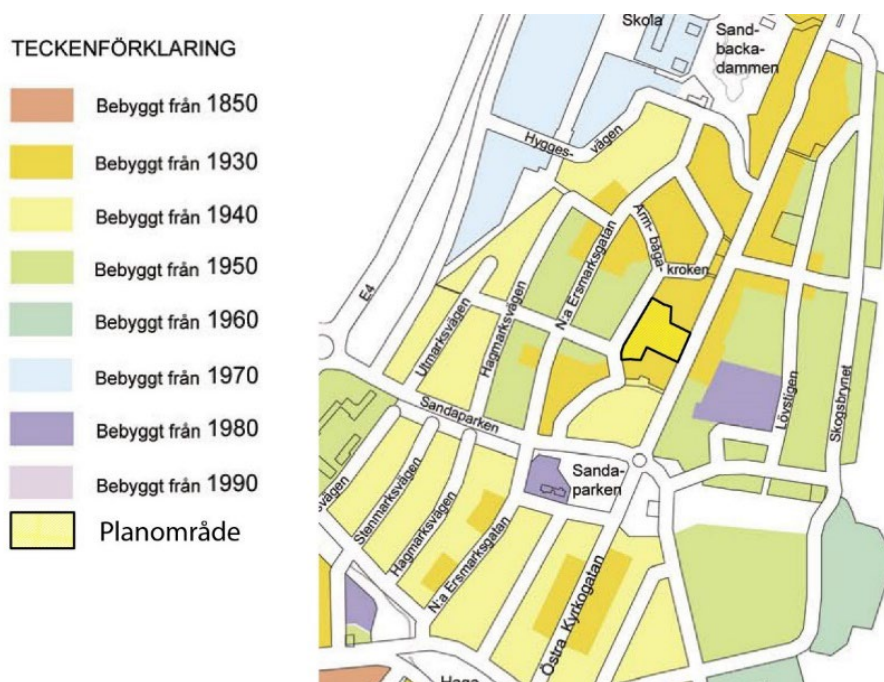
Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Stads- och landskapsbild

Områdesbeskrivning från byggnadsordning

Områdets stads- och landskapsbild finns beskriven i byggnadsordning för Haga-Sandbacka. Av byggnadsordningen framgår att Haga-Sandbacka är Umeås första förstad och avgränsas mot järnvägen i söder, I20-området i väster, Björnvägen i norr och Stadsliden i öst. Haga bebyggdes först och sträcker sig till Sandaparken som skiljer Haga och Sandbacka åt. Planområdet ligger på Sandbacka, och avgränsas i öst mot Östra Kyrkogatan och i väst mot Krokvägen. Bebyggelsen på Sandbacka utgörs av flerbostadshus, radhus och friliggande villor. Kommersiell och offentliga verksamheter förekommer i egna lokaler så väl som i bottenplan på bostadshus. Bebyggelsen i och kring planområdet är från 1930-, 40- och 50-talet enligt Byggnadsordningen för Haga/Sandbacka från 2004 (se figur nedan). Ny bebyggelse har dock uppkommit efter det, se fotografier under avsnittet *Bebyggelse omkring planområdet*.



Figur 12. Byggnadsordning för Haga/Sandbacka (Umeå kommun 2004).

Byggnader inom planområdet

Byggnaderna inom planområdet på fastigheterna Mulbetet 4 och 5 har vit- och gråmålad stående träpanel och sadeltak i röd plåt respektive svarta betongpannor. Byggnaderna är uppförda i två plan (Figur 13). På fastigheten Mulbetet 4 finns idag en pizzeria i bottenplan. Se bild nedan.



Figur 13. Byggnaderna på fastigheterna Mulbetet 4 och 5.

På Mulbetet 21 finns två lamellhus i gul puts med rött mansardtak och takkupor. Byggnaderna är i två våningar och en suterrängvåning mot gården. En vindsvåning med lägenheter tillkom under 1990-talet och hisschakt och förråd för hantering av avfall har tillbyggt på fasaden. Tillbyggnaderna är utförda i gulmålad liggande träpanel. Se bild nedan.



Figur 14. Byggnaderna på fastigheten Mulbetet 21.

Bebyggelse omkring planområdet

Bebyggelsen kring planområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i två eller tre våningar, det förekommer även några fristående villor i två plan. Byggnaderna är placerade med långsida mot gata. Fasaderna varierar mellan puts, tegel och stående träpanel i gula eller röda nyanser. Det finns en stor mängd material och kulörer i planområdets direkta närhet. Det de har gemensamt är att de är uppförda i matta material och färger som inte upplevs som glatta eller blanka. Taken är brutna och det förekommer takkupor. I höjd med planområdet på östra sidan Östra Kyrkogatan finns en matvaruaffär i ett plan med fasad i rött tegel och platt tak. Längs Östra Kyrkogatan löper en björkallé på bägge sidor. Se bilder nedan.



Figur 15. Östra Kyrkogatan med björkallé samt bebyggelse i planområdets närområde (bild: Google Maps)



Figur 16. Byggnaderna på östra sidan Östra Kyrkogatan på fastigheten Västra Bäckgärdet 56.

På östra sidan Östra Kyrkogatan finns nyare bebyggelse i form av två byggnadskroppar med olika gestaltungsuttryck och volymer (se bild ovan). Parkering sker i underjordiskt garage.

Bostäder

Inom planområdet finns idag fyra lägenhetshus. På fastigheten Mulbetet 21 finns två lamellhus i två våningar med inredd vind och suterrängvåning. Byggnaderna på fastigheterna Mulbetet 4 och 5 utgörs av trähus i två våningar. Omkring planområdet finns huvudsakligen flerbostadshus i två till tre våningar, men även villor och radhus. Öster om Östra Kyrkogatan finns flerbostadshus i fyra till nio våningar.

Verksamheter och andra anläggningar

Bebyggelsen inom Haga och Sandbacka utgörs huvudsakligen av bostäder och serviceverksamheter som skolor, restauranger och butiker. Ungefär 300 meter sydost om planområdet finns däckverkstad och drivmedelsförsäljning.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i och kring planområdet är huvudsakligen från 1930-, 1940- och 1950-talen. De består av lamellhus, egnahem och mindre lägenhetshus i trä med fasader som varierar mellan puts, trä och tegel i olika, ofta ljusa, kulörer. Även skivmaterial förekommer på olika platser i området, exempelvis längs Krokvägen där bebyggelsen huvudsakligen är i två våningar med inredd vind och sadel- eller mansardtak. Öster om Östra Kyrkogatan finns ett hus från 2010-talet med fyra respektive nio våningar. Fyravåningshuset har en markerad sockel i mörkgrå färg med en i övrigt rödputsad tegelfasad, och nio våningshuset har en markerad mörkgrå sockel där resten av husets fasad huvudsakligen har ljust tegel. Vidare finns här en butikslokal i ett plan samt en tillhörande parkeringsyta för cirka 28 bilar, som skapar en för området, större öppen yta.

Service

Serviceverksamheter finns inom och i anslutning till planområdet. På fastigheten Mulbetet 4 finns restaurang i bottenplan på cirka 120 m² enligt givet bygglov. På motsatt sida Östra Kyrkogatan finns livsmedelsbutik och gym. På Haga och Sandbacka finns förskolor, skolor, restauranger, bränslestation och butiker. I gällande detaljplan är markanvändningen bostäder där byggrätt finns för samlingslokaler, garage samt lokaler för handel och hantverk.

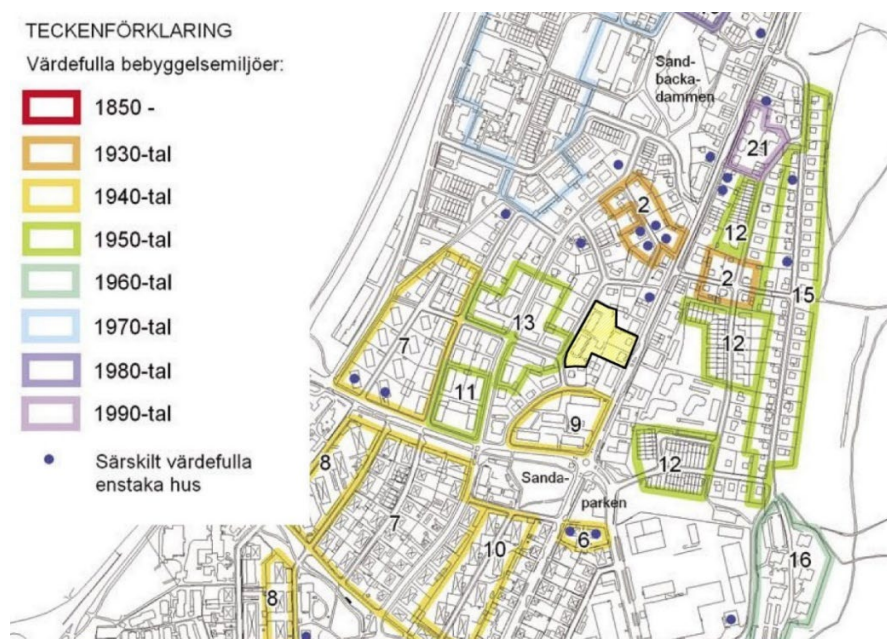
Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad värdefull kulturmiljö inom planområdet. Byggnaden på fastigheten Mulbetet 8 utpekas som ett särskilt värdefullt hus i byggnadsordningen för Haga/Sandbacka (se figur nedan). Byggnaden är ett så kallat egnahem från Sandakoloniens tid och utgör ett landmärke vid Östra Kyrkogatan. Byggnaden är från 1930-talet.



Figur 17. Fastigheten Mulbetet 8, vit linje, i förhållande till planområdet som visas i gult.

Söder om planområdet, i kvarteret Montellsgärdet (nummer nio i Figur 18), finns lamellhus från 1946–1948 som pekas ut som en värdefull bebyggelsemiljö i byggnadsordningen. Även väster om planområdet, vid Vretgatan och Norra Ersmarksgatan, finns värdefull bebyggelsemiljö (nummer 13 i Figur 18). Bebyggelsen här är från 1950-talet och utgörs av större flerbostadshus i tre våningar med spritputsade fasader, slätputsade knutband och fönsterfätningar samt tvåluftsfönster med mittpost. I byggnadsordningen preciseras de förhållningssätt som ska tillämpas vid renoveringar och ändring av byggnaderna. Se karta med värdefulla bebyggelsemiljöer nedan.



Figur 18. Värdefulla bebyggelsemiljöer vid planområdet som visas i svart och gult. Källa: Byggnadsordning för Haga-Sandbacka (Umeå kommun 2004).

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Umeå stad omges av natur med gröna stråk genom staden som kopplar samman parker och grönområden (Figur 19). Ungefär 300 meter öster om planområdet finns Stadsliden/Gammlia skogen som är ett välbesökt rekreationsområde med bland annat skidspår, skidbacke, stigar och utegym. Ungefär 200 meter söder om planområdet finns Sandaparken som delar Haga och Sandbacka, och cirka 300 meter norr om planområdet ligger Sandbackadammen. Sandaparken är en del av ett grönt stråk mellan Stadsliden och I20-området. Sandaparken är en öppen grön yta intill förskolan Sanda. Sandbackadammen ligger cirka 400 meter norr om planområdet och är delvis öppen, delvis skogsbeklädd park med en damm. Intill ligger Tallkottens förskola och Sandalidens skola (F-3) med lekplats och fotbollsplan. Se bild med utdrag ur grönstruktur.



Figur 19. Utdrag ur översiktsplanen över grönstrukturen i Umeå.

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering

eller angöringsväg. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt. Planområdet ligger inom ett befintligt bostadsområde med närhet till grönområden, lekpark, skolor och förskolor. Östra Kyrkogatan utgör huvudstråk och har en skyltad hastighet om 40 km/h med väl utbyggda GC-vägar på båda sida körbanan. Övrigt trafiknät är kvartersgator med låg hastighet.

Sol- och skuggförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Byggnaderna på platsen idag är i två till tre våningar med vind, vilket skapar en relativt låg hushöjd och en liten påverkan på skuggförhållandena inom fastigheterna. Byggnadernas höjd kombinerat med långa avstånd mellan husen, möjliggör för en skuggfri innergård som ger mycket solinsläpp.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggas högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer och angöringsavstånd ska vara tillgängliga och i nära anslutning. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt

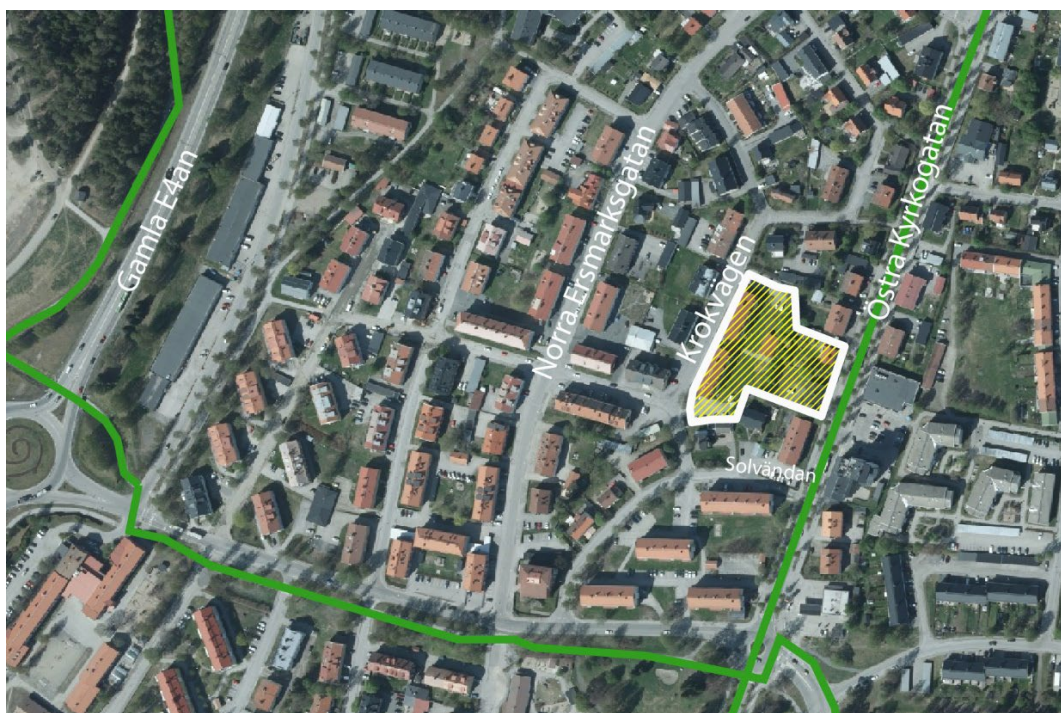
rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som exempelvis entréer utan problem. För bebyggelse mot Östra Kyrkogatan ska entréer finnas tillgängliga mot gata och innergården för samtliga föreslagna bostäder ska nås av trapphus.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Vid Östra Kyrkogatan finns en uppdelad GC-väg längst östra sidan gatan och en gångbana på västra gatan. Båda är separerade från körbanan med en avskiljande björkallé. Både gatan och gång- och cykelvägen vid Östra Kyrkogatan ingår i nätet av de vägar och GC-vägar som har högst prioritet och är även en del av huvudcykelnätet (Figur 20). Det innebär att vägarna prioriteras vid snöröjning och att de har hög framkomlighet. Med bil nås fastigheterna Mulbetet 4 och 5 från Östra Kyrkogatan och gångbanan behöver korsas för att nå fastigheterna.

Planområdet angränsar till Östra Kyrkogatan och Krokvägen. Vid Krokvägen finns trottoar på båda sidor av gatan, till Krokvägen ansluter gång- och cykelväg (GC-väg). Krokvägen och GC-vägarna är prio 2-gata, och framkomligheten kan därför vara sämre under vintern. Se bild nedan.



Figur 20. Huvudnätet för cykeltrafik i närheten av planområdet visas med grön linje, planområdet i vitt och gult.

Kollektivtrafik

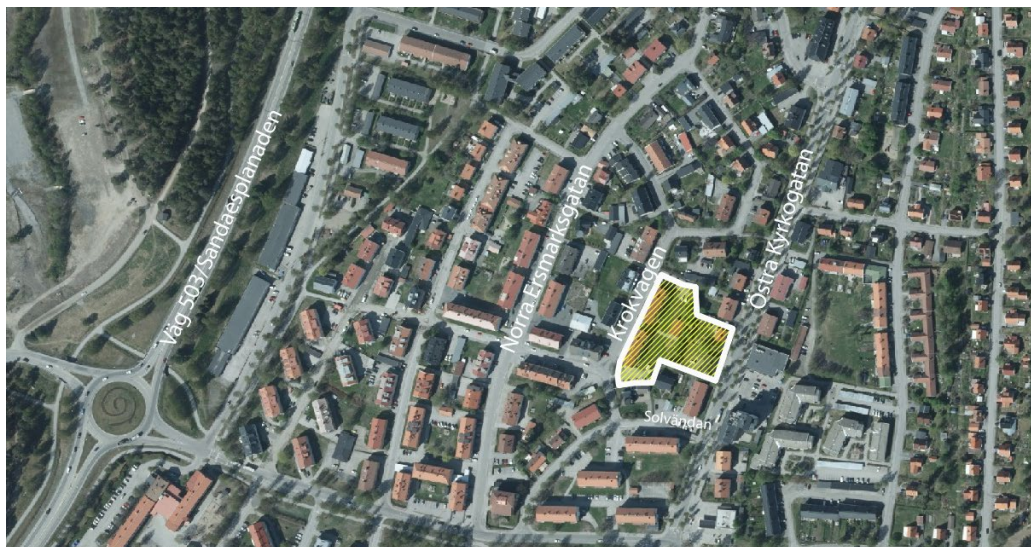
Intill planområdet finns busshållplats som trafikeras av linje 5 (Figur 21). Linje 5 passerar hållplatsen fyra gånger i timmen under vardagar, och två gånger i timmen under helg. Se bild nedan.



Figur 21. Busshållplatser intill planområdet visas med gul cirkel.

Motorfordonstrafik

Planområdet gränsar mot Krokvägen och Östra Kyrkogatan. Krokvägen är en mindre kvartersgata som ansluter till Östra Kyrkogatan via Solvändan och Norra Ersmarksgatan. Östra Kyrkogatan är ett huvudstråk genom Haga och Sandbacka, men merparten av genomfartstrafiken från centrum och Ersboda sker via Sandaesplanaden/väg 503 (tidigare väg E4). Östra Kyrkogatan kantas av björkallé och GC-väg på vardera sida körbanan. Skyltad hastighet är 40 km/h och medeldygnstrafiken är ungefär 5 000 fordonspassager. Se bild på vägar nedan.



Figur 22. Vägar vid planområdet.

Parkering, angöring och avfall

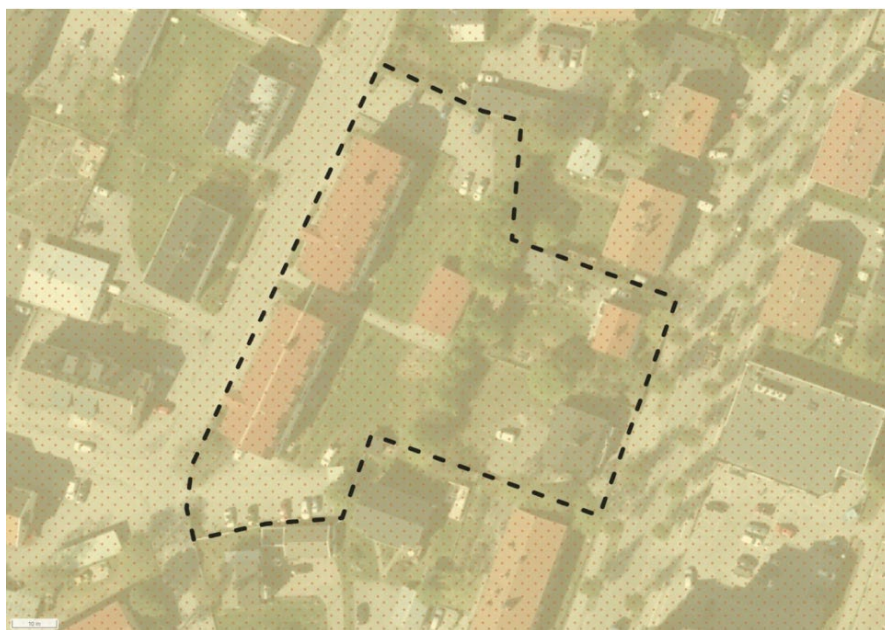
I dagsläget anordnas markparkering inom den egna fastigheten. Infart till fastigheten Mulbetet 21 sker från Krokvägen, medan infart till Mulbetet 4 och 5 sker från Östra Kyrkogatan.

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 avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Institut) jordartskarta utgörs jordarterna inom planområdet av ett grundlager av lera-silt med ett tunt eller osammanhängande ytlager av postglacial sand-grus. SGU:s kartering utgår från hur ytjordarten har karterats (i detta fall lera-silt) men tar inte hänsyn till specifika platsförhållanden vilket betyder att lokala variationer kan finnas i jordlagren. Det har inte genomförts en detaljerad geoteknisk utredning för planområdet tidigare. Se bild på jordartskarta nedan.



Figur 23. SGU jordartskarta visar på ett grundlager av lera-silt och ett tunt osammanhängande ytlager av postglacial sand-grus (SGU, 2024a). Planområdet är markerat med svart streckad linje. Källa: Dagvattenutredning (WSP, 2024).

Geotekniskt projekteringsunderlag som har arbetats fram inför byggnation av hus med cirka nio våningar samt underjordiskt garage på adressen Östra kyrkogatan 64, på motsatt sida Östra Kyrkogatan cirka 50 meter från nu aktuellt planområde, visar att föreslagen grundläggningsmetod där var grundsula på den naturligt lagrade moränen. Med det geotekniska projekteringsunderlaget för grannfastigheten som utgångspunkt bedöms även marken inom planområdet för detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. ha lämpliga geotekniska förutsättningar för den typen av bebyggelse som provas i detaljplanen.

Inför ett genomförande krävs en geoteknisk undersökning som syftar till att fastslå lämplig grundläggningsmetod samt lämplig metod under byggskedet. Det ska poängteras att

kommunens bedömning huruvida marken har lämpliga geotekniska förutsättningar inte är avhängig en sådan utredning.

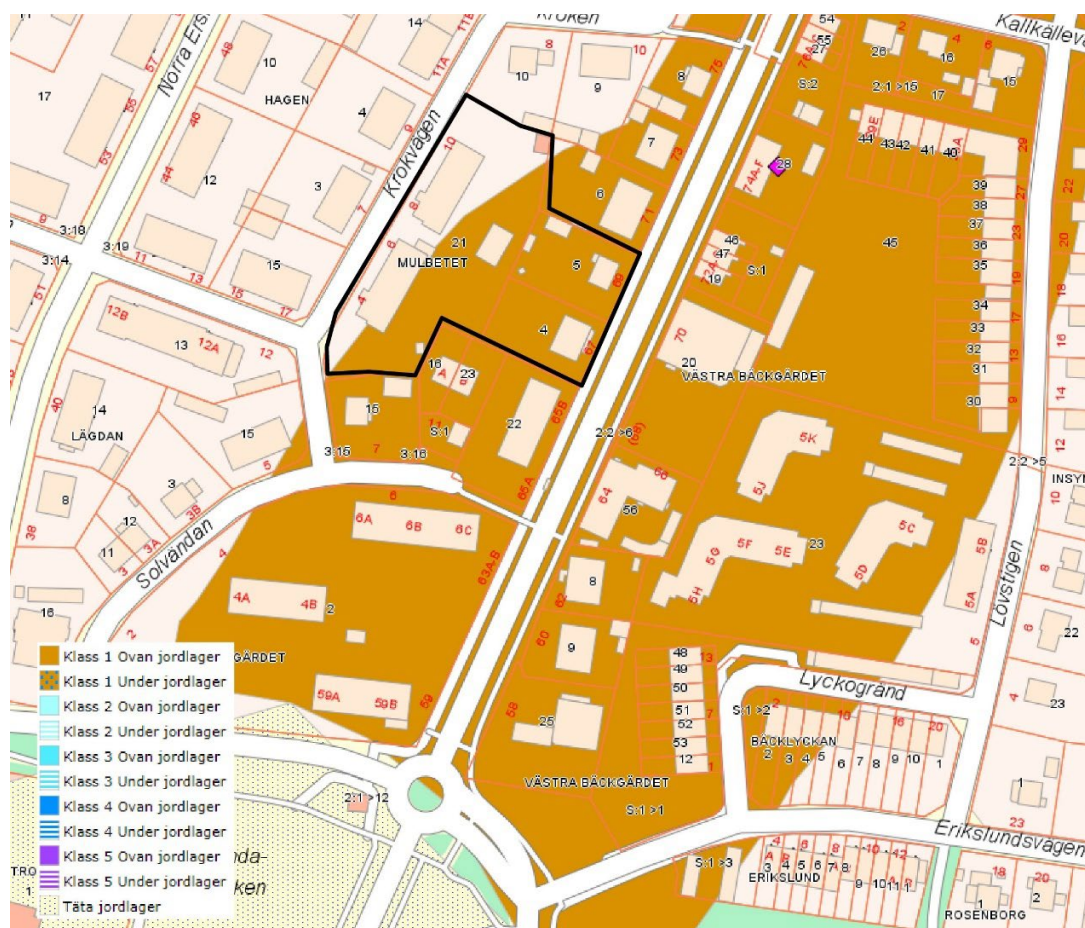
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet.

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst med låg eller ingen tillrinning i ovan jordlager (Figur 24). Berggrunden har god kapacitet, mellan 2 000–6 000 l/timme. Se bild nedan.



Figur 24. Grundvatten i jordlager. Källa: Umeå kommun.

Planområdet ingår inte i ett vattenskyddsområde och det finns inga vattenskyddsområden i närheten enligt kartverket på Naturvårdsverket (Naturvårdsverket, 2024).

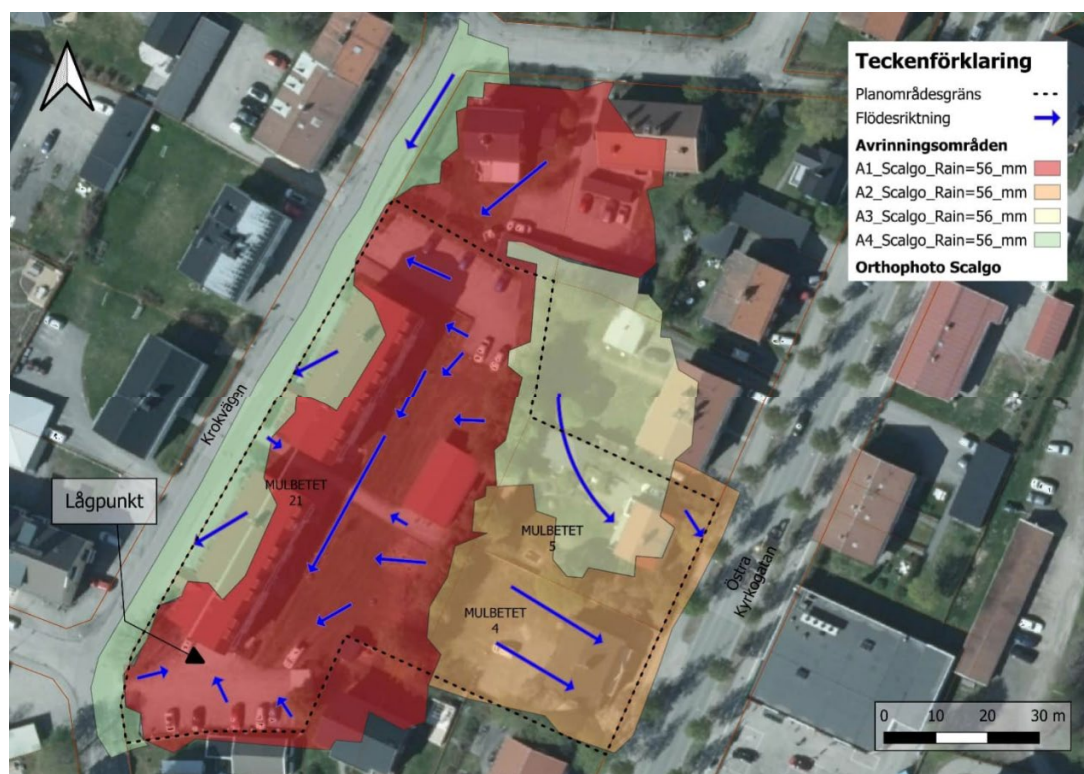
Geotekniskt projekteringsunderlag som har arbetats fram inför byggnation av hus med underjordiskt garage på adressen Östra kyrkogatan 64, på motsatt sida Östra Kyrkogatan cirka 50 meter från nu aktuellt planområde, visar att föreslaget källargarage där utförs som vattentät konstruktion upp till minst +13. Inför ett genomförande krävs en vidare

undersökning som syftar till att fastslå lämplig grundläggningsmetod för hantering av grundvattenfrågan.

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. Dagvattennätet inom stadsdelen har begränsad kapacitet. Marken inom planområdet är relativt flack, men det finns risk för stillastående vatten i vissa lågpunkter. Utanför planområdet på allmän platsmark finns huvudledning för dagvatten både längs Krokvägen och Östra Kyrkogatan. Den dagvattenutredningen (WSP, 2024) som har genomförts i samband med planarbetet visar att endast mindre avrinningsområden belastar planområdet och höjdsättningen gör att ytavrinning för Mulbetet 4 och 5 sker mot öster till Östra Kyrkogatan. För Mulbetet 21 rinner vattnet mot ett lågstråk och samlas i en lågpunkt i södra delen av fastigheten. Detta redovisas nedan i Figur 25, där rinnvägar och avrinningsområden har modellerats vid ett 56 mm regn med hänsyn till infiltration och ledningsnät i gator.



Figur 25. Avrinningsområden med flödesriktningar i och omkring planområdet. Källa: Dagvattenutredning (WSP, 2024).

Planområdets recipient är Djupbäcken, som ligger inom avrinningsområdet till Umeälven, vilken ligger ungefär 1,7 km söder om planområdet. Inom svensk vattenförvaltning är Sveriges yt- och grundvatten ordnat i en geografisk indelning av delområden som kallas

vattenförekomster. Djupbäcken är inte en vattenförekomst och omfattas därmed inte av miljökvalitetsnormerna. Djupbäcken är dock flödeskänslig och ett genomförande av planen bör därför planeras på ett sätt så att dagvatten till Djupbäcken inte ökar efter genomförandet, eller så att ett genomförande innebär en så liten påverkan som möjligt på vattendraget.

Närmsta nedströms liggande vattenförekomst är Umeälven (WA47861386) där Djupbäcken har sitt utlopp (WSP, 2022). Vattenförekomsten sträcker sig från strax uppströms Raningsbäckens utlopp i Umeälven till Umeälvens delta. I Tabell 2 sammanfattas miljökvalitetsnormer och aktuell status för Umeälven (WA47861386). Fastställd miljökvalitetsnorm för Umeälven (WA47861386) är god ekologisk status till år 2033 samt god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2024a). Aktuell status för Umeälven (WA47861386) är måttlig ekologisk status och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Mindre stränga krav är beslutade för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) vars gränsvärden överskrids i samtliga av Sveriges ytvattenförekomster till följd av atmosfärisk deposition. Undantaget tillåter dock inte att halterna av PBDE och Hg i vattenförekomsten ökar och lokala påverkanskällor ska därför åtgärdas (VISS, 2024a).

Enligt bedömningen av påverkanskällor i VISS kan dagvatten ha en betydande påverkan på Umeälven på grund av hög trafikintensitet i vattenförekomstens avrinningsområde. Polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) såsom benso(a)pyrener och metaller, som koppar, zink, bly och kadmium, anges som ämnen som ofta förekommer i höga halter i dagvatten och där dagvatten därmed ensamt eller tillsammans med andra källor kan leda till att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs (VISS, 2024a). Andra betydande påverkanskällor för Umeälven (WA47861386) är förorenade områden och atmosfärisk deposition, men ingen av dessa angivna källor har direkt koppling till dagvatten (VISS, 2024a). Se tabell nedan.

Aktuell status	Kvalitetskrav			Klassificering
Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033	Kvalitetsfaktorer:		
		Biologiska	Fisk	Måttlig
		Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag Hydrologisk regim i vattendrag Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Måttlig Måttlig Måttlig
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen som ej uppnår god status:		
		Bromerad difenyleter		Uppnår ej god
		Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god

Tabell 2. Aktuell status, miljökvalitetsnormer samt klassificerade kvalitetsfaktorer för Umeälven (WA47861386) enligt VISS, (VISS, 2024a). För prioriterade ämnen redovisas endast ämnen som ej uppnår god status. Färgsättningen är enligt VISS.

Snöhantering

Kommunen ansvarar för snöröjning på Östra Kyrkogatan och Krokvägen. Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten.

El, värme, fiber och tele

Befintliga ledningar och anslutningspunkter finns i Östra Kyrkogatan och Krokvägen. Inom planområdet finns ett teknikhus. Allmännyttiga elkablar går från Krokvägen in till teknikhus. Elbaklar och teknikhus omfattas av avtalsservitut med akt nr: 24-IMI-73/2243.1

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns inom planområdet på fastigheten Mulbetet 21, samt inom 100 meter från planområdet i både nord och sydlig riktning. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder. Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

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. Se tabell om buller nedan.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

	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

Tabell 3. Riktvärden hämtade från förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

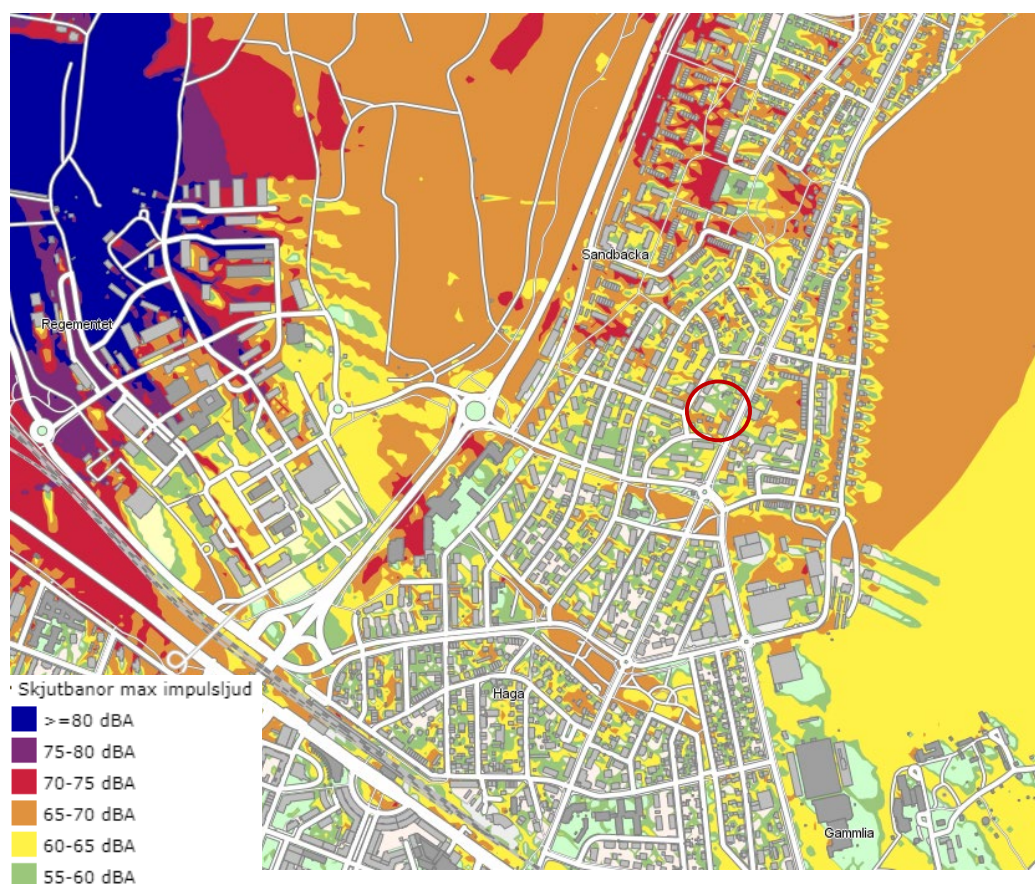
Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50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

Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse

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. Utöver riktlinjer för ekvivalent ljudnivå 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.

Planområdet ligger i närheten av I20-området där militär verksamhet bedrivs.

Verksamhetens skjutbanor medför höga ljud i impulser under dagtid. Inom planområdet uppnår ljudnivåerna som högst 65–70 dBA_{max}. Bullernivåerna gäller dagtid och ligger därmed inom riktlinjerna i de allmänna råden. Planområdet påverkas inte av buller från verksamheter över längre tidsperioder. Se bild av bullerkartering nedan.

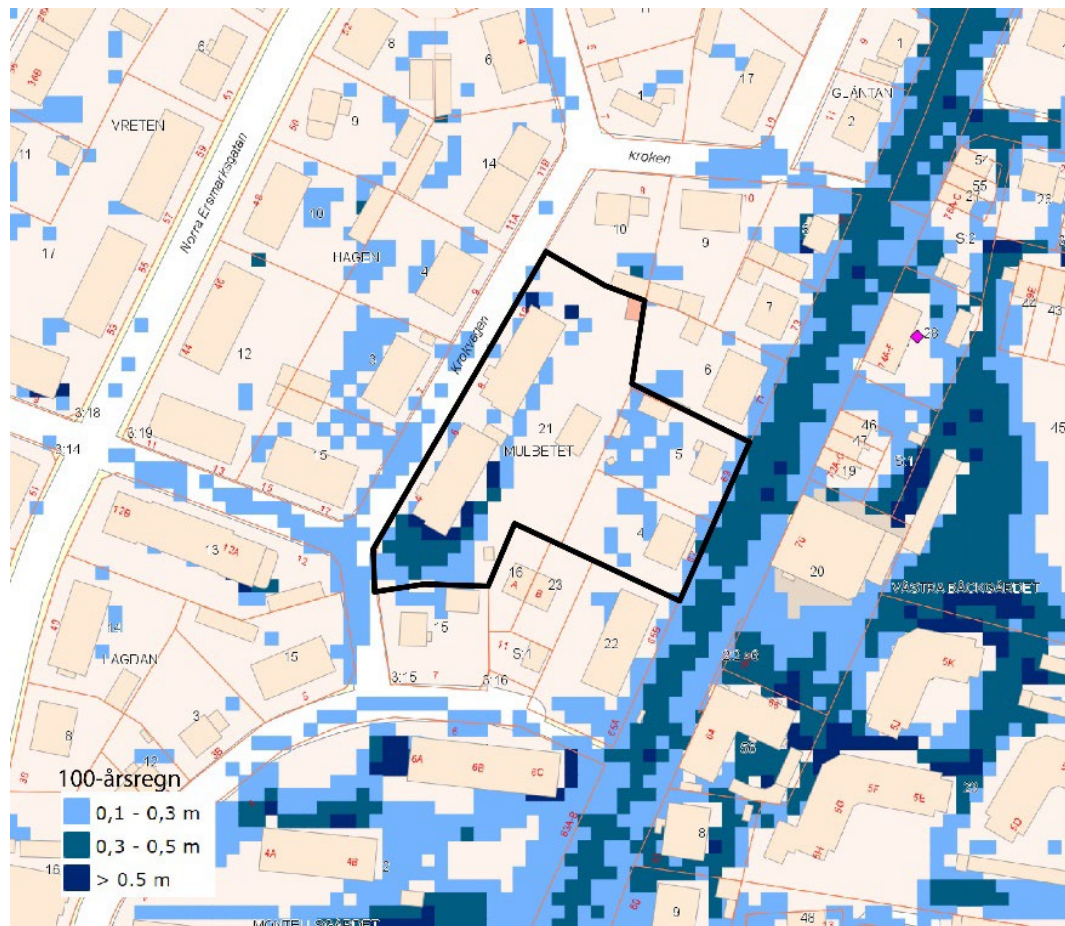


Figur 26. Bullerkartering över impuls ljud från skjutbanor (dBA_{max}). Källa: Umeå kommun.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Med hjälp av kartverktyget EBH-stödet (Länsstyrelsen, 2024) har potentiellt förorenad mark undersökts. Ingen förorenad mark har identifierats i direkt anslutning till området.

Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning vid skyfall inom planområdet, då det finns risk för stillastående vatten upp till 0,5 meter vid ett 100-årsregn (Figur 27). Merparten av planområdet riskerar inte översvämning. Se bild med risk för översvämning nedan.

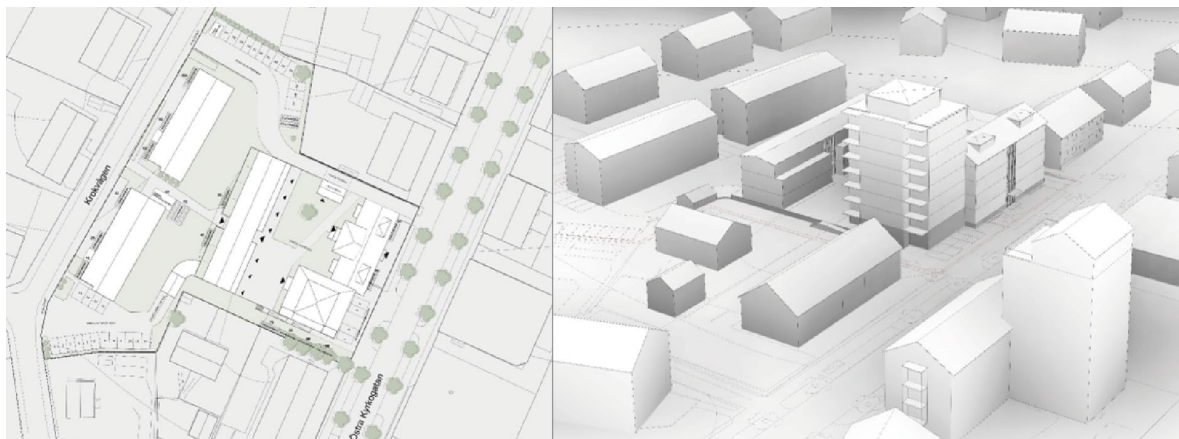


Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i dess närhet.

Mark- och vattenanvändning

I planområdets nordöstra del möjliggör detaljplanen för transformatorstation.

Stads- och landskapsbild



Figur 28. Illustrationsplan (t.v.) och volymvy (t.h.) som visar befintlig och tillkommande bebyggelse i området. Planområdesgränsen är ungefärlig. Planområdesgräns i plankartan gäller. (AR-T Arkitekter & Ingenjörer AB)

Detaljplanen möjliggör en förtätning med flerbostadshus och radhus, se illustrationer enligt bilder ovan. Detaljplanen möjliggör för en sammanhängande byggnad mot Östra Kyrkogatan vilken avses delas upp i två olika volymer. Den större volymen medger en högsta nockhöjd på 46 meter över angivet nollplan **[h3]**, vilket motsvarar cirka nio våningar. Den översta våningen ska ha ett indrag från underliggande fasadliv **[f3]**. Genom dessa planbestämmelser möjliggörs att del av byggnaden ut mot Östra Kyrkogatan kan uppföras i upp till cirka nio våningar, varav översta våningen blir en indragen våning. Höjden motiveras av att den markerar platsens funktion som servicenod och stadsdelscentrum. Byggrättens höjd speglar en befintlig byggnad uppförd i nio våningar på motsatt sida av Östra Kyrkogatan, på fastigheten Västra Bäckgården 56. I anslutning finns även bebyggelse i fyra våningar, på Västra Bäckgården 56 och 23. I övrigt är bebyggelsen i denna del av Sandbacka uppförd i en till tre våningar vilket innebär att de högre byggnaderna på ett tydligt sätt bryter av i höjdsalan. Den högre byggnaden har en placering något längre ifrån gatan jämfört med den övriga bebyggelsen längs Östra Kyrkogatan. Syftet med detta är att byggnaden ska bli något mindre framträdande i gaturummet relativt en placering längre ut, samt att säkerställa yta för parkering på förgårdsmark.

Hela byggnadskroppen som vetter mot Östra kyrkogatan ges en bestämmelse om att balkonger inte får kraga ut mer än 10 cm från fasaden mot Östra Kyrkogatan **[f9]**. Utkragande balkonger är ett inslag som endast i undantagsfall förekommer mot Östra Kyrkogatan, och bedöms förändra karaktären på ett negativt sätt genom att skapa ett trängre gaturum. På den lägre byggnadskroppens övriga sidor bedöms ingen reglering behövas utan där kan balkonger tillåtas att sticka ut längre. För balkonger på den högre byggnadskroppen regleras balkongerna på alla sidor på byggnaden. Balkonger tillåts här inte att sticka ut mer än 10 cm från fasad **[f10]** på grund av att byggnaden riskerar att få en utformning som inte passar in i närmiljön samt skapa en trång innergård.



Figur 29. Volymstudie som visar hur den tillkommande bebyggelsen (illustrerad i gult) förhåller sig till omgivningen. Vy mot norr från Östra Kyrkogatan i höjd med Sandaparken.



Figur 30. Volymstudie som visar hur den tillkommande bebyggelsen (illustrerad i gult) förhåller sig till omgivningen. Vy mot söder från Östra Kyrkogatan i höjd med Dalstigen.

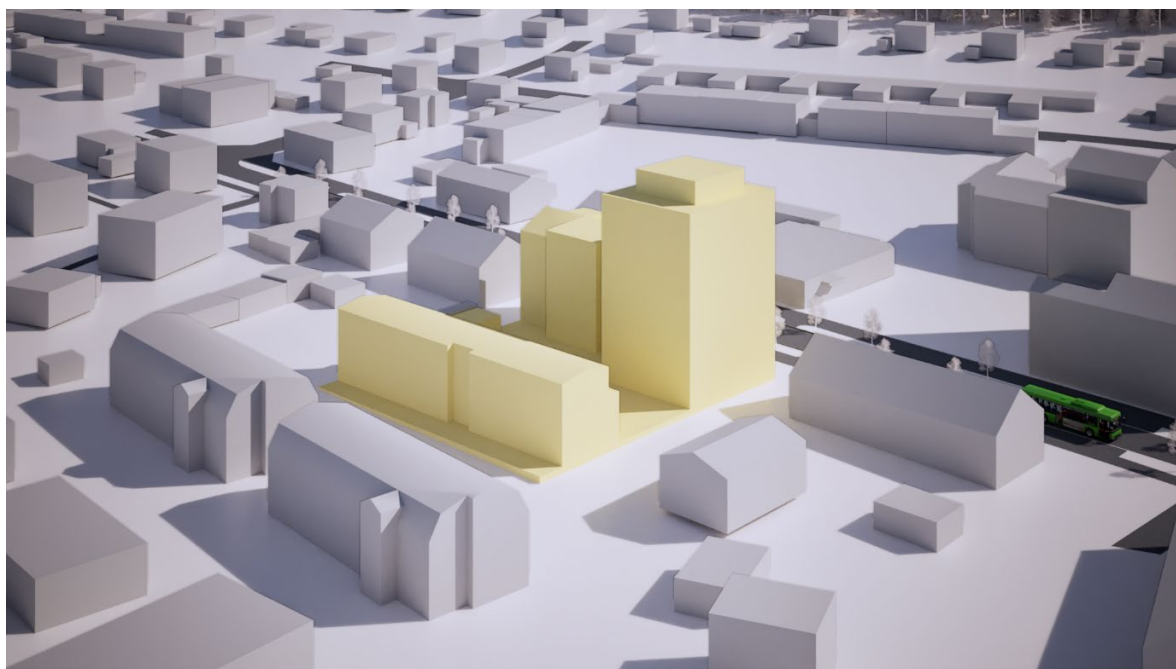


Figur 31. Volymstudie som visar hur den tillkommande bebyggelsen (illustrerad i gult) förhåller sig till omgivningen. Vy mot nordväst från korsningen Arsenalsgatan–Rothoffsvägen.

Den högre byggnadskroppen ska ha en centrumanvändning om minst 120 m² i markplan som vetter mot Östra Kyrkogatan **[s₁]**. I syfte att markera platsens funktion som centrumbildande även arkitektoniskt införs en bestämmelse om att sockelvåningen ska vara tydligt kontrasterande mot resten av våningsplanens fasader **[f₄]**. En sådan kontrast kan uppnås exempelvis genom en kontrasterande kulör, material eller annat arkitektoniskt grepp som skapar en markerad sockelvåning. Vidare regleras att det ska finnas entréer ut mot Östra Kyrkogatan **[b₁]**. Entréer ger ett levande gaturum och en karaktär av framsida. Flertalet av bestämmelserna införs i syfte att tillkommande bebyggelse ska bidra till ett levande gaturum längs Östra Kyrkogatan som tillsammans med centrumfunktionerna på andra sidan Östra Kyrkogatan kan bilda en mötesplats och ett vitalt centrum samt ett riktmärke i stadsbilden. Punkthuset fungerar även som en markör för stadsdelen Sandbacka.

Den mindre byggnadsvolymen mot Östra Kyrkogatan ges en högsta nockhöjd på 33,3 meter över angivet nollplan **[h₄]**, vilket motsvarar cirka fyra till fem våningar. Vidare införs här en bestämmelse om en takvinkel på minst 25 grader **[o₂]** för den lägre byggnaden mot Östra Kyrkogatan. Detta i syfte att finna ett samspel mellan äldre och tillkommande byggnader längs Östra Kyrkogatan. Den tilltänkta bebyggelsen vid Östra Kyrkogatan avses samspela med de högre husen på andra sidan om Östra Kyrkogatan. Utöver bestämmelser gällande nockhöjd och utförande av sockelvåning, säkerställs detta i planen med bestämmelser om att byggnader ska utformas i matt eller halvmatt fasadmaterial med en glansgrad mellan 0–12 **[f₆]**. I närområdet har en majoritet av bebyggelsen en låg glansgrad i fasadmaterialen och saknar en hög glans. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fasadplattor med hög glans undviks eftersom det inte bedöms passa in i omgivningarna. De lägre 2–3-våningshusen längs med Östra Kyrkogatan kommer med dess matta kulör att kontrastera punkthusets fasad vid sockelvåningen **[f₅]**.

Centralt inom planområdet möjliggörs för bebyggelse i form av flerbostadshus och/eller radhus med cirka sju enheter. Denna bebyggelse ges en maximal nockhöjd på 27,5 meter över angivet nollplan **[h₅]**. Syftet med höjddregleringen är att begränsa skuggning och insyn till befintliga hus och utemiljöer på Mulbetet 21 och övriga angränsande fastigheter till planområdet, samt att begränsa skuggningen av nya utemiljöer öster om radhusen. Bestämmelsen syftar också till att följa den bebyggelsestruktur som finns i stadsdelen där gårdsbebyggelsen är lägre. Vidare införs bestämmelse om att takvinklarna ska vara minst 10 grader **[o₁]**, och att taktypen ska vara sadeltak **[f₂]**. Detta ger förutsättningar att skapa en volym som samspelar med bebyggelsen i närområdet.



Figur 32. Volymstudie som visar hur den tillkommande bebyggelsen (illustrerad i gult) förhåller sig till omgivningen. Fågelperspektiv från sydväst.

Den befintliga bebyggelsen på Mulbetet 21 regleras med en högsta nockhöjd om 14 meter **[h₂]** och att tak ska vara mansardtak **[f₁]**. Detta för att bevara den prägel som bebyggelsen har idag. Bestämmelsen **[f₈]** kan ses illustrerad i den gula skissen ovan vid radhusens fasad. Fasad som är längre än 30 meter ska delas upp med ett vertikalt indrag som är minst 1 meter djupt och 2 meter brett. Anledningen är att motverka allt för långa raka fasader och för att få en variation i stadsbilden.

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för radhus och flerbostadshus i tre till nio våningar. Det tänkta punkthuset på upp till nio våningar beräknas inrymma 58 bostäder, samma antal som det tänkta flerbostadshuset intill på upp till fem våningar. Tillsammans med radhusen möjliggör planen för cirka 120 bostäder, vilket är en betydande ökning av antalet bostäder inom fastigheterna Mulbetet 4 och 5.

Verksamheter och andra anläggningar

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter, dels genom användningen [C] – Centrum i hela markplan mot Östra Kyrkogatan, dels genom att reglera en del av markplan att endast användas för centrumverksamheter [s₁].

Byggnadskultur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen längs med Östra Kyrkogatan kommer att uppföras huvudsakligen i samma byggnadslinje som den befintliga bebyggelsen, vilket skapar en enhetlighet i området. Avståndet till Östra Kyrkogatan regleras med prickmark. Utrymmet mellan Östra Kyrkogatan och bebyggelsen ska i första hand användas som parkering till centrumfunktionerna, men här kan även andra funktioner så som komplement till centrumfunktioner i form av uteservering eller motsvarande inrymmas.

Detaljplanen möjliggör att husen på Mulbetet 4 och 5 ersätts med nya flerbostadshus. Den föreslagna bebyggelsen längs Östra Kyrkogatan ges en större skala än bebyggelsen från 1930-, 1940- och 1950-talen, och samspelar snarare med den högre bebyggelsen från 2010-talet på östra sidan Östra Kyrkogatan.

För del av den nya bebyggelsen längs Östra Kyrkogatan möjliggörs ennockhöjd på 33,3 meter över angivet nollplan [h₄], vilket motsvarar upp till fem våningar. Bebyggelsen ges här en bestämmelse om att takvinkel ska vara minst 25 grader [o₂]. Detta i syfte att bebyggelsen som vetter mot Östra Kyrkogatan ska ha en takform som samspelar med de strukturer som återfinns längs Östra Kyrkogatan.

Den tillkommande högre bebyggelsen inom planområdet får liknande höjd som det befintliga punkthuset på motstående sida Östra Kyrkogatan med ennockhöjd på 46 meter över angivet nollplan [h₃]. Den tillkommande bebyggelsen längs Östra Kyrkogatan avses uppföras som volymmässigt två tydligt åtskilda byggnadskroppar ovan sockelvåningen. Detta i syfte att dra ner den upplevda skalan ut mot Östra Kyrkogatan. Detta regleras genom [f₅] som reglerar att den mindre byggnadskroppens fasad ska kontrastera övriga byggnader som vetter ut mot Östra Kyrkogatan inom användningsområdet. För att få en markerad och tydlig sockelvåning införs bestämmelsen [f₄] för samtliga byggnader i anslutning till Östra Kyrkogatan. Detta för att tydliggöra de centrumfunktioner som planen syftar till att stärka. Entré ska även finnas mot Östra Kyrkogatan för att hålla gatan levande tillsammans med att verksamheter möjliggörs i bottenvåningen. Entré regleras genom [b₁].

För att följa bebyggelselinjen längs Östra Kyrkogatan, samt för att säkerställa att uttrycket längs Östra Kyrkogatan inte tas över av utkragande balkonger, regleras att balkongerna inte får kraga ut mer än 10 cm från fasad [f₉]. Ingen reglering sker exempelvis mot innergården. Utöver tillåts endast 10 cm utkragande balkonger på den högre byggnaden [f₁₀]. Balkonger kan utföras indragna i likhet med vad som illustrerad i volymvyn i början av avsnittet Stads- och landskapsbild.

Befintliga hus mot Krokvägen ges bestämmelser som i huvudsak bekräftar redan utförda hus med ennockhöjd på 14 meter [h₂] och att taken ska vara mansardtak [f₁].

Service

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för centrumverksamhet inom planområdet i markplan på planerade byggnader mot Östra Kyrkogatan. Detta regleras genom centrumanvändning [C] som begränsas till att endast tillåtas i källarvåning och i markplan [s₂]. Det planerade högre huset mot Östra Kyrkogatan ges även en tvingande bestämmelse som innebär att minst 120 m² av markplan ska ha en centrumanvändning som vetter mot Östra Kyrkogatan [s₁].

Genom att utöka förutsättningarna för inrättande av serviceverksamheter inom planområdet skapas förutsättningar för att verksamheter inom och utanför planområdet kan dra nytta av närheten till varandras attraktionskraft och gemensamt skapa liv och rörelse i området.

Kulturmiljö

Ingen utpekad kulturmiljö kommer att försvinna till följd av detaljplanen. Den nya bebyggelsens volym och gestaltning kommer framför allt att samspela med den höga byggnad som finns på andra sidan Östra Kyrkogatan. Tillsammans kommer de att utgöra en ny årsring i stadsbilden och kontrastera den befintliga äldre bebyggelsen. På så vis kommer det vara möjligt att fortsatt avläsa bebyggelseutvecklingen inom Haga/Sandbacka, på samma sätt som i den befintliga bebyggelsen där årtionde för årtionde får sin plats i stadsbilden.

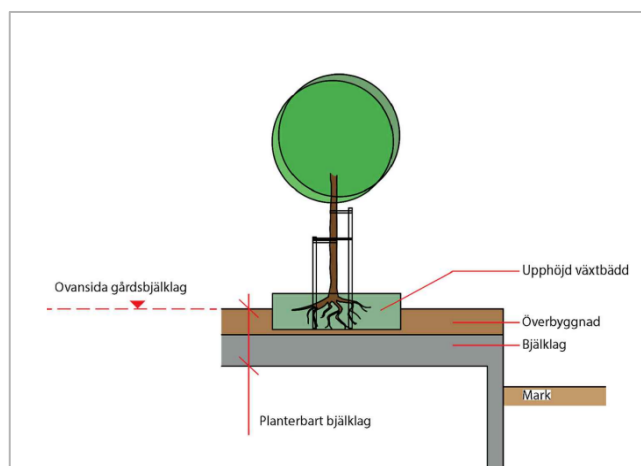
Fornlämningar

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.

Grönstruktur och rekreation

Detaljplanen medger en större bygg rätt vilket minskar grönytan inom fastigheterna och påverkar friytan. Den övergripande grönstrukturen eller tillgången till rekreation ur ett allmänt sammanhang bedöms dock inte förändras av detaljplanen.

För att stärka de gröna sambanden inom planområdet föreslås en innergård anläggas med en hög andel grönska och växtlighet. Målsättningen är att de bjälklag som friytorna på innergården vilar på ska kunna vara planterbara. Det är inget som regleras i detaljplanen men det är en fråga som kommer att tas vidare till genomförandet. Se bild med illustration.



Figur 33. Bilden illustrerar ett planterbart bjälklag. Källa: molndal.se

Social miljö

Friytor

Den maximala byggrätten för bostäder som möjliggörs inom planområdet är cirka 8 100 m² BTA. En total friyta om cirka 1 750 m² möjliggörs inom området, vilket ger en situation där mängden friyta uppgår till lite mer än en femtedel av det maximala antalet m² BTA.

Den friyta som skapas inom planområdet är tydligt avskild från buller och trafik och byggnadernas placering medför goda solförhållanden inom delar av den. Detta skapar goda förutsättningar för mindre barn att vistas ute i direkt närhet till hemmet på ett tryggt sätt.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att det inom planområdet finns tillräcklig friyta.

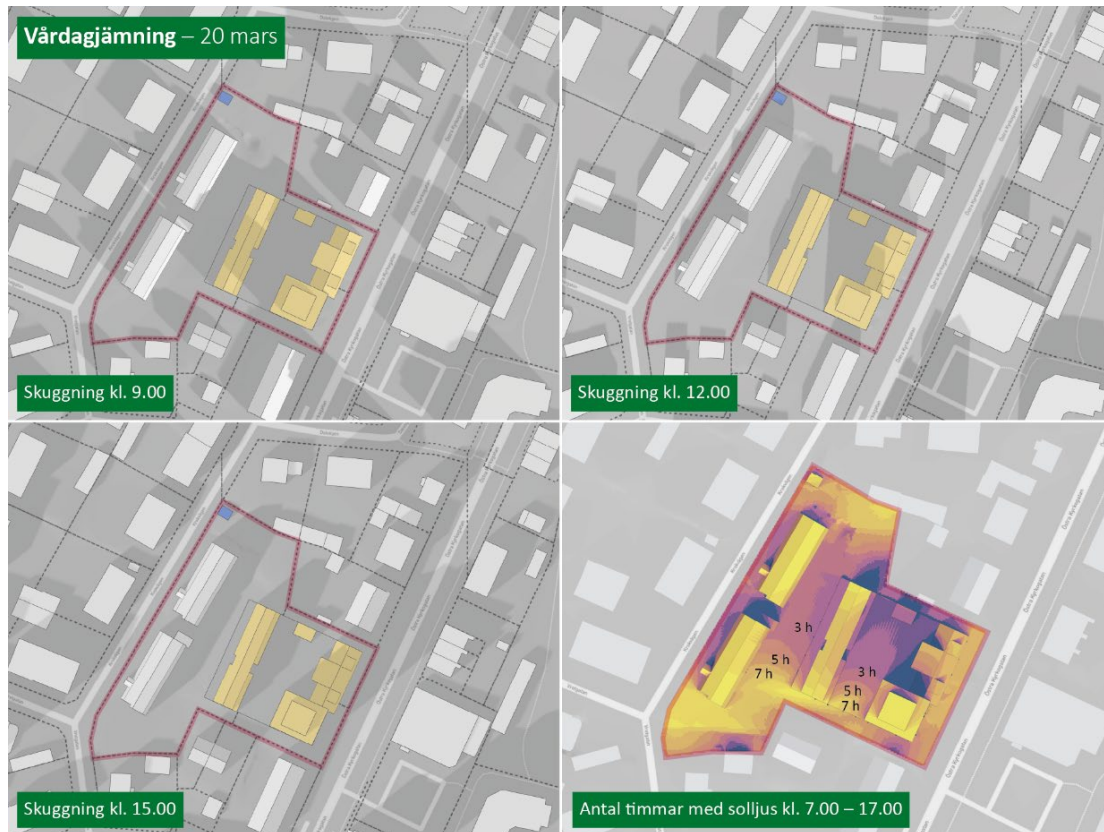
Friytan inom planområdet säkerställs med begränsning av markens utnyttjande och genom att parkering för tillkommande bebyggelse anordnas under jord **[n₁]**. Det underjordiska parkeringsgaraget är helt nödvändigt för att möjliggöra den friyta som krävs inom planområdet. Vidare säkerställs friyta på innergården i de östra delarna av planområdet med en bestämmelse som reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader ovan mark **[ö₂]**.

Barnperspektiv

Byggnadernas placering avskiljer friytan från gatan och skapar en trygg utemiljö. Bestämmelsen om att innergård ska nås från alla trapphus **[b₂]** medför att barn på ett säkert sätt kan röra sig mellan bostaden och gården, utan att behöva vistas i trafikmiljön längs Östra Kyrkogatan. Området bedöms lämpligt för bostäder även ur ett barns perspektiv. Ett genomförande av planen bedöms skapa goda boendemiljöer ur ett barnperspektiv.

Sol- och skuggförhållanden

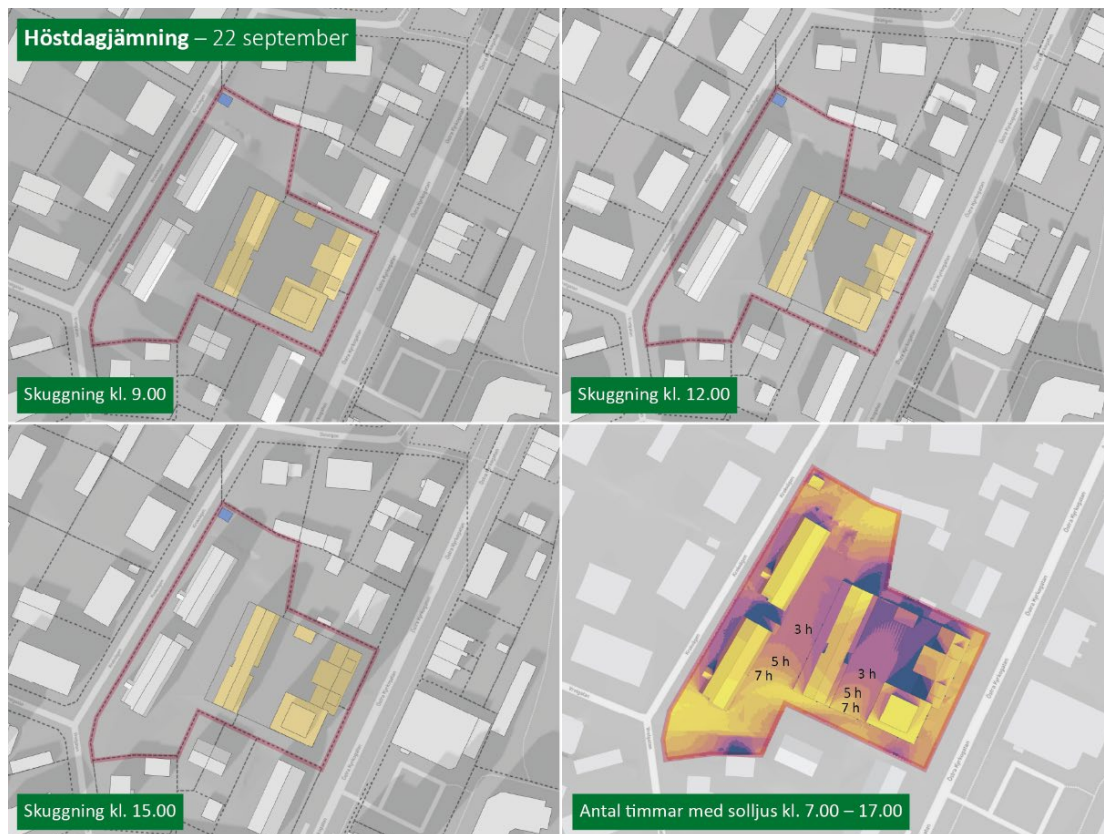
Till detaljplanen har en skuggstudie tagits fram. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom och i anslutning till planområdet. Skuggstudien har utgått från den volymstudie som tagits fram utifrån föreslagen byggrätt. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 22 september. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest, samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar. På bilderna nedan redovisas vårdagjämning, högsommar samt höstdagjämning vid tider som framgår av figurerna nedan. För vår- och höstdagjämning redovisas även antal soltimmar på friytan.



Figur 34. Skuggstudie vårdagjämning, 20 mars.



Figur 35. Skuggstudie högsommar, 20 juli.



Figur 36. Skuggstudie höstdagjämning, 22 september

De byggnader som detaljplanen möjliggör innebär att mer skuggor uppkommer relativt dagens situation. Byggrätterna är placerade för att skapa goda solförhållanden utifrån den exploateringsgrad planen medger och genom att placera byggnaderna med en öppning mot söder får friytan mellan den tillkommande bebyggelsen sol under eftermiddagen.

Den tänkta bebyggelsen mot Östra Kyrkogatan har störst påverkan på skuggningen i området och påverkar solförhållanden för några omkringliggande fastigheter under olika tider under dagen, främst under vinterhalvåret. Störst blir påverkan på fastigheten Mulbetet 6 norr om planområdet som vid vår- och höstdagjämning skuggas mitt på dagen. I april och under resten av sommarhalvåret är skuggningen av Mulbetet 6 relativt begränsad, se bild nedan.



Figur 37. Skuggning 20 april kl. 12.00.

Sammantaget bedöms skuggningen av angränsande fastigheter ligga inom ramen för vad som kan anses acceptabelt och vad som kan förväntas utifrån platsens centrala läge.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Bortsett från den upphöjning det underjordiska garaget kräver är marken inom planområdet relativt plan, vilket skapar god tillgänglighet. Vid upphöjningen planeras en ramp för att möjliggöra god tillgänglighet till även den delen av området. Vidare kan känslan av trygghet i området stärkas av fler bostäder och verksamheter i bottenplan, vilka bidrar till mer liv och rörelse på platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. Parkering som anordnas i underjordsgarage ska ha parkeringsplatser för boende med nedsatt rörelseförmåga. Planen möjliggör även nära parkering till de centrumfunktioner som planeras längs Östra Kyrkogatan.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

I och med att området förtätas kommer fler bilar angöra till fastigheterna än idag. Angöring till underjordiskt garage planeras från Krokvägen. Det ger att det här kommer att ske en ökning av antalet fordon. Den ökade trafiken bedöms dock vara marginell.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring av kollektivtrafiken. De nya bostäderna kan ge ett ökat underlag av resenärer med kollektivtrafik, vilket går i linje med den fördjupade översiktsplanen för Umeå, där förtätning beskrivs ska ske längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt.

Motorfordonstrafik

Vid ett genomförande av planen förväntas det tillkomma cirka 50 nya parkeringsplatser inom planområdet, vilket innebär att trafiken till och från planområdet kommer att öka. Ökningen bedöms dock vara marginell och inte påverka medeldygnstrafiken i någon större utsträckning.

Parkering, angöring och avfall

Parkeringsbehovet ska lösas enligt kommunens gällande parkeringsnorm. 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 (Figur 38). Se bild nedan för parkeringsnorm.

Zon	Per mindre lgh $\leq 35 \text{ m}^2$ (bpl/lgh)	Lägenheter $> 35 \text{ m}^2$ $< 55 \text{ m}^2$ (bpl/lgh)	Per större lgh $> 55 \text{ m}^2$ (bpl/lgh)	Enbostadshus – gemensam/en- skild parkering
A	0,2 + 0,1*	0,5 + 0,1*	0,65 + 0,1*	1,1 + 0,1*
B	0,7 + 0,1*	0,7 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,4 + 0,1*
C	0,8 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,1 + 0,1*	1,4 + 0,1*

*) + 0,1 bpl/lgh = Besöksparkering

*) Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga beräknas enligt tabell 3

*) Särskilt boende – Kräver parkeringsutredning

Figur 38. Parkeringsnorm för Umeå, planområdet ligger i zon A.

Inom användningen centrum går det att etablera flertalet olika verksamheter med olika parkeringsbehov. Handel är den användning som möjliggörs som enligt Umeå kommuns parkeringsnorm bedöms ha högst parkeringsbehov per BTA med ett totalt behov av 18 parkeringar per 1 000 m^2 BTA. I detaljplanen regleras ett minimum om 120 m^2 BTA för [C] centrum. Detta bedöms generera ett behov av strax under tre parkeringsplatser för besökande baserat på parkeringsnormen med utgångspunkt att det är handel som etableras inom användningen. Detaljplanen möjliggör för cirka fyra parkeringsplatser på förgårdsmarken mot Östra Kyrkogatan, varav en är måttsett så att den är tillgänglig för människor med nedsatt rörelseförmåga. Utöver detta finns möjlighet att husera parkeringar under mark för såväl centrumfunktioner som bostäder. Detaljplanen möjliggör i ett maxscenario för handel för cirka 600 m^2 BTA sådan användning. Om hela den här byggrätten nyttjas för handelsändamål uppstår ett parkeringsbehov på cirka 13 parkeringsplatser. I en sådan situation kommer en majoritet av dessa parkeringar att behöva lokaliseras under mark.

Angående bostäder bedöms detaljplanen möjliggöra cirka 58 nya lägenheter med utgångspunkt att endast 120 m^2 av bottenplan förses med centrumändamål. Exakt antal lägenheter och dess storlek regleras inte. Parkeringsnormen ger olika parkeringstal beroende på lägenhetsstorlek. Detta ger att 58 lägenheter blir en uppskattning. De uppskattade 58 lägenheterna bedöms generera ett parkeringsbehov på cirka 41 bilplatser.

En parkeringsberäkning med tillhörande skiss ger att det bedöms få plats cirka 51 bilparkeringar under mark inom planområdet. Detta i kombination med fyra bilparkeringar på förgårdsmark mot Östra Kyrkogatan ger potential till cirka 55 nya bilparkeringar inom planområdet. Bedömningen är att detaljplanen skapar förutsättningar för att lösa tillkommande parkeringsbehov på egen fastighet. Se bild nedan av en möjlig hantering.



Figur 39. Möjlig hantering av bil- och cykelparkering under mark (AR-T Arkitekter & Ingenjörer AB).

Detaljplanen omfattar även befintlig bebyggelse mot Krokvägen uppförd på fastigheten Mulbetet 21. Bedömningen är att detaljplanen ger fortsatt möjlighet för dessa fastigheter att lösa bilparkering på egen fastighet.

För del av planområdet regleras att parkering inte får anläggas ovan mark **[n1]**, vilket avser säkerställa det underjordiska garage som ska anordnas. In- och utfart till garaget ska anordnas från Krokvägen då det inte lämpligt att anlägga ytterligare utfart av sådan karaktär mot Östra Kyrkogatan av säkerhetsskäl. In- och utfart ska vidare ges en tydlig utformning för att öka trafiksäkerheten och det är även viktigt att höjdsätta in- och utfart till garaget för att säkerställa att vatten inte leds till dessa vid ett större regn.

Utifrån parkeringsnormen bedöms det finnas ett behov av cirka 140 cykelparkeringar. I figuren nedan redovisas hur dessa cykelparkeringar kan placeras med stöd av detaljplan. Cykelparkeringsbehov går även att hantera i garage under mark. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ny bebyggelse tillkomma, främst på Mulbetet 4 och 5. Avfallslösning möjliggörs i form av miljörum med tillhörande angöringsplats. En angöringsväg är tänkt att möjliggöra för avfallshämtarna att köra genom kvarteret. Vägen är inte tänkt att nyttjas för in- och utfart till området, utan att nyttjas för hantering av avfall och angöring. Se bild nedan.



Figur 40. Ett exempel på möjlig hantering och fördelning av ytor för cykelparkeringar markerade i rosa. Möjlig placering av sophus och angöringsplats markerat i grönt.

Geotekniska förhållanden

Det har inte genomförts någon geoteknisk undersökning under planarbetet då det inte bedöms vara nödvändigt utifrån vad SGU:s kartmaterial samt geotekniska utredningar som genomförts i planområdets direkta närhet redovisar.

Geotekniskt projekteringsunderlag som har arbetats fram inför byggnation av hus med cirka nio våningar samt underjordiskt garage på adressen Östra kyrkogatan 64, på motsatt sida Östra Kyrkogatan cirka 50 meter från nu aktuellt planområde, visar att föreslagen grundläggningsmetod där var grundsula på den naturligt lagrade moränen. Med det geotekniska projekteringsunderlaget för grannfastigheten som utgångspunkt bedöms marken inom planområdet för detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. ha lämpliga geotekniska förutsättningar för den typen av bebyggelse som prövas i detaljplanen utan att några särskilda regleringar införs. Om grundläggningsförutsättningarna skulle vara avvikande relativt de på Östra Kyrkogatan 64 så kan eventuellt annan grundläggningsmetod än marksula vara aktuellt. Vidare kan även spontning vara aktuellt under byggnation.

Inför ett genomförande krävs en geoteknisk undersökning som syftar till att fastslå lämplig grundläggningsmetod samt lämplig metod under byggskedet. Det ska poängteras att kommunens bedömning huruvida marken har lämpliga geotekniska förutsättningar inte är abhängig en sådan utredning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya byggnaderna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Grundvatten

Vid ett genomförande av planen ska ett underjordiskt garage anläggas för att förse tillkommande bostäder med parkeringsplatser. Eftersom stora delar av den nya exploateringen ska anläggas med källarplan menar den dagvattenutredning (WSP, 2024) som genomförts att det kan finnas behov av att undersöka och mäta grundvattennivåer och markförhållanden innan grundläggning. Att anlägga parkeringsgarage under befintlig marknivå skulle kunna orsaka bortledning av grundvatten, vilket kan leda till att verksamheten är tillståndspliktig enligt 9 kap. miljöbalken (beroende på befintliga grundvattennivåer). Inom Mulbetet 21 är båda de befintliga byggnaderna försedda med källarplan och det lilla gårdshuset inom Mulbetet 5 har också källare vilket tyder på att risken för bortledning av grundvatten är låg.

Geotekniskt projekteringsunderlag som har arbetats fram inför byggnation av hus med underjordiskt garage på adressen Östra kyrkogatan 64, på motsatt sida Östra Kyrkogatan cirka 50 meter från nu aktuellt planområde, visar att föreslaget källargarage där utförs som vattentät konstruktion upp till minst +13. Inför ett genomförande krävs en vidare undersökning som syftar till att fastslå lämplig grundläggningsmetod.

Dagvatten

I samband med planarbetet har det genomförts en dagvattenutredning (WSP, 2024) för att beräkna tillkommande flöden till följd av planens genomförande. Enligt utredningens flödesberäkningar, där en klimatfaktor på 1,3 inkluderats för planerad situation, uppskattas dimensionerande flöden vid ett 20-årsregn öka från ett befintligt flöde på 86 l/s till 157 l/s för planerad situation om inga fördröjningsåtgärder vidtas. Ökningen är relativt liten och bör inte påverka Djupbäcken nämnvärt, men eftersom vattendraget är flödeskänsligt och utsatt för översvämningar är fördröjningsåtgärder inom planområdet att föredra. För att fördröja ett 20-årsregn (inklusive klimatfaktor) till samma nivåer som ett befintligt 20-årsregn skulle ge krävs en sammanlagd fördröjningsvolym på 48 m³. Utredningen redovisar även den erforderliga fördröjningsvolym som krävs för att nå en reducerad dagvattentaxa, vilket uppgår till 55 m³.

Dagvattenutredningen (WSP, 2024) redogör för två alternativ till systemlösningar inom planområdet för att uppnå fullgoda fördröjningsåtgärder utifrån den fördröjningsvolym som följer med ett genomförande av planen. Båda förslagen baserar sig på lösningar inom planområdet. Dialog har förts med VAKIN angående möjligheten att ta emot ökade dagvattenflöden enligt de beräkningar som har gjorts i dagvattenutredningen. VAKIN uppger att det finns ett beslut och en budget för dagvattenåtgärder i Sandaparken, med ett genomförande under 2026. Vidare uppger VAKIN att det kommer att genomföras åtgärder även uppströms dagvattennätet. Åtgärderna syftar till att kunna ta emot större flöden av dagvatten inom Haga. Dessa åtgärder möjliggör för VAKIN att kunna ta emot de ökade flöden som genereras till följd av ett genomförande av planen. I samråd med VAKIN bedöms åtgärderna vara tillräckliga för att säkerställa dagvattenhanteringen och de systemlösningar som presenteras i dagvattenutredningen (WSP, 2024) anses därför inte vara nödvändiga för detaljplanens genomförande.

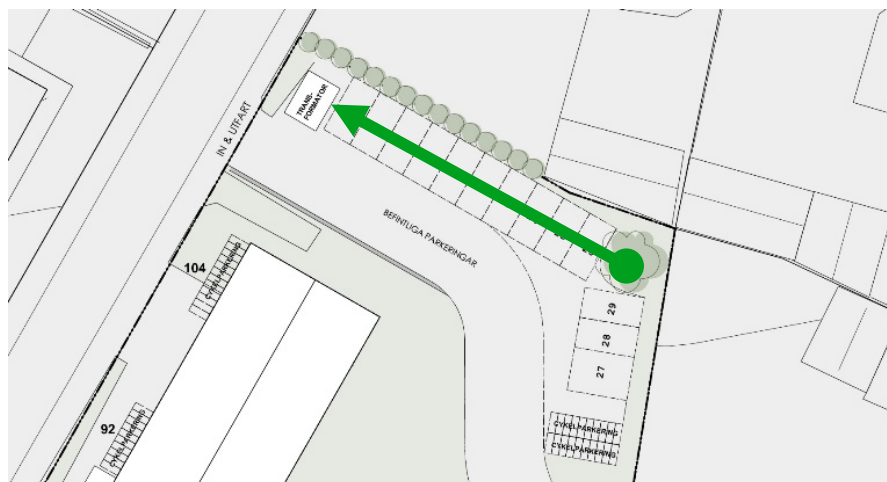
Umeälvens status bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planen. Detta eftersom markanvändningen före och efter planerad exploatering i stora drag är densamma, samt att stor utspädning kommer att ske från det förhållandevis lilla planområdet när dagvattnet når vattenförekomsten. Enligt dagvattenutredningen (WSP, 2024) bedöms recipientens möjlighet att nå fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) inte försämrats, även om inga reningsåtgärder vidtas.

Snöhantering

Ingen förändring vad gäller huvudmannaskap förändras i och med detaljplanen. Snöupplag kan anordnas inom de egna fastigheterna. I detaljplanen regleras att balkonger inte får kraga ut mer än 10 cm från fasad vid Östra Kyrkogatan [f9], på så vis säkerställs framkomligheten för snöröjningsfordon vid gata.

Teknikhus

Detaljplanen möjliggör en flytt av transformatorstation/teknikhus från nuvarande placering cirka 30 meter in på fastigheten Mulbetet 21 till att i stället placeras ut mot Krokvägen. Den nuvarande placeringen stöds av avtalsservitut med akt nr: 24-IMI-73/2243.1. Se bild nedan för möjlig ny placering av teknikhus.



Figur 41. Figuren visar den nya placeringen av teknikhus/transformatorstation som möjliggörs genom detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Gällande regler och rekommendationer avseende brandsäkerhet ska uppfyllas vid exploatering. Detta regleras i bygglov. Detaljplanen föranleder ingen förändring avseende brandposter.

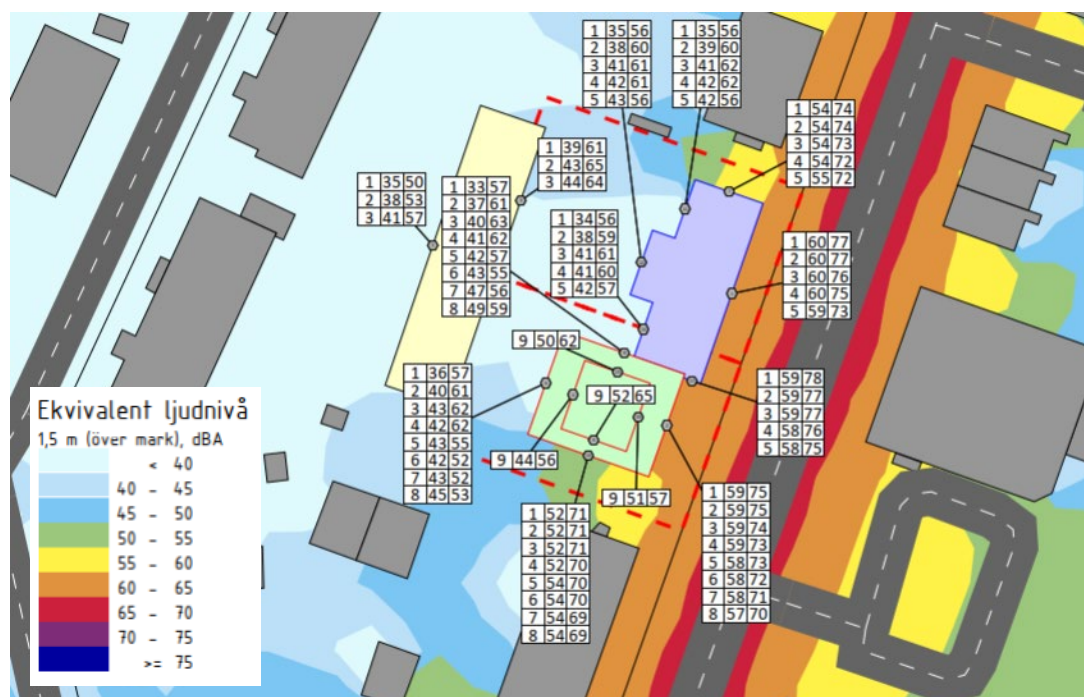
Radon

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

Buller

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns, 2016) riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning har utförts 2024. Utredningen (Tyréns, 2024) utgår från prognosticerade vägflöden för år 2040 och är erhållna från Umeå kommun. Uppgift om andel tung trafik är hämtad från Trafikias Trafficweb och har korrigerats för den överskattning av andel tung trafik som slangmätningar medför och anges till 2,5 %. Hastigheten är satt till 40 km/h.

Bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) uppfylls vid fasad för samtlig planerad bebyggelse. Därmed kan bostäder planeras fritt enligt aktuell plan, utan krav på bullerskyddsåtgärder. Trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls vid de planerade flerfamiljsbostädernas västra fasader och vid gårdshusets samtliga fasader. Om en gemensam uteplats anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser, exempelvis balkonger, anses kompletterande och därmed planeras fritt, utan krav på bullerskyddsåtgärder. Se bild nedan.



Figur 42. Urklipp från bilaga AK01 i trafikbullerutredningen. Prognosår 2040. Ekvivalent ljudutbredning över planområde. Värden i tabellen är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax".

Bullernivåerna har i bullerutredningen undersökts utmed Östra Kyrkogatan. Åt väster angränsar planområdet till Krokvägen. Befintliga hus inom planområdet som ligger längs Krokvägen har enligt Umeå kommuns bullerkartering från 2016 en ekvivalent ljudnivå på mellan 45-50 dBA. På innergården ligger ekvivalent ljudnivå enligt bullerkartering från 2016 i huvudsak under 45 dBA. Trafikmängden på Krokvägen bedöms inte öka på ett sådant sätt att det är av betydelse ur ett bullerperspektiv. Mot bakgrund av detta har trafikbullerutredningen inte undersökt bulleralstring från Krokvägen.

Sammanfattningsvis kan konstateras att bullernivåerna från Östra Kyrkogatan samt Krokvägen uppfyller trafikbullerförordningens riktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) vid fasad för samtlig planerad

bebyggelse enligt detaljplanen. Den samlade bedömningen är att platsen, så som den regleras, är lämplig för de användningar som detaljplanen prövar.

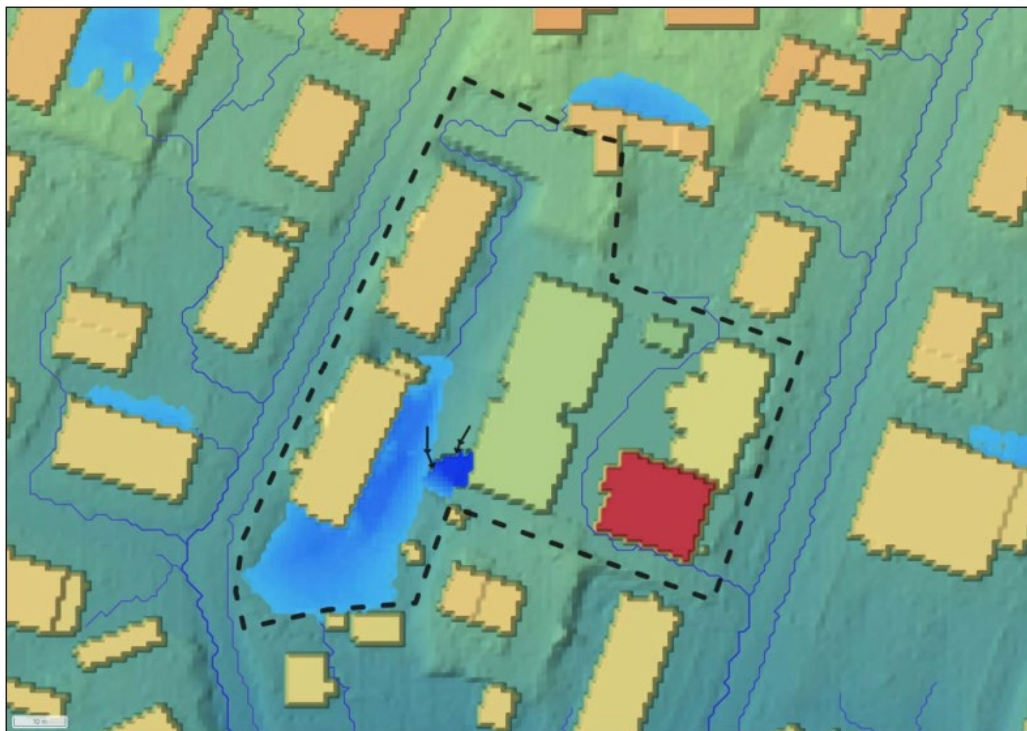
Ett genomförande av planen bedöms generera marginellt ökad trafik i planområdets närhet. Genomförandet bedöms inte generera ökat buller på ett sådant sätt att det genererar behov av bullerdämpande åtgärder.

Förorenad mark och vatten

Inom planområdet finns ingen känd förorening. Någon sanering eller annan åtgärd bedöms därmed inte vara nödvändig. Påträffas föroreningar ska tillsynsmyndighet kontaktas.

Risk för översvämning

För att inte byggnader och viktig infrastruktur ska skadas vid extrema regn behöver höjdsättningen inom planområdet utföras så att skyfall avrinner på ett säkert sätt. I Figur 43 redovisas lågpunkter och avrinningsvägar (efter exploatering) vid ett skyfall motsvarande 100 mm. I samband med byggnation anläggs den befintliga lågpunkten inom norra delen av fastigheten Mulbetet 5. Avrinning sker över den anlagda innergården. Se bild med avrinning och lågpunkter.



Figur 43. Avrinning och lågpunkter vid simulerad höjdsättning efter exploatering vid 100 mm regn med hänsyn till infiltration i Scalgo. Källa: Dagvattenutredning (WSP, 2024).

På bilden nedan redovisas förslag på åtgärder för skyfall enligt den dagvattenutredning som gjorts i samband med planarbetet. Avrinning mot fastigheten söder om planområdet sker även vid befintlig situation. En åtgärd för att undvika detta i framtiden är att höjdsätta ytorna närmast fastighetsgränsen i söder så att avrinningen i stället sker ut mot Krokvägen.



Figur 44. Förslag till skyfallsåtgärder inom fastighet för planområdet. Källa: Dagvattenutredning (WSP, 2024).

Vid ett genomförande av planen förväntas nedfarten till parkeringsgaraget bilda en ny lågpunkt inom planområdet. Med hjälp av höjdsättning eller anläggning av en liten mur på sidorna av nedfarten kan ytvatten förhindras rinna ned mot garaget. Det rekommenderas även anläggas dagvattenrännor vid nedfartens övre och undre del. Dagvattenrännan kopplas sedan förslagsvis till befintliga dagvattenledningar inom fastigheten Mulbetet 21. Eftersom befintliga brunnar och ledningar inom fastigheten ligger högre än garageinfartens lägsta punkt behöver detta dagvatten pumpas, förslagsvis till brunn i lågstråk eller parkering på Mulbetet 21.

För ytorna i södra delen av Mulbetet 4 bör höjdsättning fortsättningsvis vara med lutning ut mot Östra Kyrkogatan så skyfall inte riskerar belasta fastigheten söder om planområdet. Markytorna vid planområdets södra gräns bör höjdsättas så att avrinning sker ut mot Krokvägen/Vretgatan respektive Östra Kyrkogatan för att undvika skyfallsflöden mot närliggande fastigheter söder om planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Då det inte finns risk för ras, skred eller erosion bedöms det inte heller krävas åtgärder.

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 första kvartalet 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringen sker under planprocessen. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden bedöms vara lämplig utifrån planens begränsade omfattning.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2023-04-27. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta en detaljplan.

Exploateringsavtal

Ett genomförande av detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera ett behov av exploateringsavtal.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ett genomförande av planen innebär ett behov av fastighetsreglering då planerad bebyggelse skär genom befintliga fastighetsgränser. Då planen inte styr fastighetsbildningen inom planområdet innebär det att olika sätt att genomföra detaljplanen är möjlig. Byggnaderna

kan efter ett genomförande hamna inom en och samma fastighet. Uppförandet kan även ske på olika fastigheter, där exempelvis ny bebyggelse centralt i planen kan uppföras på en fastighet och flerbostadshusen längs vägen på en annan. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs vid planläggningen av en och samma fastighetsägare och de fastighetsregleringar eller avstyckningar som krävs för ett genomförande hanteras och bekostas av sökande fastighetsägare. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Det underjordiska parkeringsgaraget kan fastighetsbildas genom att en 3D-fastighet bildas och garaget blir en egen fastighet. Med en egen fastighet kan en ägarandel fördelas mellan övriga fastigheter för att ha ett gemensamt nyttjande i garaget. Ägare kan även vara exempelvis en bostadsrättsförening.

Fastighet	Konsekvens
Mulbetet 21	Del av område med byggrätt centralt inom planområdet ligger på Mulbetet 21. Trolig konsekvens är att denna del av Mulbetet 21 övergår i annan fastighet.
Mulbetet 5	Del av område för byggrätt längs Östra Kyrkogatan överlappar Mulbetet 4 och 5. Detaljplanens genomförande kan innebära att Mulbetet 4 och 5 slås ihop till en fastighet. Det är dock inget som regleras i detaljplanen. Om ny fastighet/nya fastigheter bildas för bebyggelse centralt inom planområdet behöver dessa ytor överföras från bland annat Mulbetet 5.
Mulbetet 4	Del av område för byggrätt längs Östra Kyrkogatan överlappar Mulbetet 4 och 5. Detaljplanens genomförande kan innebära att Mulbetet 4 och 5 slås ihop till en fastighet. Det är dock inget som regleras i detaljplanen. Om ny fastighet/nya fastigheter bildas för bebyggelse centralt inom planområdet så behöver dessa ytor överföras från bland annat Mulbetet 4.

Tabell 4. Fastighetskonsekvenser.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. Det finns två typer av servitut: officialservitut och avtalsservitut.

Officialservitut

Inget officialservitut är planerat eller finns inom området.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Aktnr: 24-IMI-73/2243.1 	Servitut för transformatorstation samt erforderliga kablar samt tillgång för personal. Detaljplanen stöder att nätstationen flyttas närmare Krokvägen. Avtalsservitutet kommer att skrivas om eller upphöra i samband med att anläggningen flyttas. Flytt av nätstation sker på initiativ och bekostnad av ledningsägare.

Tabell 5. Avtalsservitut

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

I planen regleras ett markreservat för gemensamhetsanläggning [g]. Bestämmelsen avser säkerställa möjligheten att skapa en gemensamhetsanläggning för sophantering och angöring till parkeringsgarage för de fastigheter inom planområdet som behöver nyttja dessa.

Det underjordiska parkeringsgaraget kan lösas genom att en gemensamhetsanläggning bildas för berörda fastigheter och bostäder.

Fastighet	Konsekvens
Mulbetet 21	Del inom fastighet med bestämmelsen g kan komma att omfattas av gemensamhetsanläggning. Det innebär begränsningar i fastighetsägarens möjligheter att nyttja denna del av fastigheten.

Fastighet	Konsekvens
Mulbetet 5	Del inom fastighet med bestämmelsen g kan komma att omfattas av gemensamhetsanläggning. Det innebär begränsningar i fastighetsägarens möjligheter att nyttja denna del av fastigheten.

Tabell 6. Fastighetskonsekvenser

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

I planen regleras markreservat för gemensamhetsanläggning [g]. Bestämmelsen syftar till att skapa en möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för sophantering och angöring till parkeringsgarage för de fastigheter inom planområdet som behöver nyttja dessa.

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom eller i närheten planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ett genomförande av bostäder och centrumanvändning genererar inget behov av tekniska åtgärder utöver eventuella flyttar av interna ledningar och liknande inne på kvartersmarken. Detta hanteras av exploatören i samband med genomförande.

Detaljplanen möjliggör en flytt av transformatorstation/teknikhus från nuvarande placering cirka 30 meter in på fastigheten Mulbetet 21 till att istället placeras ut mot Krokvägen. Flytt sker på initiativ av ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Eventuell kostnad för flytt av ledningar inom fastigheterna i samband med exploatering.
- I den utsträckning ett genomförande kräver anpassningar av Östra Kyrkogatan eller andra omkringliggande gator så är det en kostnad som ska belasta fastighetsägaren/exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan, men planarbetet bekostas av sökande.

Ekonomiska konsekvenser för Umeå Energi

Flytt av transformatorstation/teknikhus sker på initiativ och bekostnad av Umeå Energi. Teknikhuset kan ligga kvar i dess nuvarande placering med stöd av gällande avtalsservitut. Kostnad för flytt är inget som aktualiseras av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

VA-huvudmannen behöver bygga ut dagvattenåtgärder i Sandaparken. Behovet fanns dock redan innan och föräns inte direkt av denna detaljplan.

Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar.

Intäkter

Detaljplanen medför inga intäkter för kommunen.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

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 2019 med FocusDetaljplan 2019 och "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml."

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

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

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådsretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. 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 som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Se bild med samrådskrets.



Figur 45. Samrådskrets visas med vit linje, planområde visas med gul skraffering.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Gator och parker.
- Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Mark och exploatering.

Deltagande kommunala bolag

- Vatten- och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin).

Medverkande konsultbolag

Detaljplanen är framtagen av Sweco genom uppdrag från Umeå kommun.

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges



Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2023/00624

Datum: 2026-01-30

Detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum. Vidare är syftet att säkerställa tillräcklig friyta genom att tillkommande bilparkeringar förläggs under mark med undantag för del av förårdsmark mot Östra Kyrkogatan. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Östra Kyrkogatan i planområdets direkta närhet.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-28 till 2025-03-21 samt granskning under tiden 2025-11-21 till 2025-12-08. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsens prövningsgrunder

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.

Lantmäteri

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

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

Swedavia

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

Swedavia ser positivt på att flygplatsens hinderytor beaktas och reglerade höjder innebär ingen risk för genomträngning av dessa. Planområdet är dock inte inom flygplatsens horisontella hinderyta, vilket anges i planbeskrivningen på s. 9. Det räcker om det framgår att planområdet är inom flygplatsens hinderyta.

Swedavia har inga övriga synpunkter i denna granskning.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats enligt Swedavias kommentar.

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker planförslaget.

Tekniska nämnden

Trafiken ser en viss risk med att sopbilens infart kan bli en smitväg mellan Krokvägen och Östra Kyrkogatan.

I dagsläget är det två stora infarter vid pizzerian och det vore önskvärt att det blir en samlad in/utfart från Östra Kyrkogatan. Då nuvarande utformning är olämplig, är det något planen skulle kunna med att bekosta?

Kommentar

Väg genom området för sopbil har bedömts vara viktig att möjliggöra då det skapar förutsättningar för god avfallshantering för såväl boende som avfallsbolaget. Risken för att vägen nyttjas som smitväg mellan Krokvägen och Östra Kyrkogatan ska ses i ljuset av att ytan utgör privat fastighet. Om det blir ett problem behöver berörd fastighetsägare hantera problemet genom lämplig åtgärd. Det finns dock viss risk för att boende som nyttjar markparkeringar på Mulbetet 21 nyttjar vägen i det fall de ska österut eller norrut via Östra Kyrkogatan.

Infarterna vid pizzerian kommer troligen att behöva förändras i samband med ett genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen justeras under rubriken *Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren* med ett förtydligande om att i den utsträckning ett genomförande kräver anpassningar av

Östra Kyrkogatan eller andra omkringliggande gator är det en kostnad som ska belasta den fastighetsägare som vill genomföra åtgärden.

Umeå Energi AB

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

Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin)

Avfall & återvinning

Enligt förslaget ska det säkras mark för angöring och avfallshantering vilket Vakin ser som positivt. Det är dock viktigt att det finns genomfartsmöjlighet eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter, alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Av säkerhetsskäl får backning bara ske i undantagsfall och inte längre än en billängd (10-12 meter).

Transportvägen till sopbilens uppställningsplats 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 4,6 meter. För avfallshämtning från bottentömmande behållare ställs andra krav, se mer om detta i Vakins anvisningar.

Soprummens storlek behöver vara anpassade för antalet lägenheter och på Vakins hemsida finns en dimensioneringsmall som kan användas som vägledning gällande storlek på soprum samt antal kärl.

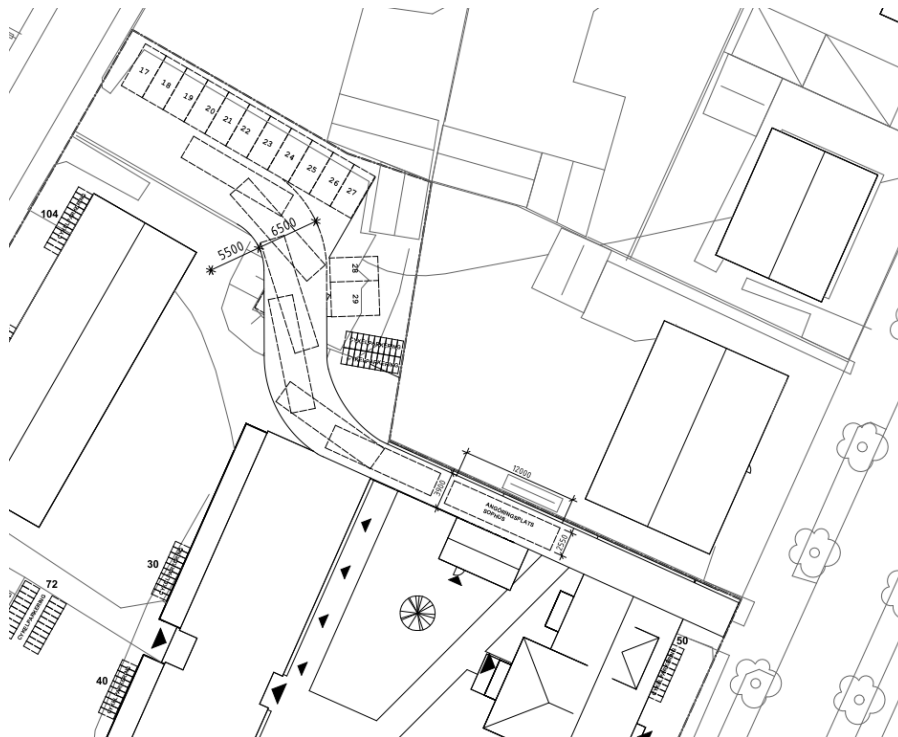
Tömning av fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet men minst 2 gånger per år. Tömning av fettavskiljare får bara utföras av Vakin. Vid installation av fettavskiljare ska slangdragning inte överstiga 10 m vid tömning.

Vid avfallshämtning ska Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följas. Utöver detta gäller även informationen i Vakins yttrande i samband med samrådet för planen.

Kommentar

Körspårstudie för avfallsfordon har genomförts. Körspårstudien visar att det utrymme som är avsatt i detaljplanen för avfallsfordon är tillräckligt. Illustrationen nedan visar genomförd körspårstudie men är inte helt aktuell i vissa andra avseenden. Utrymme för avfallsfordon är dock aktuella och relevanta. Kommunen bedömer att detaljplanen skapar möjlighet till

soprum/miljöhus dimensionerat för det antal lägenheter som detaljplanen skapar förutsättningar för. Övrig information beträffande fettavskiljare samt information angående anvisningar för Vakins avfallshantering har förts vidare till fastighetsägare.



Vatten och Avfallskometens i Norr AB (Vakin)

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra.

Västerbottens Museum AB

Helhetsverkan, höjder och gestaltning

Västerbottens museum motsätter sig i sak inte en förtätning av området, såvida det görs inom gränserna för vad som är möjligt inom aktuell kulturmiljölagstiftning. Vi bedömer att det är möjligt att genomföra förtätningen utan att exempelvis bryta mot PBL 2 kap. 6 § om god helhetsverkan.

Att utgå från områdets högsta punkt, ett nybyggt höghus, för att sätta ny standard för byggnadshöjder kan knappast betraktas som en god anpassning till områdets karaktär och kvalitéer. Punkthusets sänkta nockhöjd med 3 meter är en obetydlig förändring i sammanhanget. Radhusbebyggelsens minskade djup bedöms vara positivt för såväl kulturmiljön som bostädernas standard. Den minskade höjden med 1,5 meter är tillsynes positiv men blir gestaltningsmässigt undermålig då byggnaden även fått minskad takvinkel. Gestaltningsmässigt vore det lämpligare att behålla högre nockhöjd, men med ökad takvinkel. Med anledning av de obetydliga förändringarna kvarstår Västerbottens museums synpunkter från samrådet.

Höjdregleringar

Planen blandar idag enheterna för nockhöjd. Några av dem är angivna i absolut nockhöjd medan andra över angivet nollplan. Därtill är dessa inte uppställda på ett tillfredsställande vis. I nuvarande uppställning utläses, från lägst nockhöjd till högst, h1, h5, h2, h4, h3. I slutligt skede bör detta korrigeras.

Vidare skickar Västerbottens museum även med samma yttrande som de skickade i samrådsskedet.

Kommentar*Helhetsverkan, höjder och gestaltning*

I kommunens översiktsplan har kommunen beslutat att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Inom fem-kilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras. Kommunen har i detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. infört planbestämmelser som syftar till att begränsa insynen mot grannfastigheter i form av exempelvis bestämmelser för balkonger. Avvägningar som har gjorts i detaljplanen har gjorts mot bakgrund av de inriktningar som skrivs fram i översiktsplanen, och platsens funktion som servicenod i stadsdelen motiverar en högre exploatering.

Höjderna som regleras i detaljplanen ska inte ses som en ny standard i stadsdelen. Avvägningar och lämplighetsprövning måste ske för varje ny detaljplan. Avvägningar har skett med utgångspunkt i platsens unika förutsättningar och kommunens bedömning är att den exploatering som prövas i detaljplanen är lämplig. Hur avvägningar och anpassningar har gjorts beskrivs under rubriken "Stads- och landskapsbild" i planbeskrivningen.

Kommunen menar att detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. är förenlig med 2 kap. 6 § PBL.

Höjdregleringar

Anledningen till att vissa av höjdregleringarna är relaterade till nollplanet är att det ska vara tydligt vilken höjd det är som gäller för tillkommande bebyggelse i detaljplanen. Detta för att säkerställa att det inte i ett bygglovs-skede uppkommer något otydligt tolkningsutrymme beträffande medelmarknivån invid byggnaden, som i annat fall ska anses vara utgångspunkt för hur hög nocken får vara.

Västerbottens museums yttrande från samrådsskedet

Kommunen hänvisar till de svar som gavs i samrådsredogörelsen avseende detta yttrande.

Yttrande 1

Utifrån detta utskick (utskicket av granskningshandlingar) kan vi inte se att någon väsentlig förändring av detaljplaneförslaget skett. Den enda förändring av detaljplaneförslaget som skett är att högstanivån på punkthuset sänkts med 3 meter och radhusen med 2 meter i nockhöjd, vilket i

sammanhanget är en marginell förändring. Beskuggning och insyn blir densamma, den förändrade trafiksituationen som uppstår kommer att vara densamma som vid föregående förslag till detaljplan som var på samråd i mars 2025. Det innebär att samtliga tidigare synpunkter på denna förändring av detaljplan kvarstår.

Buller och trafik

Trafikbullerutredningen (Tyréns 2024-04-03) är undermålig. Den fokuserar enbart på bullernivåer som kan uppstå vid de planerade fastigheterna på Mulbetet 21 m.fl. med avseende på trafikbuller från Östra kyrkogatan. Våra fastigheter kommer att direkt beröras av den ökade trafiken till garaget som planeras byggas på fastigheterna på Mulbetet 21 m.fl. Den planerade infarten till garaget kommer att förläggas cirka 15 meter från vårt hus och 5 meter från vår fastighetsgräns. Vibrationer från nuvarande trafik/parkering uppstår i vår fastighet och dessa kommer att accentueras vid ett ökat trafikflöde så nära våra fastigheter. Markens känslighet för vibrationer bör utredas, inte baseras på marktäckedata eller SGU:s generella data för utbredning av jordarter. Leriga, siltiga jordarter är skredkänsliga. Trafiksituationen och bullernivåerna kommer att bli kraftigt förändrade vid vår fastighet samt på gatorna Solvändan, Krokvägen, Vretgatan och Norra Ersmarksgatan vilket inte tagits hänsyn till i trafikbullerutredningen.

Det innebär att detaljplanen i dess nuvarande form inte kan godkännas innan trafik- och bullersituationen som beskrivs ovan utretts och konsekvensbedömts.

Beskuggning

Beskuggningsutredningen tar inte hänsyn till att vår fastighet beskuggas från tidig morgon till tidig förmiddag. Delar av vår fastighet beskuggas även av punkthuset på Östra kyrkogatans östra sida. Det innebär att klimatet på vår tomt och fastighet blir/har blivit kallare. Ökad uppvärmning med ökade kostnader blir konsekvensen av uppförandet av punkthuset. Möjligheten att nyttja den norra sidan av vår fastighet vid morgonsol försvinner.

Infarter och Östra Kyrkogatan

Kommunen anger att målsättningen med punkthuset är ”Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum.”. Kommunen anger att det ska förekomma butiksverksamhet i markplan i punkthuset vilket innebär att Östra kyrkogatan behöver korsas för att beträda detta ”centrumområde”. Kommunen har i tidigare beslut och i detta detaljplane-förslag angivit att infart till planerade fastigheter inte skall ske från Östra kyrkogatan. Dessa motsäger varandra gällande korsande av Östra kyrkogatan och infarter till fastigheter. Övergångsstället söder om fastigheten kommer inte att nyttjas av gående utan människor tar närmaste vägen (vilket sker redan idag), dvs. rakt över Östra kyrkogatan från östra sidan och där liggande Konsumbutik.

Centrum

Nyttan med ytterligare ett centrum kan även diskuteras med avseende på den stora utbyggnad som planeras vid området för gamla badhuset/motorcentralen.

Tillkommande byggnaders höjd

Det föreslagna huset med nio våningar (ca 30 meter) avviker kraftigt från omgivande bebyggelse. En så hög byggnad kan leda till vindpåverkan som förändrar hur snö driver och samlas, ökad risk för snöras och isbildning. Ovanstående behöver behandlas innan detaljplanen kan godkännas.

Kommunen anser att den ökade insynen och beskuggningen till/av vår fastighet ”inte innebär en betydande olägenhet för de som berörs”, vad grundar kommunen detta på?

Kommunen anser att om man bor i stadskärnans närområde är en förändrad detaljplan något som kan förväntas. I ett område (västra sidan av Östra kyrkogatan) där det enbart finns bebyggelse i tre till fyra våningar så kan det förväntas att just sådana byggnader tillåts i en förändrad detaljplan. Att ett niovåningshus läggs in i en förändrad detaljplan inom ett sådant område är inget som kan förväntas.

Vi anser att Västerbottens Museums yttrande avseende kulturmiljön i området är relevant, dvs. att detaljplaneförslaget i nuvarande utformning skall avslås.

Vidare skickar avsändaren av yttrande 1 även med samma yttrande som de skickade i samrådsskedet.

Kommentar*Buller och trafik*

Den kommunövergripande trafikbullerutredningen från 2016 visar att bullernivåerna på de mindre gatorna i planområdets närhet med stor marginal är lämpliga ur ett bullerperspektiv. Umeå kommun gör bedömningen att trafikmängden på gatorna Solvändan, Krokvägen, Vretgatan och Norra Ersmarksgatan inte kommer att öka på ett sådant sätt att det är av betydelse ur ett bullerperspektiv som en följd av ett genomförande av detaljplanen.

Kommunen delar avsändarens bedömning att avsändarnas fastighet kommer att beröras av en ökad trafik till och från det föreslagna garaget. Kommunens bedömning är att påverkan på avsändarnas fastighet inte är så pass betydande att den ska bedömas vara olämplig. Kommunens bedömning är att de trafik- och bullerfrågor som bör hanteras i ett detaljplane-skede för att klargöra markens lämplighet är utredda och konsekvensbedömda.

Angående vibrationer; Östra Kyrkogatan har en ÅDT (årsdygnstrafik) på cirka 5000 fordon. Östra Kyrkogatan trafikeras av busslinje med cirka 100-200 tunga fordonsrörelser per dag samt i övrigt tung trafik som angör i närområdet via Östra Kyrkogatan med leveranser till Coop med mera. På Östra Kyrkogatan finns även flertalet farthinder. Kommunen har ingen känd problematik med vibrationer för bebyggelse längs Östra Kyrkogatan.

Underjordiskt garage bedöms innehålla cirka 50 bilparkeringar. Om varje bil kör ut och in ur bilgaraget en gång per dag genererar det en ökning av antalet bilrörelser med 100 bilrörelser per dygn. Den typ av fordon som förväntas trafikera garaget är vanliga personbilar med en betydligt lägre vikt och hastighet än den typ av tunga trafik som trafikerar Östra Kyrkogatan.

Mot bakgrund av att kommunen inte har någon känd problematik med vibrationer för befintlig bebyggelse längs Östra Kyrkogatan, som har en betydligt mer intensiv trafik, gör kommunen bedömningen att marken, så som den regleras beträffande användning och omfattning i föreliggande detaljplan, är lämplig ur ett vibrationsperspektiv.

Beskuggning

Framtagen skuggstudie visar att delar av avsändarnas fastighet i dagsläget skuggas av ett befintligt punkthus på Östra Kyrkogatan 64 vid höstdagjämning kl. 9.00. Skuggstudien visar vidare att den bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. inte påverkar skuggbildningen på avsändarnas fastighet vid de undersökta klockslagen under vårdagjämning, högsommar eller höstdagjämning. Sannolikt orsakar ett genomförande av detaljplanen en viss beskuggning på avsändarnas fastighet innan kl. 9.00. Kommunens bedömning är att en sådan beskuggning i så fall sker under en mycket begränsad tid, att förändringen bedöms ligga inom ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område och att den därför inte kan anses utgöra en betydande olägenhet.

Infarter och Östra Kyrkogatan

Detaljplanen har en tvingande bestämmelse om att minst 120 kvadratmeter av markplan ska ha en centrumanvändning. En centrumanvändning kan exempelvis vara en butik, restaurang, kontor, gym eller någon annan typ av funktion som ryms under användningen "centrum". Detaljplanen möjliggör för parkering på förgårdsmark. Ambitionen med detta är att exempelvis en restaurang ska kunna erbjuda parkering på egen kvartersmark. Detta kan innebära att viss angöring kommer att ske via Östra Kyrkogatan, vilket också sker idag. Ambitionen är dock att den huvudsakliga angöringen för bostäder efter ett genomförande av detaljplanen ska ske via Krokvägen.

Kommunen delar avsändarnas bedömning att gångtrafikanter tenderar att ta närmaste vägen. Detta påverkar dock inte kommunens bedömning huruvida platsen är lämplig för den bebyggelse som provas i detaljplanen.

Centrum

Kommunens bedömning är att platsen lämpar sig för det tillskott av centrumanvändning som detaljplanen medger.

Tillkommande byggnaders höjd

Kommunen har inte undersökt hur tillkommande bebyggelse kommer att påverka hur snö driver och samlas. Det är rimligt att anta att tillkommande bebyggelse kommer ha viss påverkan. Kommunens bedömning är att detta inte är en fråga som behöver utredas och regleras i detaljplan.

Angående snöoras och isbildning antar kommunen att avsändarna syftar på snöoras och isbildning från tak. Det är fastighetsägarens eller

bostadsrättsföreningens skyldighet att is och snö inte rasar ner från tak på ett sätt att det riskerar att skada personer eller egendom. Frågan hanteras inte i detaljplanen.

Svar angående varför kommunen inte betraktar beskuggningen som en betydande olägenhet framgår under rubriken ”beskuggning” i granskningsredogörelsen ovan.

I kommunens översiktsplan har kommunen beslutat att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Inom fem-kilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras. Kommunen har i detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. infört planbestämmelser som syftar till att begränsa insynen mot grannfastigheter i form av exempelvis bestämmelser för balkonger. Avvägningar som har gjorts i detaljplanen har gjorts mot bakgrund av de inriktningar som skrivs fram i översiktsplanen. Ett genomförande av detaljplanen kommer leda till en ökad insyn på grannfastigheter. Mot bakgrund av ovan gör kommunen bedömningen att den ökade insynen på omkringliggande fastigheter inte utgör en betydande olägenhet.

Kommunens bedömning är även fortsatt att det i det område som planområdet ligger är rimligt att förvänta sig att närmiljön förändras genom exempelvis högre hus i den omfattning som detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. innebär.

Yttrande från samrådsskedet

Kommunen hänvisar till de svar som gavs i samrådsredogörelsen avseende detta yttrande.

Yttrande 2

Framför våra synpunkter till Umehem att vi önskar bullerplank utanför vår altan o baksidan av vårt garage eftersom bilarna ner till underjords garaget passerar där samt under byggtiden blir det tyngre trafik. Hoppas ni håller oss informerade under tiden.

Kommentar

Kommunen noterar detta och för yttrandet vidare till Umehem.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Mindre justering av plankartan för att säkerställa att befintliga skärmtak för avfallshantering ut mot Krokvägen inte görs planstridiga.

Planbeskrivningen

- Komplettering av beskrivningen av platsens geotekniska förutsättningar samt i frågor som berör grundvatten.
- Mindre justering under rubriken *Riksintressen* mot bakgrund av Swedavias yttrande om horisontell hinderyta.
- Justering av texten under rubriken *ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare*.
- Figurer i planbeskrivningen har justerats med ny reglering för att säkerställa att befintliga skärmtak för avfallshantering ut mot Krokvägen inte görs planstridiga.

Tillkommande eller reviderade utredningar

- Inga.

**Samrådsredogörelse**

Diarienummer: BN-2023/00624

Datum: 2025-10-31

Handläggare: Tobias Westerlund

Detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum. Vidare är syftet att säkerställa kvalitativ friyta genom att tillkommande bilparkeringar förläggs under mark med undantag för del av förgräsmark mot Östra Kyrkogatan. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Östra Kyrkogatan i planområdets direkta närhet.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-28 till 2025-03-21. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

Dagvatten

Kommunen skriver att det kommunala dagvattennätet i området idag är underdimensionerat. Enligt planbeskrivningen planerar VAKIN åtgärder för

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

fördröjning och rening av dagvatten i Sandaparken, vilket enligt VAKIN skulle innebära att behovet av dagvattenåtgärder inom aktuellt planområde inte är så stort. De systemlösningar som presenteras i dagvattenutredningen (WSP, 2024) bedömer kommunen därför vara icke nödvändiga. Det är förstås positivt att VAKIN arbetar för att åtgärda dagvatten-problemen i Djupbäckens avrinningsområde, men det är något oklart när dessa kommer att genomföras och vilka effekter de förväntas få. Kommunen kan med fördel komplettera med någon uppgift om exempelvis ungefärliga åtgärder och tidsplan för arbetet i Sandaparken. Kommer det ske inom en snar framtid? Med tanke på problemet med översvämningar i Djupbäcken och transport av föroreningar via dagvatten skulle det annars kunna vara motiverat att ytterligare verka för lokalt omhändertagande av dagvatten även inom denna detaljplan.

Skuggstudier och utredning om högre byggnadsvolymer

I samband med den tidigare undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så yttrade sig Länsstyrelsen Västerbotten.

Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande att *”Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att särskilt fokus i detaljplanearbetet ska ligga på buller, dagvatten inklusive miljö kvalitetsnormer för vatten samt skuggstudie. Detaljplanen medger större och högre byggnadsvolymer vilket påverkar stadsbilden. Länsstyrelsen önskar att kommunen också utreder detta på ett noggrant sätt.”*

Bebyggelsen kring planområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i två eller tre våningar samt fristående villor i två plan. Aktuell detaljplan medger bland annat en byggnad med en högsta nockhöjd på 33 meter, där det idag står en betydligt lägre byggnad i två våningar. På andra sidan Östra kyrkogatan finns den enda byggnaden i området som idag avsevärt avviker i höjd, en byggnad som i detaljplan 2480K-P12/34 (med tillägg 2480K-P2017/1) är reglerad i högsta byggnadshöjd till 26,5 m. Länsstyrelsen anser att kommunen gärna kunde utvidga sitt resonemang kring hur tillkommande punkthus påverkar stadsbilden, eller i alla fall inkludera befintlig byggnad inom Västra Bäckgården 56 och övrig kringliggande bebyggelse i skuggstudien. Bland närboende (och andra delar av allmänheten) är det inte självklart att man har vana att läsa detaljplaner. Skuggstudier och andra volymstudier är ett lättare sätt att bilda sig en uppfattning om planerad bebyggelse.

Skuggstudien i planbeskrivningen är gjord på ett sådant sätt att närliggande byggnader inte kastar någon skugga, såsom de saknade höjd. Länsstyrelsen anser att kommun borde komplettera med en skuggstudie som visar alla byggnaders ackumulerade skuggeffekt på närområdet.

Kommentar

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen noterar att Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

*Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap.**10 § PBL*

Kommunen noterar att Länsstyrelsen med nu kända förhållanden bedömer att ett antagande av detaljplanen inte kommer prövas.

Dagvatten

Åtgärderna i Sandaparken är enligt VAKIN budgeterade att projekteras och genomföras under 2025 och 2026. I Sandaparken kommer det tillskapas en fördröjningsyta inrymmandes 3200 m³. Åtgärden syftar till att avlasta dagvattennätet. Sandaparken ligger nedströms relativt planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om tänkt tidplan för genomförande av arbetet i Sandaparken.

Det planeras även åtgärder i Sandbackaparken, lokaliserat uppströms relativt planområdet. Åtgärderna i Sandbackaparken är budgeterade till att projekteras och genomföras under 2025/2026. Åtgärderna i Sandbackaparken planeras inrymma 3200 m³.

Skuggstudier och utredning om högre byggnadsvolymer

Efter samråd har höjden för radhusen på innergården sänkts med två meter i nockhöjd och getts ett indrag på den översta våningen med två meter för den fasad som vetter österut. Byggnadskroppen har även förskjutits mer västerut för att få ett ökat ljusinsläpp på innergården. De åtgärder som har vidtagits anses vara tillräckliga för att få in bra ljusinsläpp och för att inte skugga omgivande bebyggelse på ett oacceptabelt sätt.

Beträffande den högre volymen ut mot Östra Kyrkogatan så har nockhöjden sänkts med tre meter. Text och illustrationer har reviderats i planbeskrivningen under avsnittet "Förändringar och konsekvenser".

Vidare regleras nu nockhöjder för tillkommande bebyggelse relativt nollplanet för tillkommande bebyggelse. Detta för att undvika tolkningssvårigheter beträffande vilken yta som ska utgöra medelmarknivån invid byggnaderna.

Lantmäteriet

För planområdet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

De två befintliga tomtindelningarna 2480K-39/1962 och 2480K-95/1945 som berörs av planen måste tas upp under gällande detaljplaner. Planen medför att delar av dessa tomtindelningar upphör att gälla. Planområdesgränsen är lagd i befintliga fastighetsgränser som är fastslagna enligt tomtindelningarna. Lantmäterimyndigheten bedömer att resterande delar av tomtindelningarna kan finnas kvar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Befintlig nätstation inom Mulbetet 21 är ej omnämnd i planbeskrivningen och blir troligen inte planenlig med ö2 i plankartan. Till denna kan finnas allmänna ledningar som ej behandlats (markreservat u).

Planbeskrivning

Under plangenomförande fastighetsbildning: 'Parkeringsgarage behöver lösas antingen genom gemensamhetsanläggning eller genom fastighetsbildning.' Detta är vagt beskrivet vad som menas. Rättighet till parkeringsplats för en fastighet som inte inrymmer det underjordiska parkeringsgaraget kan behöva lösas t.ex. genom upplåtelse av officiälservitut/gemensamhetsanläggning i lantmäteriförrättning. Detta kommer ingå i prövning i lantmäteriförrättning om fler än en fastighet ska finnas inom planområdet.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Under plangenomförande fastighetsbildning: Ordval, "byggnader" i stället för "husen".

Kommentar

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats med information om de två gällande tomtindelningsplanerna i enighet med Lantmäteriets yttrande.

Text under plangenomförande fastighetsbildning har förtydligats.

Ordvalet "husen" under plangenomförande fastighetsbildning i planbeskrivningen har ändrats till "byggnader"

Plankarta med planbestämmelser

Dialog har förts med Umeå energi som uppger att de önskar flytta nätstationen. Planen har justerats för att medge en sådan flytt ut mot Krokvägen. Nätstation och kablar ligger kvar i befintligt läge med stöd av befintligt avtalsservitut tills det att Umeå Energi tar initiativ till en sådan flytt.

Skanova (Telia Company AB)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag.

Postnord

Postnord uppger att vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordning ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kommentar

Umeå kommun noterar synpunkten och framför yttrandet till byggherren.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har erbjudits tillfälle att yttra sig, men ej inkommit med yttrande.

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med följande kommentarer.

Dagvatten

Av den dagvattenutredning som gjorts framgår att planerad exploatering kommer medföra en ökad hårdgörandegrad inom planområdet. Genomförda flödesberäkningar visar att dimensionerande flöden vid ett 20-årsregn ökar från ett befintligt flöde och nästan fördubblas för planerad situation om inga fördröjningsåtgärder vidtas. Ökade flöden av dagvatten vid förtätning inom Haga bidrar till ökad risk för översvämning längs ett flödeskänsligt vattendrag som Djupbäcken. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser därför att det är viktigt att någon av de fördröjnings- och reningsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs, och att påverkan på Djupbäcken blir så liten som möjligt.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten (Umeälven) ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Buller

Bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) uppfylls vid fasad för samtlig planerad bebyggelse. Trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats ($L_{eq} \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls vid de planerade flerfamiljsbostädernas västra fasader och vid gårdshusets samtliga fasader. Därför bör gemensam uteplats placeras där.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN buller överskrids.

Kommentar

Tillstyrkandet noteras.

Dagvatten

Se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande om dagvatten, sida 3. I övrigt uppmuntras fastighetsägaren att genomföra ytterligare åtgärder, men de regleras inte i detaljplanen.

Buller

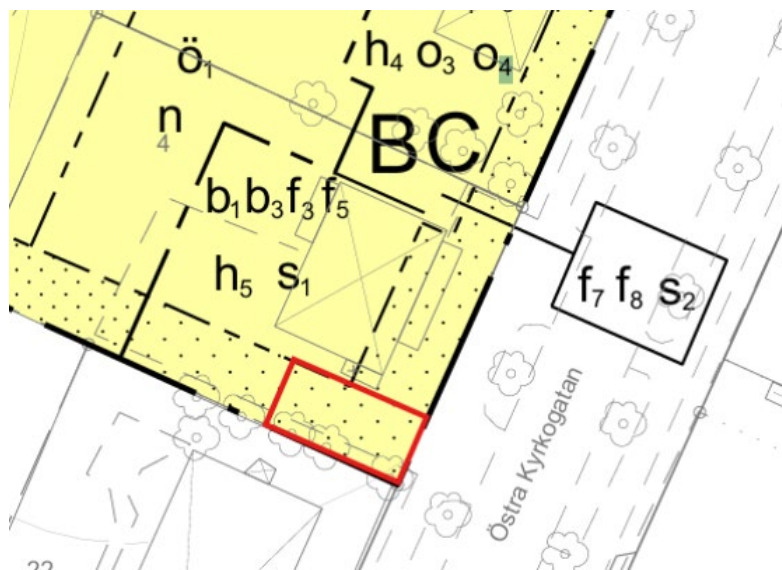
Förslaget om en gemensam uteplats nämns i planbeskrivningen och intentionen är att en sådan kommer på plats i samband med byggnation. Uteplats regleras inte i detaljplanen men ytor finns för att möjliggöra det.

Tekniska nämnden/gator och parker

Trafik och gata

Tekniska nämnden ställer frågan om sopbilen måste passera genom området (infart Östra Kyrkogatan, utfart Krokvägen) eller om sopbilen skulle kunna använda Krokvägen som både in- och utfart och ha möjlighet att vända på området?

Tekniska nämnden föreslår att detaljplanen, för att inte ge förutsättningar till en in- och utfart vid Östra Kyrkogatans södra, idag befintliga, infart vid Mulbetet 4 ges ett infartsförbud. Detta för att boende ska använda den tilltänkta infarten från Krokvägen till det underjordiska garaget. Infartsförbud bör endast omfatta södra delen om tillänt bebyggelse på Mulbetet 4 mot Östra Kyrkogatan. Se rödmarkerat område.

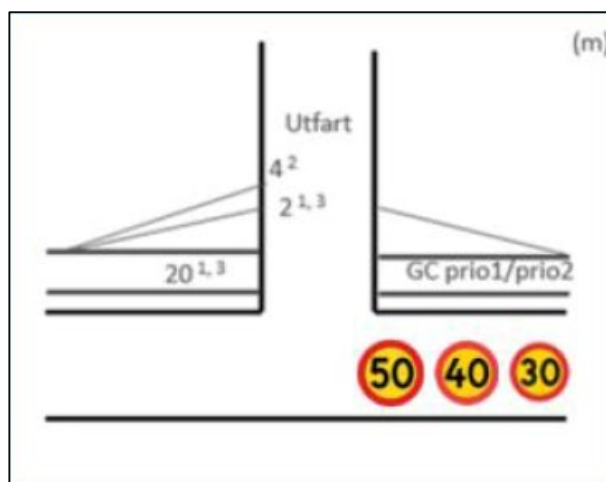


Tekniska nämnden uppmärksammar om att det i planbeskrivningen uppges att skyltad hastighet längs Östra Kyrkogatan är 30 km/h. Noterad hastighet enligt NVDB (nationell vägdatabas) är 40 km/h. Krokvägens skyltade hastighet är 30 km/h enligt NVDB.

Tekniska nämnden menar att sikttriangel vid utfart från parkeringsgarage ska vara minst 3,5*3,5 meter samt att det är viktigt att säkerställa att det finns ett vilplan att stanna på för att invänta trafik vid ut- och infart.

För in- och utfart från Krokvägen som leder till det planerade underjordiska garaget ser Tekniska nämnden helst att utfarten placeras på den norra

delen för att sikten ska förbättras. Då utfarten ligger i en kurva och trafiken kommer öka ser vi ett behov av en förbättrad sikt. Vi förordar därför en sikttriangel med måtten 2 meter in på området och 20 meter norrut längs med Krokvägen, se figur nedan. Mest lämplig placering av in- och utfart är där träden står idag. En normal in- och utfart till bostadsområde är 5,5 meter så det är inte aktuellt att använda hela ytan för in- och utfart. Tekniska nämnden förordar därför att man sätter utfartsförbud på den södra delen av ytan som inte krävs för in- och utfart.



Park och natur

I avsnittet "Förändringar och konsekvenser" på sida 26 i planbeskrivningen beskrivs närheten till parker och grönområden i samband med hur stor planområdets friyta är. Det sammanfattas också i samma avsnitt att dessa grönområden är en möjlighet för boende att utnyttja för de som behöver tillgång till större friytor. Förtätning, som sker på många håll i staden, innebär ofta mindre bostadsgårdar och ökat nyttjande av parkytor, som leder till ökat slitage. Allmän platsmark kan inte och ska inte kompensera för otillräckliga bostadsgårdar. De kvaliteter och funktioner som park- och naturmark erbjuder motsvarar inte de som bör finnas på en bostadsgård. Därför bör friytan göras större, samt bör man vara uppmärksam på att kvaliteten på grönskan kan påverkas av att det är en gård på bjälklag.

I planbeskrivningen under rubriken "Friytor" står att friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Parken vill värna en god bebyggd miljö för de boende genom att lyfta att friyta på bjälklag ska vara planteringsbar med buskar och mindre träd för att skapa en god rumsverkan, ett bättre mikroklimat (behagligare friyta att vistas på) och ge de boende möjlighet att följa årstidsväxlingarna. För att få varierande terräng- och vegetationsförhållanden är det viktigt att ta i beaktning att planteringar på bjälklag behöver mer bevattning för att klara mer extrema förhållanden, avsaknad av grundvatten och mindre jordvolym. Bjälklag ska tåla den extra belastning som både jorddjup, växtlighet, bevattning samt nederbörd ger i enlighet med Vinnovas; "Grönatak-handboken". Planbeskrivningen redogör för att byggnadernas placering medför goda solförhållanden (s. 26). Dock visar solstudierna på sida 28 och 29 att det inte blir mycket sol på friytan, speciellt inte den östra delen. Det kan därför vara

relevant att se över utformningen av denna del för att skapa en mer attraktiv och funktionell bostadsgård. Dessutom verkar den centralt placerade bostadslängans fasader ofta vara skuggade, vilket kan påverka både bostädernas ljusinsläpp och trivseln på gården.

Kommentar

Trafik och gata

Förslagen om renhållningsfordons framkomlighet och tillgänglighet i området bedöms inte kunna tillgodoses då utrymme saknas. Förslaget kommer att utgå från den utförda körspårstudien som ligger till grund för planförslaget.

Ambitionen är att in- och utfart ska ske via Krokvägen. Utfartsförbud kommer inte regleras då planområdet inte omfattas av allmän gata. Reglering sker enligt trafikföreskrifter. Dock regleras ytan i söder med en n2-bestämmelse som reglerar att marken inte får användas som bilparkering eller som en ramp till underjordiskt garage. Detta leder i praktiken till att det inte heller kommer att anläggas någon in- och utfart från underjordiskt garage mot Östra Kyrkogatan.

Information om sikttriangel har förts vidare till fastighetsägare. Sådan utfarts exakta position är inget som regleras i planförslaget. Yttrandet om sikt och sikttriangel vid utfart har hör sammats och illustrationsplanen har uppdaterats.

Park och natur

Text om kompensation för friytor har tagits bort. Den östra innergården har gjorts större då byggrätt som avgränsar västra och östra innergården har flyttats västerut. Bestämmelse om bjälklag har tagits bort i granskningshandlingarna då det inte kan regleras utifrån gällande lagstiftning i plan- och bygglagen. Text om ett planterbart bjälklag har lagts till under "Grönstruktur och rekreation" tillsammans med en principfigur.

Planförslagets konsekvenser av sol- och skuggförhållanden anses ha förbättrats vid de senaste revideringarna. Den östra delen av innergården har fått in mer ljus på grund av att radhusen justerats 2 meter åt väster, getts en 2 meter lägre nockhöjd samt att översta våningen har getts ett indrag på två meter från underliggande fasadliv.

Umeåregionens brandförsvar

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

Kommentar

Det saknas lagstiftning för att reglera tekniska egenskapskrav. Frågan hanteras i en bygglovsansökan och i dialog med byggherren. Detaljplanen är justerad till att möjliggöra för en flexibel placering av hus för hantering av avfall. Detta i syfte att ha en större flexibilitet inför eventuella åtgärder på

innergård som även ska kunna möjliggöra relevanta räddningsvägar/uppställningsplatser som fungerar för räddningstjänstens krav.

Umeå Energi AB

Umeå Energi har uppgett att de inte har något att erinra avseende fjärrvärme, el eller bredbandsledningar.

Kommentar

Lantmäteri uppmärksammade dock kommunen på att det finns en nätstation inne i planområdet. Nätstationen ägs av Umeå Energi.

Dialog har förts med Umeå Energi AB som uppger att de önskar flytta nätstationen. Planen har justerats för att medge en sådan flytt ut mot Krokvägen. Nätstation och kablar ligger tills vidare kvar i befintligt läge med stöd av befintligt avtalsservitut tills det att Umeå Energi tar initiativ till en sådan flytt.

Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin) – Vatten

Vakin har inget att erinra.

Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin) – Avfall och återvinning

Vakin beskriver i sitt yttrande att det är viktigt att säkerställa att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sopbilen backa in på fastigheten bör avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter.

Kommentar

En körspårstudie har tagits fram som visar på en god framkomlighet och att detaljplanen medger lösningar för genomfart där sopbilen inte behöver backa.

Västerbottens Museum AB

Västerbottens museum bedömer att tillbyggnaden är olämplig ur kulturmiljösynpunkt. Västerbottens museum uppger att bedömningen utgår främst av den kumulativa effekt som det planerade punkthuset utgör i relation till de högre byggnadsvolymerna som under senare tid omformat stadssiluetten. Utifrån ett kulturmiljöperspektiv rekommenderar Västerbottens museum att volymerna minskar i höjd eftersom de skulle innebära att de negativa effekterna på kulturmiljön minskar.

Västerbottens museum yrkar på avslag för detaljplaneförslaget.

Kommentar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum.

Justeringar som gjorts för punkthuset efter samråd är att punkthusets nockhöjd har minskats med 3 meter, vilket reglerar huset till ungefär samma nockhöjd som befintligt högre hus vid Östra Kyrkogatan 64. Vidare har radhusbebyggelsen inne i planområdet fått en lägre nockhöjd samt gjorts mindre djupa.

Yttrande 1

Avsändaren av yttrande 1 uppger att yttrandet kommer från ”boende i närområdet”.

Avsändaren av yttrande 1 menar att alla boende i närområdet påverkas negativt genom ökad insyn från framför allt höghusen. Vidare menar avsändaren att solen kommer att skymmas, luftkvaliteten kommer att försämrats och ljudföroringarna öka med mer människor och trafik i området. Avsändaren av yttrande 1 menar vidare att risken för incidenter mellan bilar, cyklister och gångtrafikanter ökar om det blir nedfart till garage från Östra Kyrkogatan. Avsändaren beskriver också att det är många barn och ungdomar som använder cykel och gångbanan till och från skola och idrottsaktiviteter.

Avsändaren menar att det antagligen kommer att bli ökade problem med översvämningar i samband med häftiga skyfall. Avsändaren uppger att flertalet fastighetsägare på samrådsmötet berättade att deras källare svämmas över varje år och att de kände en oro inför ett ännu högre tryck på dagvattenssystemet. Avsändaren uppger att hen tycker synd om de som bor intill de planerade husen och hoppas att de kompenseras för det prisfall de enligt avsändaren kommer få på sina hus vid en försäljning.

Vidare uppger avsändaren att det är sorgligt att stadsdelens karaktärsdrag inte bevaras med låga öppna kvarter och är kritisk till att kommunen och byggbolagen är så angelägna om att bygga högt och fult.

Avsändaren menar att höghuset som byggdes intill Coop för några år sedan har lett till mer insyn, skuggning och förfulning och har inneburit en klar försämring för de som bor i närheten och önskar att kommunen visar hänsyn genom att bygga lägre.

Kommentar

Angöring är inget som kommer att regleras i denna detaljplan. Dock regleras yta i söder inom planområdet med en n2-bestämmelse som reglerar att marken inte får användas som bilparkering eller som en ramp till underjordiskt garage. Detta leder i praktiken till att det inte heller kommer att

anläggas någon in- och utfart från underjordiskt garage mot Östra Kyrkogatan.

Vakin har budgeterade åtgärder för förbättring av dagvattenproblematiken inom området genom åtgärder i Sandaparken och Sandbackadammen. Åtgärder kommer enligt Vakin att ske under 2025 och 2026.

En eventuell grundvattenreglering regleras genom miljöbalken med Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet.

Förslaget kommer leda till en viss ökad insyn och skuggning. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte är så betydande att de innebär en betydande olägenhet för de som berörs.

Gällande det höga husets höjd harnockhöjden nu sänkts med 3 meter relativt det förslag som var ute på samråd. Det bidrar till ett bättre ljusinsläpp och mindre skuggning, framför allt vid höst- och vårdagjämning.

Gällande gårdsbebyggelsen har skalan minskats ner både beträffande husens höjd och djup.

Yttrande 2

Privatperson 2 bor i anslutning till planområdet. Privatperson 2 menar att det inte är lämpligt att tillkommande trafik till planområdet ska angöra via Solvändan (Solvändan är ett gatunamn). Privatperson 2 menar att Solvändan redan idag har livlig trafik med bilister, cyklister och fotgängare. Vidare menar privatperson 2 att Solvändan vid lunchtid nyttjas av skolelever från närbelägna skolor. Privatperson 2 uppger att byggnaderna på Solvändans västra sida ligger väldigt nära gatan med både buller och luftföroreningar till följd.

Privatperson 2 menar att det är lämpligare att dra trafiken till de nya fastigheterna via Östra Kyrkogatan. Om det inte är möjligt med en anslutning från Östra Kyrkogatan menar privatperson 2 att det är rimligare att dra in trafiken via Norra Ersmarksgatan och Vretgatan mot Krokvägen. Detta då Ersmarksgatan redan är en bred väg avsedd för större mängder trafik.

Kommentar

Angöring är inget som kommer att regleras i denna detaljplan. Dock regleras yta i söder inom planområdet med en n2-bestämmelse som reglerar att marken inte får användas som bilparkering eller som en ramp till underjordiskt garage. Detta leder i praktiken till att det inte heller kommer att anläggas någon in- och utfart från underjordiskt garage mot Östra Kyrkogatan.

Yttrande 3

Privatperson 3 bor i anslutning till planområdet. Privatperson 3 menar att det inte är lämpligt att tillkommande trafik till planområdet ska angöra via Solvändan (Solvändan är ett gatunamn). Privatperson 3 menar att

Solvändan redan idag har livlig trafik med bilister, cyklister och fotgängare. Vidare menar privatperson 3 att Solvändan även nyttjas av skolelever från närbelägna skolor. Privatperson 3 uppger att angöring via Solvändan är en längre väg relativt de alternativ som privatperson 3 förespråkar, vilket leder till ökat buller och luftföroreningar.

Privatperson 3 hänvisar till att en angöring till planområdet via Norra Ersmarksgatan/Vretgatan även uppmuntrar ökat nyttjande av befintlig kollektivtrafik samt att angöring via Norra Ersmarksgatan/Vretgatan är lämpligare ur ett hållbarhetsperspektiv.

Sammanfattningsvis argumenterar privatperson 3 för att Solvändan inte lämpar sig för ökad trafikbelastning, utan hänvisar till att angöring till planområdet bör ske antingen via Östra Kyrkogatan eller via Norra Ersmarksgatan/Vretgatan.

Kommentar

För svar angående angöring till planområdet se kommunens kommentarer till Yttrande 2.

Yttrande 4

Privatperson 4 bor i anslutning till planområdet och uppger att trafiken har ökat kraftigt sedan de flyttade in 1998. Privatperson 4 menar att det inte är lämpligt att tillkommande trafik till planområdet ska angöra via Solvändan (Solvändan är ett gatunamn). Privatperson 4 uppger att byggnaderna på Solvändans västra sida ligger väldigt nära gatan med både buller och luftföroreningar till följd. Privatperson 4 menar att det är lämpligare att dra trafiken till de nya fastigheterna via Östra Kyrkogatan än att öka trafiken på smågator i närheten.

Kommentar

För svar angående angöring till planområdet se kommunens kommentarer till Yttrande 2.

Yttrande 5

Privatperson 5 uppger att denne är närboende med utsikt över planområdet. Privatperson 5 anser att 9 våningar är för högt och att höjden bör begränsas för att hålla kvar den befintliga stadsbilden. Privatperson 5 anser att max 3–4 våningar bör byggas för att smälta in med befintlig bebyggelse längs Östra Kyrkogatan som idag framför allt består av 2–3-våningshus. Det enda undantaget från dessa 2-3 våningshus är det höga hus som finns vid COOP. Privatperson 5 anser att detta hus är för högt och bryter av stadsbilden och skuggar mycket. Privatperson 5 är positiv till radhus och lokaler för affärsverksamhet.

Kommentar

Kommunen gör bedömningen att området som helhet fortfarande kommer att ha ett dominerande inslag av bebyggelse i 3–4 våningar men kommer att kompletteras med det föreslagna punkthuset som blir ungefär lika högt som punkthuset på andra sidan gatan. Kommunen anser att det föreslagna punkthuset fyller ett syfte i och med att det förbättrar områdets stadsrum och möjlighet till centrumanvändning.

Gällande det höga husets höjd har nockhöjden nu sänkts med 3 meter relativt det förslag som var ute på samråd. Det bidrar till ett bättre ljusinsläpp och mindre skuggning, framför allt vid höst- och vårdagjämning.

Gällande gårdsbebyggelsen har skalan minskats ner både beträffande husens höjd och husens djup.

Förslaget kommer leda till en viss ökad skuggning. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte innebär en betydande olägenhet för de som berörs.

Yttrande 6

Privatperson 6 motsätter sig detaljplanen.

Kommentar

Kommunen noterar inkommen synpunkt.

Yttrande 7

Privatperson 7 uppger att de bor granne med planområdet. Privatperson 7 menar att de kommer att störas av buller och damm under byggtiden med alla transporter som kommer att passera utanför deras altan. Privatperson 7 önskar därför att Umehem uppför ett bullerplank som skydd.

Vidare uppger privatperson 7 att avloppssystemet på Solvändan blivit tätt ett par gånger, och att det därför bör vara lämpligare att ansluta avloppet till Östra Kyrkogatan i stället.

Privatperson 7 menar att snöröjning kan bli ett problem då det inte kommer finnas så mycket plats för snölager. Vidare menar privatperson 7 att utfart från Solvändan och Norra Ersmarksgatan mot Sandaparken kan bli ett problem då sikten är väldigt dålig, speciellt från Solvändan.

Kommentar

Under byggtiden är det troligt att påverkan tidvis bli stor med störande buller och tung trafik, vilket många gånger gör det både störande för kringboende och besvärligare att vistas i gatumiljön. Detta är samtidigt inget hinder för genomförandet av planen eftersom byggnationen sker under en begränsad tid och inte kan hanteras eller regleras i detaljplanen. Synpunkten förs vidare till fastighetsägaren.

Gällande avloppssystemet regleras inte detta i detaljplanen. Synpunkten förs vidare till fastighetsägaren samt till Vakin.

Snöupplag kommer att kunna anordnas inom de egna fastigheterna.

Kommunen gör bedömningen att trafiken kommer ha en liten påverkan när projektet är genomfört.

Yttrande 8

Privatperson 8 bor i direkt anslutning till planområdet och uppger att det i dagsläget är minimalt med trafik i området och att deras fastighets norra sida idag är mycket tyst och lugn.

Under byggtid

Privatperson 8 ser en risk för betydande miljöpåverkan avseende buller, vibrationer, beskuggning och förändrad dag- och grundvattensituation. Privatperson 8 uppger att det är flera i deras fastigheter som dagligen arbetar hemifrån. Med kontor mot en framtida byggarbetsplats så kommer deras arbetssituation att påverkas av byggbuller och vibrationer. Utöver detta befarar privatperson 8 även ökade avgasutsläpp från fordonstrafik från byggarbetsplatsen.

Privatperson 8 menar att det finns risk för sprickbildning på intilliggande byggnader under eventuell sprängning och pålning om marken sätter sig vid utgrävning av området. Privatperson 8 vill veta hur intilliggande byggnader kommer att kontrolleras gällande sprickbildning, sättningar etc. innan, under och efter byggtiden.

Grundvatten och dagvatten

Privatperson 8 menar att grundvattensituationen i området bör utredas då förändring av grundvattennivån och bortledning av grundvatten innebär vattenverksamhet och tillstånd enligt 9 kap. Miljöbalken. Privatperson 8 ställer sig kritisk till antagandet i dagvattenutredningen om att risken för bortledning av grundvatten är låg. Privatperson 8 ser en betydande risk för grundvatteninträngning till deras fastigheter då detta har hänt tidigare. Privatperson 8 efterfrågar att grundvattennivån fortlöpande kontrolleras, att det klargörs hur problemet ska åtgärdas samt att det tydliggörs vem som har ansvaret om grundvattennivån stiger och påverkar deras fastigheter.

Privatperson 8 menar att det behöver förtydligas vilka åtgärder det är som planeras i Sandaparken och på vilket sätt det förbättrar dagvattensituationen vid det förändrade planområdet innan en detaljplan kan antas.

Privatperson 8 menar att dagvattnets avledningskapacitet i området söder och sydväst om detaljplaneområdet har varit undermålig. På grund av detta har det enligt privatperson 8 uppstått översvämning i källarplan på fastigheter söder om planområdet. Privatperson 8 anser att detta behöver undersökas och att det behöver vidtas åtgärder innan en detaljplan kan antas.

Trafikpåverkan efter färdigställt projekt

Privatperson 8 menar att det ökade flödet av trafik kommer resultera i ökade halter av avgaser, vibrationer och en ökad mängd dammpartiklar i deras fastigheter.

Beskuggning, insyn och övrig påverkan

Privatperson 8 menar att den planerade bebyggelsen är för hög i förhållande till den befintliga bebyggelsen och att den bryter mot områdets karaktär och att den kommer att överskugga befintlig bebyggelse på västra sidan av Östra Kyrkogatan. Privatperson 8 menar vidare att den planerade bebyggelsen kommer leda till en markant ökad insyn. Privatperson 8 menar att de, om detaljplanen ändå godkänns, vill se ett permanent insynsskydd som bekostas och underhålls av fastighetsägare till Mulbetet 4, 5 och 21.

Privatperson 8 menar att deras tomter kommer få en ökad beskuggning och minskat ljusinsläpp, och att beskuggningen kommer att bli i det närmaste total fram till 09.00 på morgonen.

Privatperson 8 menar att detaljplanen, om den antas, kommer leda till en betydande värdeminskning och undrar därför hur detta kommer att ersättas.

Kommentar*Under byggtid*

Under byggtiden är det troligt att påverkan tidvis bli stor med störande buller och tung trafik, vilket många gånger gör det både störande för kringboende och besvärligare att vistas i gatumiljön. Detta är samtidigt inget hinder för genomförandet av planen eftersom byggnationen sker under en begränsad tid och inte kan hanteras eller regleras i detaljplanen. Synpunkten förs vidare till fastighetsägaren.

Detaljplanen reglerar inte grundläggningsmetod för byggnaderna. Dock kan kommunen vid behov ställa krav i bygglovsskedet på att den som ska bygga gör en platsspecifik geoteknisk utredning för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämplig grundläggningsmetod. Kommunen kan även kräva att en riskanalys med avseende på omgivningspåverkan upprättas om detta bedöms nödvändigt. Vidare är det byggherrens ansvar att markarbeten inom planområdet inte orsakar skadlig påverkan på omgivningen. Det regleras i Boverkets byggregler avsnitt 2:4. Där står det bland annat att skaderisker som kan uppstå vid schakt, pålning eller sprängning ska förebyggas.

Grundvatten och dagvatten

Gällande grundvatten och dagvatten se kommunens kommentar till yttrande 1.

Trafikpåverkan efter färdigställt projekt

Den ökade biltrafiken som detaljplanen förväntas generera bedöms vara marginell i förhållande till den befintliga medeldygnstrafiken i området.

Beskuggning, insyn och övrig påverkan

Planförslaget kommer att tillåta en högre exploatering än tidigare. Kommunens bedömning är att tillkommande bebyggelse kommer att komplettera det befintliga punkthuset och skapa ett värde i området.

Förslaget kommer leda till en viss ökad insyn och skuggning. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör, och att förändringarna inte innebär en betydande olägenhet för de som berörs. Kommunen kommer således inte reglera in en skyldighet att uppföra ett permanent insynskydd.

Gällande det höga husets höjd harnockhöjden nu sänkts med 3 meter relativt det förslag som var ute på samråd. Det bidrar till ett bättre ljusinsläpp och mindre skuggning, framför allt vid höst- och vårdagjämning.

Gällande gårdsbebyggelsen har skalan minskats ner både beträffande husens höjd och djup.

Kommunen kommer inte ersätta någon fastighetsägare.

Yttrande 9

Privatperson 9 reserverar sig mot höjden på höghuset ut mot Östra Kyrkogatan. Privatperson 9 uppger att höjden verkar beskrivas som lägre jämfört med ”Tenton-huset”. Privatperson 9 menar vidare att planförslaget troligen är bra för området på längre sikt. Privatperson 9 anser att affärsytan bör användas till något med en funktion för området.

Kommentar

Umeå kommun förstår det som att när privatperson 9 hänvisar till ”Tenton-huset” menar privatpersonen det högre huset på Östra Kyrkogatan 64. I samrådet möjliggjorde planförslaget uppförande av ett punkthus på 33 meter i nockhöjd. Inför granskningen harnockhöjden sänkts med 3 meter, men relaterar nu till nollplanet. Därmed får punkthuset ungefär samma nockhöjd som befintligt punkthus på Östra Kyrkogatan 64.

Detaljplanen kan inte styra vilken målgrupp som framtida eventuell affärsyta ska rikta sig mot.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras i huvudsak på följande punkter:

Plankartan

- Nockhöjder har minskats för den högre byggnaden ut mot Östra Kyrkogatan samt för gårdsbebyggelsen centralt inom planområdet.
- Nockhöjder för tillkommande bebyggelse relateras till nollplanet.
- Gårdsbebyggelsen har reglerats till att få en mindre djup byggnadskropp.
- Gårdsbebyggelse har förskjutits västerut.
- Gårdsbebyggelse får en bestämmelse som reglerar att det ska finnas indrag på översta våningen.
- Gårdsbebyggelse ges en bestämmelse som reglerar vertikalt indrag.
- Reglering om bjälklag är borttaget.
- Yta för transformatorstation har lagts till [E₁].
- Regleringar som styr möjligheten att förse marken med komplementbyggnader, byggnader samt anläggningar har justerats [Ö₁-Ö₃].
- Regleringar som styr takvinklar har reviderats.
- Bestämmelser som reglerar balkonger har reviderats.
- Bestämmelse som reglerar byggnadernas utseende har justerats från att reglera att byggnaderna ska utföras i ”matta material” till att nu istället regleras till att istället styra glansgraden i färgen på fasadmaterialet.
- Tillagd egenskapsbestämmelse: Översta våningen ska utformas med ett indrag på minst 2 meter från underliggande fasadliv för fasad som vetter mot öster.
- Reglering som styr möjligheten att använda marken i söder som bilparkering eller som en ramp till det underjordiska garaget har lagts till.
- Tillagd egenskapsbestämmelse på innergården: Största byggnadsarea är 50 m².
- Bestämmelse om att 50 % av sockelvåningens fasad ska bestå av trämaterial har tagits bort.
- Begreppet ”källarvåning” har bytts ut till ”källarplan”.
- Bestämmelse som reglerar parkering på innergård har omformulerats samt definierats till bilparkering.
- Begreppet ”tydligt” har tagits bort ur reglering som styr sockelvåningens utseende i relation till övriga våningsplan.

Planbeskrivning

- Syftesformuleringen har reviderats.
- Planbeskrivningen har reviderats utifrån Umeå kommuns nya mall för planbeskrivning.

- Planbeskrivningen har reviderats genomgående utifrån de ändringar av plankartan som listas ovan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med nya illustrationer som redovisar skuggbildning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelser om tomtindelningsplaner.
- Planbeskrivningen har reviderats i dess skrivelser om friytor och planterbart bjälklag.
- Planbeskrivningen har reviderats med ny illustrationsplan som tar sin utgångspunkt i de justerade planbestämmelserna.

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2025



Tjänsteskrivelse

2026-02-05

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärendemängd och beslut under januari
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten
- Återkoppling från BN-strategi- och planeringsdag

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-02-05

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Nicklas Fryksten

bygglövschef



Tjänsteskrivelse

2026-02-04

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden januari 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningsärenden, januari 2026.

Ärendebeskrivning

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

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglovschef:
 - Beslut om yttrande till Boverket enligt förteckning.
2. Bygglov:
 - Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - Beslut om yttrande vid samråd enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 74 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 829 860 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningsärenden

- 2 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden enligt förteckning.
- Yttrande över remiss En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Uttagen: 2026-02-01

**Bygglovschefens delegationsbeslut
Anmälan till byggnadsnämnden**

Diarienummer	Beslut	Beslutsfattare	Beslutsdatum
BN-2025/00507	Beslut om yttrande på Boverkets remiss med diarienummer 3967/2025	Nicklas Fryksten	2026-01-14

Antal beslut 1

Anmälan delegationsbeslut från Bygglov

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Komplett	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum	Tidsbegränsning	Avvikelse från detaljplan
BN-2019/00711	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL	SMÖRBLOMMAN 20	2019-04-10		Beslut om att avsluta ärendet - preskription	Tillsynsbeslut	Utan åtgärd	2026-01-27		Nej
BN-2020/00555	Ändrad användning av vindutrymme och källare till lägenheter, tillbyggnad av flerbostadshus med balkonger och takkuper samt nybyggnad av förråd	Kyrktorpet 4	2020-03-19	2020-08-21	Slutbesked Källarlägenheter med tillhörande förrådsbyggnad	Slutbesked	Bifall	2026-01-16		Nej
BN-2021/01355	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL	Lofoten 88	2021-06-03		Beslut om att avsluta ärendet	Tillsynsbeslut	Avskrivs	2026-01-13		Nej
BN-2022/01412	Tillbyggnad-, fasadändring- och rivning av industrilokal samt nybyggnad av matnings- och mottagningsstation	TJÄLAMARK 16:1	2022-07-05	2022-09-14	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-01-13		Nej
BN-2023/00489	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL	Ön 3:48	2023-03-22		Ärendet avslutas	Tillsynsbeslut	Utan åtgärd	2026-01-09		Nej
BN-2023/01133	Nybyggnad av industribyggnad och garage med carport	Frakten 10	2023-07-10	2023-10-08	Delslutbesked för industribyggnad	Slutbesked	Bifall	2026-01-07		Nej

Antal beslut 6

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
LOV-PBL-tillstånd							
BN 2025-001241	NESTORN 5	D 2026-000034	Beslut	2026-01-13		Delegation	
2025-10-24	ÅLDERMANSVÄGEN 4A	2026-01-13	Avskrivning			Erik Bertilsson	
Rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad							
BN 2025-001358	TÅFTEÅ 8:3	D 2026-000049	Beslut	2026-01-16		Delegation	
2025-11-21		2026-01-16	Avskrivning			Erik Bertilsson	
Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus							
BN 2025-001426	MARKNADSPLETSEN 1	D 2026-000061	Beslut	2026-01-20		Delegation	
2025-12-12	MARKNADSGATAN 3	2026-01-20	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för skylt/tjusanordning på affärshus							
BN 2025-000928	FLURKMARK 1:59	D 2026-000004	Beslut	2026-01-08	Ej komplett	Delegation	
2025-08-11	BRUNNSVÄGEN 13	2026-01-08	Avvisning			Erik Bertilsson	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus							
BN 2025-001164	MUNGON 13	D 2026-000019	Beslut	2026-01-12	Ej komplett	Delegation	
2025-10-06	KORPRALSVÄGEN 22	2026-01-12	Avvisning			Baraa Markabi	
Bygglov i efterhand för ändrad användning av cykelförvaring/förråd till lokal							
BN 2025-001428	BALDER 8	D 2026-000015	Beslut	2026-01-12	Beviljas	Delegation	
2025-12-15		2026-01-12	Bygglov			Erik Bertilsson	
Tidsbegränsat lov för ändrad användning från handel till kontor tom 2030-07-01 (ny prövning)							
BN 2025-001199	STÖCKE 3:14	D 2026-000032	Beslut	2026-01-13	Beviljas	Delegation	
2025-10-14		2026-01-13	Bygglov			Baraa Markabi	
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och installation av eldstad samt nybyggnad av garage med carport och rivningslov för befintliga komplementbyggnader samt delar av bostadshuset							

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut		from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31				
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001303	TRANDANSEN 3	D 2026-000065	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation
2025-11-11	MARIEHEMSVÄGEN 7C	2026-01-20	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för fasadändring och ändrad användning av affärslokal						
BN 2025-001341	MALMEN 27	D 2026-000068	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation
2025-11-18	MALMVÄGEN 25	2026-01-20	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av serviceboende, komplementbyggnad, cykelskärmtak, staket och parkeringsplatser						
BN 2025-001267	REGEAMENTET 2:1	D 2026-000073	Beslut	2026-01-21	Beviljas	Delegation
2025-10-31		2026-01-21	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av kontorslokaler och komplementbyggnader						
BN 2025-001404	NJORD 24	D 2026-000077	Beslut	2026-01-22	Beviljas	Delegation
2025-12-08	KUNGSGATAN 48	2026-01-22	Bygglov			Jesper Lundmark
Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars-30 november						
BN 2025-001430	TURKOSEN 15	D 2026-000085	Beslut	2026-01-26	Beviljas	Delegation
2025-12-15		2026-01-26	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för om- och tillbyggnad av carport						
BN 2025-001407	IVARSBODA 4:3	D 2026-000011	Beslut	2026-01-09	Beviljas	Delegation
2025-12-09	IVARSBODA 345	2026-01-09	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av fritidshus (Ny prövning)						
BN 2025-001451	OBBOLA 20:4	D 2026-000030	Beslut	2026-01-13	Beviljas	Delegation
2025-12-19	LINJEVÄGEN 33	2026-01-13	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad (ny prövning)						
BN 2025-001454	BJÖRNVAKTAREN 9	D 2026-000031	Beslut	2026-01-13	Beviljas	Delegation
2025-12-20		2026-01-13	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson
Bygglov för fasadändring av carport						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01						
	tom: 2026-01-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-001399	VALE 19	D 2026-000054	Beslut	2026-01-19	Beviljas	Delegation	
2025-12-05	VÄSTRA KYRKO GATAN 13A	2026-01-19	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson	
Nybyggnad av kontor och flerbostadshus (Ny prövning)							
BN 2025-001374	SÖRMJÖLE 1:7	D 2026-000063	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation	
2025-11-27		2026-01-20	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnad för batterilagring							
BN 2025-001214	BILEN 2	D 2026-000008	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation	
2025-10-17	RIKSVÄGEN 2C	2026-01-20	Bygglov inkl. startbesked			Anna-Karin Risnert	
Bygglov för skylt/ljusanordning på kontorshus							
BN 2025-001194	HÖDER 7	D 2026-000067	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation	
2025-10-13	VASAGATAN 8	2026-01-20	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för fasadändring av kontorshus							
BN 2025-001146	STÖCKSJÖ 18:33	D 2026-000069	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation	
2025-10-01	STÖCKSJÖ KUSTVÄG 26	2026-01-20	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves	
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tält i tio år							
BN 2025-001408	STADSLIDEN 6:6	D 2026-000070	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation	
2025-12-09	SPORTGRÄND 7	2026-01-20	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för anordnande av cykelparkering och nybyggnad av komplementbyggnad							
BN 2025-001030	STIGBYGELN 1	D 2026-000079	Beslut	2026-01-22	Beviljas	Delegation	
2025-09-10	SIGNALVÄGEN 14	2026-01-22	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av två tält t.o.m. 2029-04-01 (ny prövning)							
BN 2025-001390	SKARPGÅRDEN 2	D 2026-000075	Beslut	2026-01-23	Beviljas	Delegation	
2025-12-02		2026-01-23	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Bygglov för nybyggnad av underjordisk avfallsanläggning							

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000006 2026-01-05 Frivilligt bygglov för fasadändring av garage	GRÄVLINGEN 1	D 2026-000103 2026-01-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-01-27	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2025-001409 2025-12-09 Bygglov för ändrad användning av kontor till handelslokal	PINNEN 1	D 2026-000104 2026-01-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-01-27	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2025-001363 2025-11-21 Bygglov för ändrad användning från teknikhus till cykelförråd samt fasadändring	STADSLIDEN 6:6 LINNÆUS VÄG 9	D 2026-000123 2026-01-30	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-01-30	Beviljas	Delegation Baraa Markabi	
BN 2025-001400 2025-12-05 Förhandsbesked för verksamhet	VÄSTERHISKE 8:14 SPINNVÄGEN 32	D 2026-000088 2026-01-26	Beslut Förhandsbesked	2026-01-26	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2025-001172 2025-10-08 Bygglov för nybyggnad av båthus	OBOLA 23:374 BREDVIKEN 3	D 2026-000010 2026-01-08	Beslut Förlängning av handläggningstid	2026-01-08	10 veckor	Delegation Bruno Cordeiro Alves	
BN 2024-001325 2024-11-24 Bygglov för nybyggnad av brandstation	HOLMSUND 4:30 STENHUGGAREGATAN 1F	D 2026-000074 2026-01-22	Beslut Kompletterande villkor	2026-01-22		Delegation Magnus Sjöström	
BN 2025-000700 2025-05-27 Bygglov i efterhand för nybyggnad av kolonistuga	ERSMARK 9:28 GAMLA ERSBODAVÄGEN 25	D 2026-000001 2026-01-07	Beslut Slutbesked	2026-01-07	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström	
BN 2025-000061 2025-01-20 Bygglov för nybyggnad av garage	HÖRNEÅ 8:4 ROSORNAS GRÄND 3	D 2026-000003 2026-01-07	Beslut Slutbesked	2026-01-07	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström	

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-02-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000250	GRÖNSTENEN 1	D 2026-000006	Beslut	2026-01-08	Beviljas	Delegation
2025-03-03	BÄRNSTENSVÄGEN 2	2026-01-08	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om ändring planlösning i skola (granska ansökan, finns fler val)						
BN 2024-000367	TREHÖRNINGEN 1:54	D 2026-000018	Beslut	2026-01-12	Beviljas	Delegation
2024-04-06	TREHÖRNINGEN 24	2026-01-12	Slutbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av garage						
BN 2025-001277	KROKSJÖ 13:3	D 2026-000022	Beslut	2026-01-13	Beviljas	Delegation
2025-11-04	GÖTEBORG 214	2026-01-13	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2025-001397	JUVELEN 1	D 2026-000023	Beslut	2026-01-13	Beviljas	Delegation
2025-12-04		2026-01-13	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000007	GRANEN 14	D 2026-000024	Beslut	2026-01-13	Beviljas	Delegation
2026-01-05		2026-01-13	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001121	SEGLET 7	D 2026-000035	Beslut	2026-01-14	Beviljas	Delegation
2025-09-25	BÅTVÄGEN 12	2026-01-14	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000747	KÄLLAREN 1	D 2026-000037	Beslut	2026-01-14	Beviljas	Delegation
2025-06-09	KÄLLARVÄGEN 4	2026-01-14	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för tillbyggnad av personalbyggnad på återvinningsstation						
BN 2025-001243	SOTAREN 1	D 2026-000038	Beslut	2026-01-14	Beviljas	Delegation
2025-10-26	SOTARGATAN 16	2026-01-14	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001282	ANUMARK 1:33	D 2026-000044	Beslut	2026-01-14	Beviljas	Delegation
2025-11-05	DÅVA ENERGIVÄG 1	2026-01-14	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring hiss i industribyggnad						
BN 2025-001294	BJÖRNIDET 11	D 2026-000046	Beslut	2026-01-15	Beviljas	Delegation
2025-11-07	VARGVÄGEN 6	2026-01-15	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om tillbyggnad av max 15 kvm på småhus						
BN 2023-000097	KOMMINISTERN 3	D 2026-000047	Beslut	2026-01-15	Beviljas	Delegation
2023-12-18		2026-01-15	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av två radhus med carport och en komplementbyggnad samt parkeringsplatser						
BN 2025-001231	ABBORREN 2	D 2026-000050	Beslut	2026-01-16	Beviljas	Delegation
2025-10-22	ZAKRISVÄGEN 18	2026-01-16	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av elldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001238	SJÖORREN 2	D 2026-000051	Beslut	2026-01-19	Beviljas	Delegation
2025-10-23	TIMMERMANSGATAN 11	2026-01-19	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av elldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001265	FRÖHUSET 63	D 2026-000052	Beslut	2026-01-19	Beviljas	Delegation
2025-10-31	KRUSBÅRSVÄGEN 40A	2026-01-19	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av elldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001414	SÖRMJÖLE 4:2	D 2026-000053	Beslut	2026-01-19	Beviljas	Delegation
2025-12-10	NORRA KAMMARVIKSVÄGEN 27	2026-01-19	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av elldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2024-000690	SÖRMJÖLE 2:212	D 2026-000059	Beslut	2026-01-19	Beviljas	Delegation
2024-06-07	BRÄNNÄSVÄGEN 79	2026-01-19	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt komplementbyggnad						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-001112	OSTNÄS 1:34	D 2026-000062	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation	
2025-09-24		2026-01-20	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-001065	HOLMSUND 2:65	D 2026-000064	Beslut	2026-01-20	Beviljas	Delegation	
2025-09-16	UMEÅ HAMN 21	2026-01-20	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för nybyggnad av lagertält							
BN 2024-001188	SANDEN 1	D 2026-000082	Beslut	2026-01-23	Beviljas	Delegation	
2024-10-21		2026-01-23	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Nybyggnad av kontor, lager, tält och parkering (ny prövning)							
BN 2025-001440	ÅKERN 2	D 2026-000086	Beslut	2026-01-26	Beviljas	Delegation	
2025-12-16	SKOGSVÄGEN 4	2026-01-26	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-001147	FRÖHUSET 22	D 2026-000089	Beslut	2026-01-26	Beviljas	Delegation	
2025-10-01	KRUSBÄRSVÄGEN 14B	2026-01-26	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-001224	STÖCKSJÖ 2:45	D 2026-000095	Beslut	2026-01-26	Beviljas	Delegation	
2025-10-20	STÖCKSJÖ SJÖMYRVÄG 49	2026-01-26	Slutbesked			Peter Berggren	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-000722	BLANDAREN 1	D 2026-000115	Beslut	2026-01-29	Beviljas	Delegation	
2025-06-02	MEJERIVÄGEN 2	2026-01-29	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad med cistern samt anläggning av parkeringsplatser							
BN 2024-000799	KRUKAN 15	D 2026-000120	Beslut	2026-01-29	Beviljas	Delegation	
2024-07-02		2026-01-29	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för fasadändring av komplementbyggnad							

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-02-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-001404	ERSMARK 6:38	D 2026-000126	Beslut	2026-01-30	Beviljas	Delegation
2024-12-12	FÄBODÅKERN 9	2026-01-30	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001352	SOFIEHEM 10:36	D 2026-000002	Beslut	2026-01-07	Beviljas	Delegation
2025-11-20	BERGSSBODA 126	2026-01-07	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i garage						
BN 2024-000026	PÄRLAN 17	D 2026-000005	Beslut	2026-01-08	Beviljas	Delegation
2024-01-12		2026-01-08	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av matsal samt fasadändring och ändring av planlösning av skola						
BN 2026-000007	GRANEN 14	D 2026-000007	Beslut	2026-01-08	Beviljas	Delegation
2026-01-05		2026-01-08	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000008	NORRBACKA 2:10	D 2026-000009	Beslut	2026-01-08	Beviljas	Delegation
2026-01-05	BUSSJÖ 267	2026-01-08	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2025-001427	JONSTORP 1:21	D 2026-000012	Beslut	2026-01-09	Beviljas	Delegation
2025-12-13	JONSTORP 12	2026-01-09	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om ändring konstruktion i enbostadshus						
BN 2025-001225	ÖBBOLA 23:99	D 2026-000014	Beslut	2026-01-09	Beviljas	Delegation
2025-10-20	LÅNGSKÄRSVÄGEN 31	2026-01-09	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av garage med carport						
BN 2026-000014	KÖLEN 5	D 2026-000017	Beslut	2026-01-12	Beviljas	Delegation
2026-01-09	VILLAVÄGEN 7	2026-01-12	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000624	TEGLET 6	D 2026-000028	Beslut	2026-01-13	Beviljas	Delegation
2025-05-14		2026-01-13	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						
BN 2025-001429	VEGA 1	D 2026-000033	Beslut	2026-01-13	Beviljas	Delegation
2025-12-15	VEGAGATAN 1	2026-01-13	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						
BN 2025-001250	SAGA 3	D 2026-000036	Beslut	2026-01-14	Beviljas	Delegation
2025-10-27	GÖTGATAN 3	2026-01-14	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för fasadändring och ändrad användnign av handel till kontor						
BN 2026-000024	LÅNGBRÄNNAN 1:16	D 2026-000040	Beslut	2026-01-14	Beviljas	Delegation
2026-01-13		2026-01-14	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om rivning av teknikhus						
BN 2026-000029	ÖVERBODA 16:2	D 2026-000042	Beslut	2026-01-14	Beviljas	Delegation
2026-01-14		2026-01-14	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om rivning av teknikhus						
BN 2026-000025	TUNNELBACKEN 1	D 2026-000043	Beslut	2026-01-14	Beviljas	Delegation
2026-01-13	GLUNTENS VÄG 21	2026-01-14	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring hiss i flerbostadshus						
BN 2025-000260	SANDÅKERN 4	D 2026-000045	Beslut	2026-01-15	Beviljas	Delegation
2025-03-05		2026-01-15	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för ändrad användning från serviceboende till bostäder, inredande av ytterligare bostäder, nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar, tillbyggnad med fläkttrum och rivning av två bänkyggnader						
BN 2025-001441	FLÖTET 2	D 2026-000048	Beslut	2026-01-15	Beviljas	Delegation
2025-12-17	FISKESTIGEN 23	2026-01-15	Startbesked			Niklas Gällstedt
Rivningslov för rivning av garage						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-02-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000013	VALE 19	D 2026-000055	Beslut	2026-01-19	Beviljas	Delegation
2026-01-09	VÄSTRA KYRKO GATAN 9	2026-01-19	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av ventilation i kontorshus						
BN 2026-000051	GRAV MARK 6:12	D 2026-000071	Beslut	2026-01-21	Beviljas	Delegation
2026-01-18	GRAV MARK 10	2026-01-21	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2026-000043	NORRBYN 15:11	D 2026-000072	Beslut	2026-01-21	Beviljas	Delegation
2026-01-15	HARAVIKSLANDET 11	2026-01-21	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2026-000062	LÄGDAN 3	D 2026-000080	Beslut	2026-01-22	Beviljas	Delegation
2026-01-20	SÖLVÄNDAN 3B	2026-01-22	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av ventilation i enbostadshus						
BN 2026-000067	SÄVAR 4:35	D 2026-000081	Beslut	2026-01-22	Beviljas	Delegation
2026-01-21	SPORTLOVSVÄGEN 17	2026-01-22	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000005	BLOMDAL 1:7	D 2026-000087	Beslut	2026-01-26	Beviljas	Delegation
2026-01-04	NEDRE BLOMDAL 7	2026-01-26	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om ändring konstruktion i ekonomibyggnad						
BN 2026-000059	BINDAREN 30	D 2026-000114	Beslut	2026-01-28	Beviljas	Delegation
2026-01-20	HULTVÄGEN 5B	2026-01-28	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i tvåbostadshus						
BN 2025-000535	SÄVAR 66:15	D 2026-000118	Beslut	2026-01-29	Beviljas	Delegation
2025-04-27	SÄGFORSVÄGEN 1	2026-01-29	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus samt installation av eldstad						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000075	ERSMARK 3:87	D 2026-000119	Beslut	2026-01-29	Beviljas	Delegation
2026-01-22	TISDAGSVÄGEN 25	2026-01-29	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000061	ÖVERBODA 3:74	D 2026-000121	Beslut	2026-01-30	Beviljas	Delegation
2026-01-20	PER OLS VÄG 3	2026-01-30	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000721	SOLDATÄNGET 1	D 2026-000122	Beslut	2026-01-30	Beviljas	Delegation
2025-06-02		2026-01-30	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av tre långor kedjehus, åtta enbostadshus och komplementbyggnader						
BN 2026-000036	DEGERSJÖN 1:17	D 2026-000125	Beslut	2026-01-30	Beviljas	Delegation
2026-01-14	DEGERSJÖN 42	2026-01-30	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i ekonomibyggnad						
SK-Strandskydd						
BN 2026-000010	SÖRMJÖLE 49:1	D 2026-000066	Beslut	2026-01-20	Ej strandskyddsdispenspliktigt	Delegation
2026-01-05	NORRA KAMMARVIKSVÄGEN 11	2026-01-20	Avvisning			Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000001	SÖRBÖLE 4:28	D 2026-000117	Beslut	2026-01-29	Ej strandskyddsdispenspliktigt	Delegation
2026-01-01	JONSKÅRSVÄGEN 97	2026-01-29	Avvisning			Anna-Karin Risnert
Strandskyddsdispens för tillbyggnad av komplementbyggnad						
BN 2025-001416	IVARSBODA 2:77	D 2026-000078	Beslut	2026-01-22	Beviljas	Delegation
2025-12-10	MITTIFJÄRDEN 466	2026-01-22	Strandskyddsdispens			Anna-Karin Risnert
Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus						

TLS-Tillsyn

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-02-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001431 2025-12-15 Besiktning port industribyggnad	MASKINEN 8	D 2026-000020 2026-01-13	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-01-13		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2025-001433 2025-12-15 Besiktning port industribyggnad	MASKINEN 8	D 2026-000021 2026-01-13	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-01-13		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2025-001376 2025-11-28 Besiktning hiss flerbostadshus	GNEJSEN 100 KVARTSVÄGEN 3A	D 2026-000039 2026-01-14	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-01-14		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2025-001326 2025-11-17 Besiktning hiss skola	SÖRFORS 4:24 SÖRFORS 169	D 2026-000041 2026-01-14	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-01-14		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2026-000028 2026-01-13 Besiktning hiss idrottsanläggning	VÄSTERTEG 40:2 TEGSVÄGEN 20	D 2026-000056 2026-01-19	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-01-19		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2025-001418 2025-12-11 Besiktning hiss flerbostadshus	TRANDANSEN 1	D 2026-000057 2026-01-19	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-01-19		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2025-001393 2025-12-03 Besiktning hiss flerbostadshus	TRANDANSEN 1	D 2026-000058 2026-01-19	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-01-19		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2024-001429 2024-12-18 Besiktning hiss flerbostadshus	TRANDANSEN 1	D 2026-000060 2026-01-20	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-01-20		Delegation Michael Gunnarsson

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-02-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001402	CHAMPINJONEN 1	D 2026-000083	Beslut-tillsyn	2026-01-26		Delegation
2025-12-08	MOSSVÄGEN 1	2026-01-26	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss						
BN 2025-001204	HÖRNEÅ 60:15	D 2026-000090	Beslut-tillsyn	2026-01-26		Delegation
2025-10-15	SUNDELINSVÄGEN 27	2026-01-26	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss enbostadshus						
BN 2025-001144	BINGEN 3	D 2026-000091	Beslut-tillsyn	2026-01-26		Delegation
2025-10-01	STACKVÄGEN 4	2026-01-26	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port lagerbyggnad						
BN 2025-000644	BACKEN 8:17	D 2026-000092	Beslut-tillsyn	2026-01-26		Delegation
2025-05-16	AKTÖRGRÄND 38	2026-01-26	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss skola						
BN 2025-000830	BINGEN 1	D 2026-000093	Beslut-tillsyn	2026-01-26		Delegation
2025-06-27	LAGERVÄGEN 17	2026-01-26	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port tält						
BN 2025-001165	STADSLIDEN 3:34	D 2026-000094	Beslut-tillsyn	2026-01-26		Delegation
2025-10-06	SANDBACKAVÄGEN 55	2026-01-26	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss krematorium						
BN 2025-000475	ANUMARK 1:33	D 2026-000096	Beslut-tillsyn	2026-01-27		Delegation
2025-04-14	DÅVA ENERGIVÄG 1	2026-01-27	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port						
BN 2024-001174	FLYGAREN 3	D 2026-000097	Beslut-tillsyn	2026-01-27		Delegation
2024-10-16	FLYGPLATSVÄGEN 19	2026-01-27	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss kontorsbyggnad						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-02-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01 tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000768	RÖDBERGSMYRAN 8	D 2026-000098	Beslut-tillsyn	2026-01-27		Delegation
2024-06-20	SPINNVÄGEN 15	2026-01-27	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss						
BN 2025-001011	HOLMSUND 2:65	D 2026-000099	Beslut-tillsyn	2026-01-27		Delegation
2025-09-02		2026-01-27	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port industribyggnad, Magasin 12						
BN 2025-001010	HOLMSUND 2:65	D 2026-000100	Beslut-tillsyn	2026-01-27		Delegation
2025-09-02		2026-01-27	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port industribyggnad, Magasin 7						
BN 2024-000926	STRÖMPILEN 1	D 2026-000101	Beslut-tillsyn	2026-01-27		Delegation
2024-08-20	STRÖMPILSPLATSEN 7	2026-01-27	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss affärs- och kontorshus						
BN 2025-000048	STADSLIDEN 3:10	D 2026-000102	Beslut-tillsyn	2026-01-27		Delegation
2025-01-15		2026-01-27	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss						
BN 2024-001050	KEDJAN 8	D 2026-000105	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation
2024-09-18	GRÄDDVÄGEN 15A	2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port lagerbyggnad						
BN 2025-000094	KÄRVEN 7	D 2026-000106	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation
2025-01-29		2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss flerbostadshus						
BN 2025-000551	SLÖJAN 1	D 2026-000107	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation
2025-04-29		2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss flerbostadshus						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-02-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01						tom: 2026-01-31
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-000042	NÖTSKRIKAN 1	D 2026-000108	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation	
2025-01-14		2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson	
Besiktning hiss flerbostadshus							
BN 2025-000861	RÅLEN 3	D 2026-000109	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation	
2025-07-04		2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson	
Besiktning port industribyggnad							
BN 2025-001041	HOLMSUND 2:65	D 2026-000110	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation	
2025-09-12		2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson	
Besiktning port industribyggnad (råvarumagasin norra sidan, magasin södra sidan)							
BN 2026-000078	RESEDAN 3	D 2026-000111	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation	
2026-01-23	JÄRNVÄGSGATAN 44	2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson	
Besiktning hiss flerbostadshus							
BN 2026-000079	RESEDAN 3	D 2026-000112	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation	
2026-01-23	JÄRNVÄGSGATAN 44	2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson	
Besiktning hiss flerbostadshus							
BN 2025-001305	LAVEN 7	D 2026-000113	Beslut-tillsyn	2026-01-28		Delegation	
2025-11-11	ILLERVÄGEN 5	2026-01-28	Avskrivning			Michael Gunnarsson	
Besiktning port affär							
BN 2025-000090	SYLLEN 10	D 2026-000116	Beslut-tillsyn	2026-01-29		Delegation	
2025-01-28	INDUSTRIVÄGEN 22	2026-01-29	Avskrivning			Michael Gunnarsson	
Besiktning hiss industribyggnad							
BN 2026-000101	TEGELSLAGAREN 5	D 2026-000124	Beslut-tillsyn	2026-01-30		Delegation	
2026-01-28	TEGELBRUKSVÄGEN 9A	2026-01-30	Avskrivning			Michael Gunnarsson	
Besiktning hiss affärs- och kontorshus							

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-02-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-01-01					
	tom: 2026-01-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001322	FRYSEN 34	D 2026-000016	Beslut-tillsyn	2026-01-12	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-11-16	KYLGRÄND 183	2026-01-12	Inget ingripande			Mary Pettersson
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						
BN 2025-001323	FRYSEN 34	D 2026-000025	Beslut-tillsyn	2026-01-13	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-11-16	KYLGRÄND 183	2026-01-13	Inget ingripande			Mary Pettersson
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						
BN 2025-001313	FRYSEN 34	D 2026-000026	Beslut-tillsyn	2026-01-13	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-11-13	KYLGRÄND 183	2026-01-13	Inget ingripande			Mary Pettersson
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						
BN 2026-000011	FRYSEN 34	D 2026-000027	Beslut-tillsyn	2026-01-13	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2026-01-06	KYLGRÄND 183	2026-01-13	Inget ingripande			Mary Pettersson
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						

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

Godkännanden av LM förrättningar
Anmälan till byggnadsnämnden

Diarienummer	Beslut	Beslutsfattare	Beslutsdatum
BN-2025/00519	Samråd: Bildande av ledningsrätt inom Österteg 2:31 & Västerteg 51:2	Erik Bertilsson	2026-01-19

Antal beslut 1

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄRENDEN 2026								
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning								
Januari	52				Juli			
Februari					Augusti			
Mars					September			
April					Oktober			
Maj					November			
Juni					December			
						52		
Bostadsanpassningar (inkl omprövningar) Antal beslut/månad								
	Beslutade		*/Avskrivna/	Delvis avslag/		Reparations-		
	Bev bidrag	Återställning	Återkallade	Bifall	Avslag	bidrag	Antal beslutade	
Januari	57	1	3	2	3	8	74	
Februari								
Mars								
April								
Maj								
Juni								
Juli								
Augusti								
September								
Oktober								
November								
December								
	57	1	3	2	3	8	74	
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								
Mars								
April								
Maj								
Juni								
Juli								
Augusti								
September								
Oktober								
November								
December								
	829 860	74	1 211 507	66	0	0	0	0
	Beviljat	Totalt antal	Utbetalt	Totalt antal				
TOTAL	BAB + ELB	bev bidrag	BAB + ELB	utbetaln				
SUMMA	829 860	74	1 211 507	66				

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

Sammanställning av rättens beslut i överklagade nämndbeslut, januari 2026

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN 2024–000740	Obbola 22:156 - Tillsynsärende; nu fråga om prövningstillstånd	2026-01-22	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
2	BN 2025–001182	Kopparn 46 - Bygglov för nybyggnad av flerfamiljshus; nu fråga om inhibition	2026-01-30	Länsstyrelsen, som senare ska avgöra ärendet slutligt, beslutar att byggnadsnämndens nu överklagade beslut tills vidare inte ska gälla.

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämndens yttrande över remiss: En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Sammanfattning

Umeå kommuns byggnadsnämnd (hädanefter byggnadsnämnden) är i huvudsak kritisk till utredningens förslag som sådan även om ambitionen enligt direktiven till utredningen bedöms som lovvärda.

Det är byggnadsnämndens bedömning att utredningen går emot sitt syfte då konsekvenserna av ett genomförande är att förutsättningarna försämrats för kommunala lantmäterimyndigheter att bedriva verksamhet, vilket i sin tur skulle påverka samhällsbyggnadsprocessen negativt både från ett regionalt men även nationellt perspektiv. Byggnadsnämnden avstyrker därför i huvudsak utredningens förslag men är positiva kring förslag i de delar som möjliggör tydligare ansvarsfördelning och samarbete mellan kommunala lantmäterimyndigheter sinsemellan och det statliga lantmäteriet.

De huvudsakliga förslagen som presenteras urholkar hela idén om att kommunala lantmäterimyndigheter ska samverka och förbättra samhällsbyggnadsprocessen i sina kommuner. Om utredningens förslag genomförs skulle det vara mycket osäkert om någon kommunal lantmäterimyndighet på sikt skulle kunna finnas kvar. Det skulle bli svårt att uppfylla de skärpta kraven på omfattning, organisering och den detaljstyrning av lantmäterimyndigheternas verksamhet som föreslås i övrigt. Om kommunala lantmäterimyndigheter ändå skulle ha förutsättningar att fortsätta sin verksamhet så kommer kommunerna, fastighetsägare, medborgare och näringslivet inte kunna dra nytta av all den kompetens som finns hos den kommunala lantmäterimyndigheten på samma sätt som idag.

Utredningen borde istället beaktat hur man kan förbättra samhällsbyggnadsprocessen och fastighetsbildningen genom att möjliggöra, bevara och utveckla kommunala lantmäterimyndigheter och på så sätt förbättra samhällsbyggnadsprocessen. Byggnadsnämnden delar inte heller den grundläggande premiss som utredningen utgår ifrån, det vill

säga att den verksamhet som kommunala lantmäterimyndigheter bedriver är statlig verksamhet. Fastighetsbildningen inom en KLM-kommun är kommunal verksamhet som överlämnats från stat till kommun. Statens övergripande ansvar sträcker sig till att erhålla stöd och utöva tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna. De 40 kommunala lantmäterimyndigheterna är som utredningen påpekar flertalet gånger - oberoende och fristående myndigheter. Av det följer att staten inte bör detaljstyra kommunala lantmäterimyndigheter på det sättet som nu föreslås. Speciellt inte när konsekvenserna kan bli en försämrad samhällsbyggnadsprocess och att kommunala lantmäterimyndigheter på sikt riskerar att avvecklas.

Bakgrund

I Sverige finns det idag 41 lantmäterimyndigheter där 40 utgörs av kommunala lantmäterimyndigheter som handhar fastighetsbildningen inom respektive kommun samt en statlig lantmäterimyndighet som ansvarar för fastighetsbildningen inom övriga kommuner. De 23 kommuner med störst befolkning har samtliga kommunala lantmäterimyndigheter.

Myndigheterna har som kärnuppdrag att handlägga olika fastighetsbildningsåtgärder tex avstyckningar, fastighetsbestämningar, inrätta och ändra gemensamhetsanläggningar för olika ändamål, bilda och förändra ledningsrätter samt registrera ändringar och uppdatera fastighetsregistrets kart-/ textdel. Förutom detta så deltar myndigheterna i planprocessen genom att yttra sig under granskning och samrådsskedet men är även ett fastighetsrättsligt stöd under hela planprocessen samt utför myndighetsservice i anknytning till myndighetens uppdrag.

Umeå kommun beviljades tillstånd att inrätta kommunal lantmäterimyndighet 1996. I anknytning till detta upprättades även ett avtal kring fastighetsbildningen inom kommunen som baserades på geografiska områden där kommunala myndigheten ansvarade för fastighetsbildning inom vissa områden och staten inom andra. Avtalet sades sedermera upp då det enligt kommunen bland annat skapade en förvirring hos medborgare, fastighetsägare, exploatörer vart man skulle vända sig med ansökningar och frågor. Det bedömdes även som viktigt att behålla fastighetsrättslig kompetens inom kommunen samt att undvika parallell handläggning av olika myndigheter inom kommunen. Avtalet bedömdes även vara lagstridigt vilket även påpekats av dåvarande tillsynsjurist vid statliga lantmäteriet.

Sedan 2014 har Lantmäterimyndigheten vid Umeå kommun haft ansvaret för fastighetsbildningen inom hela kommunen. Positiva effekter av att den

kommunala lantmäterimyndigheten fick hela kommunen som upptagningsområde är att myndigheten har kunnat arbeta på ett bättre sätt med exempelvis tillgänglighet för medborgare och exploatörer både vad avser möjlighet till att besöka myndigheten fysiskt och komma i kontakt via telefon vilket såklart även omfattar kommunens egna verksamheter samt kommunen som fastighetsägare.

Statens övergripande ansvar samt handläggningssystem (HLS)

Utredarens förslag är att statens övergripande ansvar ska förtydligas för att ge goda förutsättningar för effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildningsverksamhet i hela landet.

Det råder idag en otydlighet kring hur omfattande det statliga ansvaret är för de kommunala lantmäterimyndigheterna och fastighetsbildningsverksamheten.

Utredningen menar att fastighetsbildningsverksamhet är ett statligt ansvar och att statens övergripande ansvar ej begränsas av regeringens tillståndsgivning till en kommun att bedriva kommunal lantmäterimyndighet. Det är byggnadsnämndens inställning att det föreligger ett delat huvudmannaskap och att kommuner som har beviljats tillstånd att bedriva kommunal lantmäterimyndighet ska handlägga samtliga förrättningsärenden inom kommunen och även hantera närliggande frågor som berör fastighetsbildningen.

Det statliga ansvaret bör dock förtydligas och även fortsättningsvis innebära att man är en samlande förvaltningsmyndighet men där uppdraget tydliggörs än mer kring den samordnande rollen för utveckling och stöd genom att tillhandahålla utbildningar, utredningar, tekniska stödssystem, handledningar och handböcker.

Utredningen förslår även att staten är skyldig att ansvara för att tillhandahålla ett handläggningssystem, vilket är positivt men är under förutsättningen att finansieringsmodellen anpassas till kommunala förutsättningar. Det är likaså önskvärt att de kommunala lantmäterimyndigheterna ges möjlighet att påverka och bidra till utvecklingen av handläggningssystemet samt övriga system. I dagsläget bedöms inte dialogen/samverkan kring nuvarande handläggningssystem eller andra tekniska funktioner och tjänster fungera optimalt utifrån de kommunala lantmäterimyndigheternas behov.

Samverkan mellan kommuner och möjlighet att inrätta kommunal lantmäterimyndighet

Utredningen bedömer att det i nuläget inte bör införas en möjlighet att inrätta kommunal lantmäterimyndighet i samverkan. Gällande frågan om möjligheterna för kommunala lantmäterimyndigheter att samverka inom fastighetsbildningen bedömer utredaren att det saknas rättsliga förutsättningar att med stöd av kommunallagen införa en möjlighet till avtalssamverkan.

Utredningen lämnar i dessa delar inga förslag vilket byggnadsnämnden anser beklagligt. Umeå kommun utgör en tillväxtmotor i Västerbottens län och i det fall samverkan skulle möjliggöras mellan Lantmäterimyndigheten vid Umeå kommun och en angränsande kommun som ej har kommunal lantmäterimyndighet skulle det innebära flera fördelar för regionen som helhet.

Byggnadsnämnden delar inte utredningens uppfattning om att avvakta vidare utredning av möjlighet till samverkan mellan kommunala lantmäterimyndigheter. Om sådan samverkan möjliggörs så skulle samhällsbyggnadsprocessen gynnas i flertalet regioner. En stor fördel skulle kunna vara att det vid hög- och lågkonjunktur möjliggörs en bättre arbetsfördelning samt att man lyckas bibehålla den lokala förankringen med de positiva effekter som det i övrigt innebär.

Umeå kommun har beviljats tillstånd av regeringen att bedriva kommunal lantmäterimyndighet och byggnadsnämnden anser att fler kommuner borde beredas möjlighet då fördelarna med en kommunal lantmäterimyndighet är av stor betydelse inom respektive kommuns samhällsbyggnadsprocess.

Lantmäterimyndigheternas organisering och arbetsuppgifter

Utredarens förslag innebär att kommunala lantmäterimyndigheter inte själva kan bedöma i vilken mån samverkan med kommunen ska ske. De kommunala lantmäterimyndigheterna ska inte heller kunna vara delaktiga i planprocessen inom sin kommun på samma sätt som idag. Utredningen tydliggör och begränsar även i vilken omfattning extern service ska ges. Kommunala lantmäterimyndigheter ska även separeras från kommunens övriga delar rent fysiskt och organisatoriskt för att säkerställa de kommunala lantmäterimyndigheternas objektivitet. Exempelvis ska kommunal lantmäterimyndighets verksamhet tydligt avgränsas från kommunens lokaler.

Det bedöms inte som lämpligt att i lagtext införa ett sådan skrivelse som föreslås i 2 § 2 p. i Lagen om kommunala lantmäterimyndigheter (1995:1393). Precis som utredningen flertalet gånger påpekar så är de kommunala lantmäterimyndigheterna fristående, oberoende och egna myndigheter. Med det följer att kommunala lantmäterimyndigheter själv råder över exempelvis i vilken mån man har möjlighet att ge myndighetsservice med mera utifrån lokala förutsättningar och i vilken mån kärnverksamheten tillåter det. Det finns idag även andra medel som kan användas för det fall en kommunal lantmäterimyndighet inte sköter sina åtaganden avseende förrättningsverksamheten. Statliga Lantmäteriet utövar tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna och vid sidan av det finns även regler i förvaltningslagen om krav på bland annat skyndsam handläggning av ärenden.

Byggnadsnämndens inställning är att den kommunala lantmäterimyndigheten bidrar till att höja kvalitén i fastighetsrättsliga frågor och fastighetsbildning i planprocessen. Lantmäterimyndighetens kompetens bidrar till bättre detaljplaner och minimerar risker för genomförandeproblem. Det får även antas att ledtiderna för att ta fram detaljplaner hade varit längre om kommunen inte kunnat nyttja lantmäterimyndigheten i vissa frågor. Vad byggnadsnämnden vet så finns inget underlag som påvisar jävsproblematik vare sig i förrättningsverksamheten eller i planprocessen. Byggnadsnämnden ser inte heller risker med jäv eller dylikt kopplat till planprocessen då exempelvis olika förrättningslantmätare har olika roller i en planprocess. Om exempelvis en förrättningslantmätare har varit involverad i ett skede av planarbetet så kommer inte samma förrättningslantmätare besluta om fastighetsbildningen.

Det finns även underlag som visar på att andra kommuner delar byggnadsnämndens uppfattning kring lantmäterimyndigheternas betydelse för samhällsbyggnadsprocessen. Inom ramarna för rapporten 2025/26:RFR2 *Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut – en tydligare bostadsförsörjningslag, en enklare planprocess och slopat krav på bygglov för solcellspaneler* ställdes ett antal frågor till kommunerna om hur väl de upplevde att lantmäterimyndigheterna lever upp till sina åtaganden under planprocessen och hur de upplever att samarbetet fungerar. Det finns enligt rapporten ett tydligt mönster, att kommuner med kommunala lantmäterimyndigheter är mycket nöjda. Se tabell nedan från ovan nämnda rapport.

Tabell 3.4 Kommunernas bedömning av hur lantmäterimyndigheten lever upp till sina åtaganden och hur samarbetet fungerar*Andel (procent) per svarskategori*

	Mycket dåligt	Ganska dåligt	Varken eller	Ganska bra	Mycket bra
Bedömning av åtagande					
Alla kommuner	1	16	23	38	22
Lantmäteriet	1	19	26	40	13
KLM	0	0	4	25	71
Upplevelse av samarbete					
Alla kommuner	5	18	24	35	19
Lantmäteriet	6	21	28	37	9
KLM	0	0	4	25	71

Källa: Riksdagsförvaltningen, kommunenkät om planarbete.

Lantmäterimyndigheten kan även vid sidan av planarbetet bidra med nödvändig kompetens inom andra fastighetsrättsliga frågor som kommunen ställs inför kopplat till exempelvis bygglov, nybyggnadskartor, markavvattningsföretag etc.

Förutom interna fördelar så ser byggnadsnämnden en stor nytta i det arbete som lantmäterimyndigheten gör externt genom att i sin samhällsservice mot kommunmedborgarna och företag vara tillgängliga och erbjuda kvalificerade svar på frågor om fastighetsbildning som inkommer. Umeå kommun strävar efter att vara en kommun med hög tillgänglighet och hålla en god nivå av service gentemot kommunmedborgarna oavsett kompetensområde. Om förslaget blir verklighet så skulle sådan service inte kunna ges av den kommunala lantmäterimyndigheten vilket skulle vara i strid med kommunens egna värderingar och policy. Genom att ge en god extern service kan samhällsbyggnadsprocessen förenklas och bidra till kortare ledtider, vilket är av vikt för en tillväxtkommun.

Utredarens förslag att begränsa uppdragsverksamheten bedöms inte som nödvändig då byggnadsnämndens uppfattning är att sådana uppdrag sker i begränsad omfattning och i mån av tid.

Utredarens förslag är att kommunal lantmäterimyndighet tydligt ska avgränsas från kommunens övriga verksamhet, både rent fysiskt och organisatoriskt. Utredarens motiv tycks till stora del bero på en uppfattning om att kommunala lantmäterimyndigheters oberoende i dagsläget kan ifrågasättas. Byggnadsnämnden delar inte den uppfattningen och menar att den är felaktig. För de fall där ett sådant oberoende skulle kunna ifrågasättas finns tillsynsfunktion, jävsregler och möjlighet till överprövningar av beslut.

Den kommunala Lantmäterimyndigheten vid Umeå kommun förstår sitt uppdrag och agerar oberoende gentemot kommunens övriga delar. En separation från kommunen som innebär egna lokaler skulle delvis innebära onödigt stora ekonomiska kostnader som i slutändan skulle drabba sakägare och det är inte säkert att lantmäterimyndigheten skulle kunna fortsätta att bedriva verksamhet på sikt. Det skulle även medföra längre led i samhällsbyggnadsprocessen och skapa hinder snarare än möjligheter att samverka i planprocess med mera.

Byggnadsnämnden ifrågasätter att de kommunala lantmäterimyndigheternas oberoende gentemot sina kommuner skulle vara ett faktiskt problem som kräver en sådan lösning som föreslås i lagtext. Lagförslaget framstår som oproportionerligt och konsekvenserna blir troligtvis att ett antal kommunala lantmäterimyndigheter tvingas avvecklas. Utifrån direktivet att förbättra fastighetsbildningssverige så menar byggnadsnämnden att det är ett steg i helt fel riktning.

Gällande krav på hur verksamheten ska organiseras så avstyrks förslagen. Dagens reglering innebär att det ska finnas minst två tjänstemän anställda vid kommunal lantmäterimyndighet. Om det nu av utredaren presenterade förslaget blir verklighet så öppnar det upp för ett visst mått av godtycklighet i bedömningen kring hur många anställda en viss kommunal lantmäterimyndighet ska ha.

I dagsläget finns det mindre kommunala lantmäterimyndigheter med ett fåtal anställda som är välfungerande och där det saknas dokumenterade problem kring det faktum att man är ett fåtal anställda. Regeringspraxis om hur många anställda en kommunal lantmäterimyndighet ska ha vid inrättande tillsammans med tillägget av andra stycket i punkten 5 innebär onödigt skarpa krav för att inrätta kommunal lantmäterimyndighet. Det framstår också som att olika krav kan ställas på olika kommunala lantmäterimyndigheter över tid gällande hur många tjänstemän som ska vara anställda vid en viss kommunal lantmäterimyndighet.

Förslaget är rent lagtekniskt oförutsebart för kommunala lantmäterimyndigheter och innebär att verksamheterna "omprövas" snarare än att dem undergår tillsyn av det statliga Lantmäteriet. Eftersom kommunala lantmäterimyndigheter är fristående, oberoende och egna myndigheter så bör fokus vara att myndigheten löser sina arbetsuppgifter snarare än att detaljstyra enligt ovan nämnda ändringar, vilket dessutom kommer ge en önskad oförutsebarhet.

Om överlämning av ärenden och kostnadsfördelning vid överlämning

Utredarens förslag innebär att ärenden i kommunen i högre grad ska handläggas av det statliga Lantmäteriet. Detta då en statlig aktör söker förrättning eller om förrättningen antas kunna beröras av säkerhetsskyddslagen. Utredarens förslag innebär även ändringar av hur kostnader kan påföras enskild sakägare som begär överflyttning av ärende till det statliga Lantmäteriet.

Byggnadsnämnden avstyrker förslag som i huvudsak innebär att färre förrättningar ska handläggas av den kommunala lantmäterimyndigheten. Förslagen innebär otydligheter för samtliga inblandade i samhällsbyggnadsprocessen. För lantmäterimyndigheten innebär det även en lägre ärendeinströmning och sämre möjligheter att bibehålla kompetens inom vissa typer av förrättningar.

Förslaget om att statlig aktör ska ansöka om förrättning hos det statliga Lantmäteriet innebär i Umeå kommun exempelvis att viktiga infrastrukturprojekt som Trafikverket söker inte skulle handläggas av den kommunala lantmäterimyndigheten.

Lantmäterimyndigheten vid Umeå kommun har idag lång erfarenhet av att handlägga alla typer av ärenden och i de fall där jämförelser kan göras med det statliga Lantmäteriet beträffande vissa projekt över kommungräns så är byggnadsnämndens uppfattning att handläggningen av kommunöverskridande projekt handläggs lika snabbt, kostnadseffektivt och rättssäkert i Umeå kommun, som utanför kommunen.

Det kan visserligen finnas en viss samordningspoäng och enkelhet för de statliga aktörerna att bara behöva vända sig till det statliga Lantmäteriet. Det kan dock ifrågasättas varför en ordning som i övrigt tvingar statliga aktörer att söka bygglov i olika kommuner, att vända sig till Länsstyrelser i olika län och att överklaga till domstolar med olika jurisdiktioner, inte ska gälla för fastighetsbildningen.

Från lantmäterimyndighetens perspektiv så kommer effekten bli en lägre ärendeinströmning för kommunal lantmäterimyndighet och svårare att hålla sig ajour och behålla kompetens kring vissa typer av projekt, vilket bedöms mycket negativt. Det kan även finnas risker med att olika lantmäterimyndigheter handlägger ärenden inom samma områden då det blir svårare för en kommunal lantmäterimyndighet att samordna och överblicka fastighetsbildningen inom sin kommun.

Umeå kommun har erfarenhet av att ha delat huvudmannaskap inom kommunen fram till 2014. Effekterna var inte negativa bara för lantmäterimyndigheten utan även för fastighetsägare, kommunmedborgare och andra aktörer inom samhällsbyggnadsprocessen. Detta då det fanns större oklarheter till vilken myndighet man skulle vända sig till med ansökningar och vid annan kontakt med lantmäterimyndighet. Konsekvenserna var inte heller positiva avseende förtroendet för lantmäterimyndigheterna utan framstod rent objektivt som rörigt.

Byggnadsnämnden motsätter sig även förslaget om överlämning av ärenden som kan antas beröras av säkerhetsskyddslagen. Den kommunala lantmäterimyndigheten likväl som Umeå kommuns verksamheter i övrigt har erfarenhet av att handlägga och hantera frågor som berör sekretess, säkerhetsskydd, personuppgifter med mera. Det saknas skäl att anta att kommunala lantmäterimyndigheter inte kan efterleva de krav som ställs vid hantering av sådana uppgifter. En ordning där sådana ärenden överlämnas kommer endast att bidra till en splittring i samhällsbyggnadsprocessen och göra det svårare att samla och skydda sådana uppgifter som avses om kommunen inte ska hantera frågorna i alla delar av samhällsbyggnadsprocessen.

Byggnadsnämnden ser positivt på förslag som stävjar överlämning av ärenden i otillbörligt syfte genom att kostnader kan fördelas ut på sakägare som vill fördröja samhällsbyggnadsprocessen. Det hade dock varit önskvärt om utredningen hade utrett möjligheten att sakägare överhuvudtaget ska kunna begära överlämning, alternativt att införa någon typ av tidsbegränsning för hur långt in i förrättningsprocessen överlämning kan ske. Genom att införa något av nämnda förslag så hade man uppnått syftet med nuvarande förslag, det vill säga att stävja otillbörliga kostnader och förhindra onödig tidsåtgång inom samhällsbyggnadsprocessen.

Byggnadsnämnden uppfattar inte möjligheten till överlämnande på begäran av sakägare som nödvändig. Det finns redan överprövningsmöjligheter och möjlighet att väcka talan om jäv för det fall man är missnöjd med ett beslut av den kommunala lantmäterimyndigheten, eller om man vill ifrågasätta myndighetens oberoende.

Alternativet hade kunnat vara att utreda möjligheten till en tidsbegränsning för när överlämning kan ske. Lika ofta som att ärenden överlämnas i sin linda redan dagar efter ansökan inkommer så överlämnas en del ärenden sent in i processen exempelvis när någon sakägare uppfattat att beslut kommer att gå emot denne.

Om överlämnandemöjligheten togs bort eller om tidsbegränsning för när överlämnande kan ske skulle samhällsbyggnadsprocessen gynnas bättre då dagens regler tyvärr möjliggör att förrättningsprocessen och därmed samhällsbyggnadsprocessen i ett större perspektiv förhalas och genomföranden försenas.

Avslutningsvis

Byggnadsnämnden ser stora risker med en försämrad samhällsbyggnadsprocess om utredningens förslag genomförs. Konsekvenserna av förslagen kommer troligtvis att bli ett avvecklande av kommunala lantmäterimyndigheter, alternativt en styrning där kommunala lantmäterimyndigheter inte kommer att kunna bidra till samhällsbyggnadsprocessen på samma sätt som idag. Det är därför av största vikt för samhällsbyggnadsprocessen inom Umeå kommun att förslagen inte genomförs.

Ett avvecklande av Lantmäterimyndigheten vid Umeå kommun alternativt en styrning av verksamheten som föreslås kommer att drabba kommunens samhällsbyggnadsprocess negativt genom att fastighetsrättslig kompetens inte kan tillföras planprocessen i samma utsträckning, något som kommer att medföra sämre kvalitet och längre ledtider. På sikt leder det till sämre tillväxtmöjligheter och en trögare samhällsbyggnadsprocess. Detta är inte önskat eller i linje med byggnadsnämndens mål med samhällsbyggnadsprocessen inom kommunen.

Förutom värdefull samverkan med kommunens övriga verksamheter så tillför även lantmäterimyndigheten fastighetsrättslig kompetens till andra aktörer så som fastighetsägare och andra kommunmedborgare.

Genom att hota kommunala lantmäterimyndigheters existens eller kraftigt begränsa möjligheterna till kommunal samverkan så menar byggnadsnämnden att utredningen går emot sitt syfte om att förbättra fastighetsbildningssverige. Utredaren verkar ha frånsatt betydelsen av kommunala lantmäterimyndigheter och hur de samverkar med sina kommuner för en bättre samhällsbyggnadsprocess, något som i grund och botten var motiv och incitament till att från början kunna inrätta kommunala lantmäterimyndigheter.

Det har även vid tidigare rapporter och utredningar konstaterats att syftet med kommunala lantmäterimyndigheter är att förbättra samhällsbyggnadsprocessen genom samordning med plan- och bygglovsprocessen. Statskontoret konstaterade i sin rapport *Delat ansvar för fastighetsbildning*, 2017:18 att kommunala lantmäterimyndigheters medverkan i planprocessen innebär en fördel ur

samhällsbyggnadssynpunkt. Byggnadsnämndens erfarenhet är att dagens lagstiftning till stora delar är fungerande och att ändringar som bedöms medföra risker enligt ovan saknar grund då den kommunala lantmäterimyndigheten är en integrerad och välfungerande del av samhällsbyggnadsprocessen i Umeå kommun.

Umeå kommun är en expansiv kommun med höga tillväxtmål. Det kommer därför fortsättningsvis vara viktigt att bostadsbyggande, näringsliv och infrastruktur kan främjas med så gott samarbete som möjligt inom samhällsbyggnadsprocessen. I dessa delar är den kommunala lantmäterimyndigheten en viktig del. Den kommunala lantmäterimyndigheten bedöms förstå sin roll och bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att risker med oberoende, rättssäkerhet med mera inte åsidosätts. Tidigare utredningar som gjorts inom området visar också på att fler kommuner och aktörer inom samhällsbyggnad är positiva till kommunala lantmäterimyndigheter snarare än tvärtom.

Byggnadsnämnden välkomnar ökad samverkan mellan statligt och kommunal lantmäterimyndighet och eventuella förslag eller kommande utredningar som bibehåller, utvecklar och möjliggör en bättre fastighetsbildningsprocess. Det ger i förlängningen ger en mer sammanhållen och utvecklad samhällsbyggnadsprocess som gagnar Sveriges utveckling. Vid sådana förslag måste kommunala lantmäterimyndigheters arbete värdesättas snarare än att förbises till förmån för föreställningar om att kommunala lantmäterimyndigheter i dagsläget inte bedriver en tillräckligt rättssäker och värdefull verksamhet i sina kommuner som det statliga Lantmäteriet gör i övriga Sverige.

För byggnadsnämnden vid Umeå kommun, med stöd av delegationsbeslut, diarienummer BN-2025/00482.

Marie Häggström
Lantmäterichef