Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2026-11-18)

Byggnadsnämnden

Datum: 2026-11-18

Plats: Saluten, Länken

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

248/26 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, november 4

Omedelbar justering

249/26 Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2027 8

250/26 Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2027 77

Förvaltningsärenden

251/26 Information från planeringsutskottets sammanträden 93

252/26 Remiss: Policy för cirkulär ekonomi 94

253/26 Information om riktlinje att bygga på landet 107

254/26 Teg, kv. Harren och Löjan - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun 124

255/26 Teg, kv. Sirius - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun 129

Detaljplan

256/26 Planavgift: Detaljplan för del av Obbola 22:81 134

257/26 Godkännande: Detaljplan för Ersmark 22:2 etapp 3 179

258/26 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Täfteå 2:10 och Täfteå 2:14 282

Förhandsbesked

259/26 Bygglovsavdelningen informerar, november 284

260/26 Kassjö 2:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus. Beslutsförslag: avslag 285

261/26 Degernäs 51:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Beslutsförslag: avslag 296

Bygglov

262/26 Långmyran 23 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader. Beslutsförslag: avslag/bifall 303

263/26 Innertavle 9:88 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad. Beslutsförslag: avslag 354

264/26 Västerteg 13:81 - Rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag 376

265/26 Balder 8 och Balder s:1 - Bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor. Beslutsförslag: avslag 401

266/26 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall 410

267/26 Degernäs 14:8 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag 422

268/26 Ön 4:34 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag/bifall 440

269/26 Mandelriskan 6 - Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning del av carport. Beslutsförslag: avslag/bifall 455

270/26 Börtingen 1 - Bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus. Beslutsförslag: avslag 465

271/26 Lillskogen 3, 4, 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning). Beslutsförslag: avslag 487

Tillsynsärenden

272/26 Töreln 20 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift 497

273/26 Sandåkern 4 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift 515

274/26 Stöcke 12:47 -Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift 538

Anmälningsärenden

275/26 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden oktober 2026 552

Övriga ärenden

276/26 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16 604

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-04

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, november

Förslag till beslut

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

2. Byggnadsnämnden noterar att följande anmäler jäv:
   - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 25, Töreln 20 – Tillsynsärende.

3. Byggnadsnämnden utser xx att justera ärende 25, Töreln 20 – Tillsynsärende, då jäv föreligger för Mikael Berglund (S), ordförande.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 18 november 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 2026-11-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

UMEÅ KOMMUN

Kallelse/Föredragningslista

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 18 november 2026 kl. 09:00
Plats: Saluten, Länken

Presskonferens kl. 16:00

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

1/248 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, november

Omedelbar justering

2/249 Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2027
– Helen Nilsson

3/250 Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2027
– Helen Nilsson

Förvaltningsärenden

4/251 Information från planeringsutskottets sammanträden
– Helen Nilsson

5/252 Remiss: Policy för cirkulär ekonomi
– Nicklas Fryksten

6/253 Information om riktlinje att bygga på landet
– Nicklas Fryksten

7/254 Teg, kv. Harren och Löjan - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun
– Enrique Sánchez Muñoz

8/255 Teg, kv. Sirius - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun
– Enrique Sánchez Muñoz

Detaljplan

9/256 Planavgift: Detaljplan för del av Obbola 22:81
– Karin Berggren

10/257 Godkännande: Detaljplan för Ersmark 22:2 etapp 3
– Kajsa Jacobsson

11/258 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för fastigheterna Täfteå 2:10 och Täfteå 2:14
– Kajsa Jacobsson

Förhandsbesked

12/259 Bygglovsavdelningen informerar, november
– Nicklas Fryksten

13/260 Kassjö 2:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus. Beslutsförslag: avslag
– Baraa Markabi

14/261 Degernäs 51:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

Bygglov

15/262 Långmyran 23 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader. Beslutsförslag: avslag/bifall
– Baraa Markabi

16/263 Innertavle 9:88 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad. Beslutsförslag: avslag
– Baraa Markabi

17/264 Västerteg 13:81 - Rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

18/265 Balder 8 och Balder s:1 - Bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

19/266 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall
– Jesper Lundmark

20/267 Degernäs 14:8 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

21/268 Ön 4:34 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag/bifall
– Jesper Lundmark

22/269 Mandelriskan 6 - Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning del av carport. Beslutsförslag: avslag/bifall
– Jesper Lundmark

23/270 Börtingen 1 - Bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

24/271 Lillskogen 3, 4 och 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning). Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

Tillsynsärenden

25/272 Töreln 20 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– Johan Granberg

26/273 Sandåkern 4 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– Johan Granberg

27/274 Stöcke 12:47 -Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– Mary Pettersson

Anmälningsärenden

28/275 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden oktober 2026

Övriga ärenden

29/276 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16
– Nicklas Fryksten

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-05

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00424

Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2027

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer nämndens verksamhetsplan och budget för 2027.

2. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

I verksamhetsplan och budget konkretiserar och beskriver nämnden den styrning och planering som ska vara gällande för nämndens verksamheter under kommande verksamhetsår. Utgångspunkter för verksamhetsplanering är;

- det planeringsdirektiv och den budgetram kommunfullmäktige fastställt för kommande år
- nämndreglemente fastställt av kommunfullmäktige
- övriga styrdokument som är gällande för nämnden.

Kommunfullmäktige har beslutat om de ekonomiska ramarna för 2027. Utifrån planeringsdirektiv och ekonomisk ram arbetar varje nämnd fram en verksamhetsplan och fördelar budgeten internt. Kommunstyrelsen har beslutat om anvisningar och tidsplan för hur nämnden ska upprätta verksamhetsplan och budget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-05
Verksamhetsplan och budget 2027
Bilaga 1, Tillsynsplan 2027
Bilaga 2, Kompetensförsörjningsplan 2027–2029
Bilaga 3, Nyckeltal

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör
Marie Häggström, lantmäterichef
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00424

Johanna Söderholm, planchef
Camilla Högdahl, HR-chef

Föredragande

Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se, ange KS-2026/00521

Helen Nilsson
Stadsbyggnadsdirektör

,

Verksamhetsplan och budget 2027

Byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen
Besöksadress: Skolgatan 31A
Postadress: 901 84 Umeå
090-16 10 00
ststab.shb@umea.se
www.umea.se

Inledning

Kommunfullmäktige beslutade 2026-06-15 §139 om planeringsförutsättningar och ekonomiska ramar för nämnden avseende 2027.

Kommunstyrelsen beslutade 2026-06-02 om anvisningar för nämndernas planering. Nämndens insatser 2027 finns beskrivna i tillsyns-, aktivitets- och handlingsplaner för specifika sakfrågor. För en helhetsbild av hur nämnden arbetar med en viss en fråga behöver samtliga planer läsas.

Innehållsförteckning

Inledning 2
Innehållsförteckning 3
1. Grunduppdrag 4
2. Utmaningar och möjligheter 6
3. Inriktningsmål och program 7
4. Tilläggsuppdrag 12
5. Andra program där nämnden har aktiviteter 13
Bostadsförsörjningsprogram 13
Dagvattenprogram 14
Kollektivtrafikprogram 15
Godstrafikprogram 15
Cykeltrafikprogram 16
Parkeringsprogram 16
Fotgängarprogram 16
Landsbygdsprogram 17
Tillgänglighetsprogram 18
6. Säkerhet och beredskap 19
7. Jämställdhet 20
8. Kvalitet, utveckling och innovation 21
9. Ekonomi 22
10. Personal 24
11. Uppföljning 26

Bilaga 1 Tillsynsplan bygglov 2027
Bilaga 2 Kompetensförsörjningsplan
Bilaga 3 Nyckeltal

1. Grunduppdrag

Nämndens grunduppdrag

I nämndens 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 mätnings- 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 nämnden för en hållbar utveckling i Umeå.

Några större fokusområden för 2027:

Bygglov kommer bl a att arbeta med

- Kvalitetssäkring av ritningar och handlingar för att möjliggöra ett öppet ”Bygglovsarkiv”. Ca 850.000 handlingar kvalitetssäkras, metadatasätts och ska under 2027 tillgängliggöras för medborgarna.
- Utpekande av särskilt värdefulla byggnader och områden. Kartläggning och ställningstaganden utifrån kulturmiljö ska genomföras och publiceras. Verksamheten understödjer arbetet med utpekanden i ÖP parallellt som det operativa arbetet pågår och verkställs inom ramen för BN-uppdrag.
- Verksamheten deltar som en av tre kommuner i RISE projekt ”Återbrukslogik”. Projektet startade 2025 och syftar till en översyn av befintliga processer rörande främst rivnings- och bygglov samt förslag på förändringar som ska möjliggöra en större grad av återbruk. Projektet avslutas och redovisas under 2027.

Detaljplanering kommer under året särskilt att fokusera på

- Att arbeta för ökad samverkan mellan andra förvaltningar, kommunala bolag och civilsamhället i samhällsbyggnadsprocessen. Det innebär att tydliggöra och avgränsa frågeställningar som behöver hanteras, precisera ansvarsfördelningen och enas om arbetsformer. Se även tilläggsuppdrag 2023:2.
- implementering av nytt projektstyrningssystem, Antura.

- Kortare handläggningstider i detaljplaneprocessen. Det kommer främst ske genom hopslagning av ärenden där det är lämpligt, färre parallella planprocesser per handläggare och kontinuerlig uppföljning av hur arbetstiden används.

Lantmäteris fokusområden:

- Att driva utvecklingen framåt genom att kombinera kvalitetsarbete med ökad beredskapsförmåga, där rätt geodata utgör en viktig grund för såväl den egna verksamheten som för andra aktörer som tex blåljusmyndigheter.
- Teknisk utveckling och förändrade arbetssätt är fortsatt prioriterade områden då det är en förutsättning för ökad effektivitet och bättre service.
- Genom riktade kompetenshöjande insatser under året säkerställs att verksamheten står väl rustad för framtidens behov och utmaningar.

2. Utmaningar och möjligheter

Utifrån nämndernas grunduppdrag och omvärlden finns följande utmaningar och möjligheter på 3–5 års sikt.

Nr.	Utmaningar och möjligheter
1.	Budget i balans - Byggnadsnämnden har arbetat med att säkerställa en budget i balans utifrån den handlingsplanen och inriktningsbeslut som togs fram och beslutades 2024. Uppföljning under 2025 och 2026 indikerar att genomförda åtgärder har haft önskad effekt. Då nämndens verksamheter till ca 60 % finansieras via avgiftsintäkter är följande grundprinciper fastställda och förankrade i verksamheterna. *Ekonomiska grundprinciper som alltid ska tillämpas:* *a. Myndighetsutövning och andra uppdrag ska finansieras till 100 % av den part som anmält, sökt tillstånd, begärt detaljplan, sökt dispens, beställt en karta och liknande.* *b. I kostnaden ska all tid räknas in liksom OH-kostnader (t ex lokalkostnader, IT, telefoni, andel av nämnden, andel av ledning av enhet/avdelning/förvaltning och liknande).* *c. Projektansökningar och liknande ska inkludera OH-kostnader samt kostnader för resurser såsom ekonomi, kommunikation och annat som det enskilda projektet behöver.* *d. Ansvariga chefer gör en årlig analys av gällande taxor för att säkerställa att skattemedel inte finansierar eller subventionerar myndighetsutövning eller andra uppdrag som ska bekostas av projektägare, verksamhetsutövaren eller motsvarande.* Under kommande år bör en djupare utvärdering av åtgärderna göras för att bedöma om det finns fortsatta behov av förändringar – dels för att långsiktigt säkerställa en budget i balans men också hitta en lämplig balans mellan nämndens olika områden.
2.	Plankö och handläggningstid - Byggnadsnämnden arbetar fortsatt med ärendebalansen (plankön) och handläggningstiden för detaljplaner. Vid delårsuppföljningen (T2) 2026 fanns 73 detaljplaner i kön. Detta är planer som inte tilldelats handläggare ännu. Antal aktiva detaljplaner uppgår till cirka 40 stycken.

3. Inriktningsmål och program

Kommunfullmäktige använder inriktningsmål för att skapa riktning och förändring i en fråga som är gemensam för flera nämnder eller bolag. Inriktningsmål destineras till de nämnder och bolag som särskilt ska prioritera arbete med just detta inriktningsmål och som bedöms ha de förutsättningar som krävs för att uppnå inriktningsmålet. Kommunfullmäktige har även beslutat om program som ska rama in och konkretisera inriktningsmålen. Nämnden har för 2027 destinerats samtliga inriktningsmål och program.



Nämndens arbete med inriktningsmål och program

Samtliga delar av nämndens grunduppdrag kan kopplas till inriktningsmålen och programmen och en stor del av nämndens arbete beskrivs närmare i tillsyns- och aktivitetsplanen, se bilaga 1.

Nedan redovisas exempel på andra insatser som nämnden gör under 2027 och där medel destinerade från kommunfullmäktige kommer att användas, sorterat per programområde.

Program för tillväxt

Programmet är en konkretisering av inriktningsmål 1 - Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050. Programmets syfte är att prioritera och lyfta viktiga fokusområden, faktorer och förmågor som Umeå behöver utveckla för att kunna bibehålla och stärka tillväxten. Umeå är

på god väg men samtidigt behöver vi stärka arbetet inom angivna områden. Följande fokusområden prioriteras i programmet för perioden 2026–2029:

- Bostadsbyggande och attraktiva livsmiljöer
- Universiteten som tillväxtmotorer
- Etableringar och företagens tillväxt

Exempel på nämndens insatser:

- Kvalitetssäkring av ritningar och handlingar för att möjliggöra ett öppet ”Bygglovsarkiv”. Ca 850.000 handlingar kvalitetssäkras, metadatasätts och ska under 2027 tillgängliggöras för medborgarna.
- Utpekande av särskilt värdefulla byggnader och områden. Kartläggning och ställningstaganden utifrån kulturmiljö ska genomföras och publiceras. Verksamheten understödjer arbetet med utpekanden i ÖP parallellt som det operativa arbetet pågår och verkställs inom ramen för BN-uppdrag.
- Översyn av prioriteringsstrategi för detaljplanering. Sedan tidigare finns en priostrategi för detaljplaner med fokus om 200 000 invånare år 2050, dvs att planera för fler bostäder som prio. Denna priostrategi är av flera skäl i behov av översyn vilket kommer att göras under 2027.
- Rutin för exploatörsdrivna detaljplaner. För att öka effektiviteten i detaljplaneprocessen ska rutin för s k exploatörsdrivna detaljplaner tas fram, liksom översyn av möjligheter för sökanden att själv upphandla vanligt förekommande utredningar i detaljplaner (utifrån s.k. ”privat initiativrätt”).
- Kortare handläggningstider. För att minska handläggningstiderna inom detaljplan har nämnden erhållit tillskott på 0,7 miljoner kr. Tillskottet kommer att användas för implementering av projektstyrningssystemet Antura vars införande i sig syftar till att effektivisera arbetet på sikt.
- Teknisk utveckling inom geodata. Att driva utvecklingen framåt genom att kombinera kvalitetsarbete med ökad beredskapsförmåga, där rätt geodata utgör en viktig grund för såväl den egna verksamheten som för andra aktörer som tex blåljusmyndigheter. Nämnden har fått 1,4 miljoner kr för bättre systemstöd genom teknisk utveckling av geodata och tillskottet kommer användas till att ytterligare förstärka personalgruppen med kompetenser inom geodata och GIS för att möta samhällets behov av kvalitetssäkrad geografisk information och verksamheternas ökade efterfrågan i takt med den tekniska utvecklingen.

Program för social hållbarhet

Programmet är en konkretisering av inriktningsmål två och tre: Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden, samt Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv.

Det finns en stark koppling mellan målen då social hållbarhet är komplext och kräver bred samverkan mellan aktörer på alla nivåer för att möta de gemensamma samhällsutmaningarna. I arbetet med social hållbarhet är ett helhetsperspektiv av stor betydelse, så att insatser inte enbart sker punktvis för särskilda platser eller särskilda grupper. Dessa inriktningsmål är sammanhängande dimensioner av det som gemensamt utgör social hållbarhet och bör inte hanteras separat från varandra.

Programmets fokus är på de övergripande utvecklingsområden där samverkan mellan olika förvaltningar, och med de kommunala bolagen, är avgörande för att uppnå inriktningsmålen. Arbetet för social hållbarhet ska även fortsätta främja sociala innovationer och medskapande mellan offentlig sektor, civilsamhälle, näringsliv, forskarsamhälle och alla andra som bor och verkar i Umeå.

Programmet har två fokusområden:

- Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden
- Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv

Exempel på nämndens insatser:

- Utreda huruvida det är möjligt och lämpligt att säkerställa tillgänglighet i detaljplaner.
- Lokal operativ samverkan (LOS). Nämnden har fått ett tillskott på 0,3 miljoner kr för arbete med Lokal operativ samverkan, LOS. Det utgör i sig inget tillsynsområde enligt PBL, utan beskriver i stället en myndighetsövergripande samverkan för att med gemensamma tillsynsinsatser identifiera möjliga överträdelser inom flera olika områden och lagstiftningar. Avsikten/målet är att kraftfullt försvåra eller förhindra etablering av verksamhet som bedrivs i lokaler utan adekvat tillstånd eller disponeras av/inhyser kriminella nätverk eller verksamheter. Byggnadsnämnden deltar på initiativ från säkerhetsenheten Umeå Kommun. Tilldelade medel kommer att möjliggöra att deltagande kan ske i fler insatser, samt i större omfattning. Utvecklingsinsatser samt omvärldsanalys kopplat till andar kommuner kommer även att genomföras.

Program för klimatneutralitet

Programmet är en konkretisering av inriktningsmål 4 - Umeå ska vara klimatneutral till 2040. Programmets syfte är att minska utsläppen av växthusgaser för att bidra till att minska den globala uppvärmningen och de klimatförändringar som medföljer, i enlighet med Parisavtalet. Kommunfullmäktige har i februari 2020 antagit lokala miljömål och beslutat att Umeå ska vara klimatneutralt 2040, dvs ha nettonollutsläpp av växthusgaser. Som ett delmål beslutades att Umeå kommunkoncern ska vara klimatneutral 2025. Umeå kommunkoncern genomförde 2021 en första nulägesanalys av de utsläpp av växthusgaser som uppstår från den egna verksamheten. Analysen grundade sig på 2019 års tillgängliga data och visade att koncernen ger upphov till ungefär 20 % av de territoriella växthusgasutsläppen inom Umeå kommun. Mot denna bakgrund ska följande fokusområden prioriteras för perioden:

- Mobilitet och transporter
- Bygg och anläggning
- Energi, el och fjärrvärme
- Cirkulär ekonomi
- Övergripande insatser

Exempel på nämndens insatser:

- Bygglovsverksamheten deltar som en av tre kommuner i RISE projekt ”Återbrukslogik”. Projektet startade 2025 och syftar till en översyn av befintliga processer rörande främst rivnings- och bygglov samt förslag på förändringar som ska möjliggöra en större grad av återbruk. Projektet avslutas och redovisas under 2027.
- I planeringsprocessen omsätts kommunens översiktsplan m fl styrande dokument till konkreta avvägningar i respektive utvecklingsprojekt. Översiktsplanens sex strategier för hållbar tillväxt präglar därigenom en stor del av nämndens arbete.
- Fortsatt utbyte av förvaltningens egna tjänstefordon till fossilfria alternativ.

Nya ekonomiska medel 2027

För att möjliggöra satsningar och utveckling i enlighet med inriktningsmål destinerande till nämnd ska nämnden årligen avdela medel för sådan utveckling. För att underlätta nämndens finansiering av detta åtagande har fullmäktige destinerat ett anslag till de nämnder som har ett eller flera destinerade inriktningsmål omfattande 0,5 procent av nämndens tilldelade ram.

Nämnden fick för 2027 tillskott för att minska handläggningstiderna inom detaljplaneringen med 0,7 mnkr, bättre systemstöd genom teknisk utveckling av geodata med 1,4 mnkr samt för arbete med Lokal operativ samverkan med 0,3 mnkr. Åtgärderna redovisas ovan samt i ekonomiavsnittet, kapitel 9.

4. Tilläggsuppdrag

I detta avsnitt redovisas planering för de tilläggsuppdrag kommunfullmäktige har tilldelat nämnden.

Tilläggsuppdrag	Planering
Tilläggsuppdrag 2027:4 Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen, kulturnämnden, fritidsnämnden, för- och grundskolenämnden, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, individ- och familjenämnden, byggnadsnämnden, tekniska nämnden, samt AB Bostaden i uppdrag att arbeta med ungas delaktighet inför Ungdomshuvudstadsarbetet 2029.	Bidra till kommungemensam kartläggning av befintliga former för ungas delaktighet, bidra till framtagandet av gemensamma principer och pröva arbetssätten inför fortsatt arbete 2028-2029.
Tilläggsuppdrag 2025:1 Kommunfullmäktige ger alla nämnder i uppdrag att genomföra en analys av konsekvenser utifrån förändrade demografiska förutsättningar. Arbetet ska säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid, samt ske i enlighet med av fullmäktige fastställd riktlinje för god ekonomisk hushållning. Förslag på förändring av principiell karaktär ska tillställas fullmäktige.	Nämndens grunduppdrag påverkas endast långsamt och i begränsad omfattning av de demografiska förutsättningarna. Nämndens analys visar att verksamhetsområde bostadsanpassning är det område där konsekvenserna bedöms ha störst påverkan och effekt på kort sikt. Slutsatser från analysen har inarbetats i kompetensförsörjningsplan m m, men nämnden behöver bevaka och följa utvecklingen över tid.
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.	Analys visar att nämnden inte förväntar personalbrist under den närmaste 10-årsperioden. Inga särskilda ytterligare insatser krävs.
Tilläggsuppdrag 2023:2 Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen och nämnderna i uppdrag att öka samarbetet och ansvarstagandet över förvaltnings- och nämndgränser.	Ett fokusområde under 2027 är att bidra till ökad samverkan mellan andra förvaltningar, kommunala bolag och civilsamhället i samhällsbyggnadsprocessen. Det innebär att tydliggöra och avgränsa frågeställningar som behöver hanteras, precisera ansvarsfördelningen och enas om arbetsformer.

5. Andra program där nämnden har aktiviteter

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsarbete kan ses som en konkretisering av översiktsplanen där frågor som rör just bostadsförsörjning tydliggörs och planeras. God tillgång till bostäder i livets alla skeden är en viktig förutsättning för att ge kommuninvånarna bra livskvalitet och att stimulera rörligheten på bostadsmarknaden. I tabellen nedan redovisas de åtgärder i bostadsförsörjningsprogrammet som faller på nämnden samt en bedömning kring åtgärdernas genomförande.

Åtgärd
Kommunen ska genom översikts- och detaljplanering ge förutsättningar för kompletteringsbyggande samt en ökning av antalet bostäder inom de centrala stadsdelarna. Ansvar: Kommunfullmäktige, Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden *Nämnden gör bedömningen att de senaste 5–7 årens resursförstärkning och effektivisering nu gett resultat i form av större volymer byggrätter. Nämnden prioriterar planresurser utifrån kommunens strategiska inriktningar vilket bland annat innebär fokus på ökning av bostäder i de centrala stadsdelarna. Kön av detaljplaner och handläggningstiderna i form av kötider kommer fortsatt vara en utmaning under den kommande 5-årsperioden.*
Kommunen ska ha fastställda detaljplaner för minst två års bostadsbyggande. Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden *Vid delårsrapporten i augusti 2025 fanns drygt 7 000 byggrätter i lagakraftvunna detaljplaner. Två års bostadsbyggande enligt målet ger 4 000 bostäder. Sannolikt är antalet byggrätter större då ingen inventering gjorts av kvarvarande byggrätter i detaljplaner före 2017.*
Genom god mark- respektive detaljplaneberedskap ge förutsättningar för att det färdigställs minst 2000 bostäder per år. Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden *Se ovan.*
Kommunen ska ta fram detaljplaner, byggrätter och markanvisningar som är anpassade för att öka konkurrens och ett varierat utbud. Såväl mindre som större, lokala, nationella eller internationella byggaktörer ska ges möjlighet till att delta i Umeå kommuns utveckling. Alla aktörer ska granskas och genomgå en motpartsgranskning, även eventuell risk för påverkan på svensk nationell säkerhet ska granskas före ett godkännande. Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden *Nämnden ser löpande över planprioriteringarna. Nämnden har i övrigt liten rådighet i denna fråga.*
Kommunen ska verka för ett ökat småhusbyggande såväl genom prioritering av detaljplaner som tillsammans med bostadsmarknadens aktörer. Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden *Nämnden prioriterar detaljplanearbetet utifrån gällande beslut om planprioriteringar.*

AB Bostaden ska erbjuda goda hyresbostäder för alla. Det kräver ett brett utbud vad gäller läge, storlek, utrustning, standard och hyresnivåer. För att erbjuda ett brett utbud även i framtiden bör renoveringar i det äldre hyresbeståndet om möjligt utföras på ett varsamt och hållbart sätt. Ansvar: Byggnadsnämnden, kommunfullmäktige *Nämnden prioriterar detaljplanearbetet utifrån gällande beslut om planprioriteringar.*
Kommunen ska genom god planering avsätta mark för byggande av särskilda boenden för äldre i behov av vård och omsorg i enlighet med de behov som befolkningsprognosen visar. Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden, Äldrenämnden, Tekniska nämnden *Nämnden prioriterar detaljplanearbetet utifrån gällande beslut om planprioriteringar.*
Kommunen ska genom god planering avsätta mark för byggande av gruppbostäder i enlighet med de behov som befolkningsprognosen visar. Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden, Tekniska nämnden *Nämnden prioriterar detaljplanearbetet utifrån gällande beslut om planprioriteringar.*
Umeå kommun ska utreda möjligheter och förutsättningar för byggande av särskilda boenden för äldre i behov av vård och omsorg samt gruppbostäder i den täta staden. *Nämnden prioriterar detaljplanearbetet utifrån gällande beslut om planprioriteringar.*

Dagvattenprogram

Dagvattenprogram för Umeå beslutades av kommunfullmäktige 2022-01-31. I kommunfullmäktiges beslut om utvecklingsstrategin för vatten och avlopp beslutades att dagvattenprogrammet skulle revideras under 2024. TN har inte påbörjat arbetet så sannolikt sker en revidering under nästa år 2025.

Åtgärd
Utveckla arbetsrutiner för hantering av dagvattenfrågor i detaljplan Ta fram rutin för att avgöra om ett behov av allmän dagvattenhantering föreligger. Rutinen ska innehålla tydliga kriterier för att avgöra om allmän dagvattenhantering erfordras eller om det kan lösas enskilt, det vill säga förtydliga när ett område ska omfattas av verksamhetsområde dagvatten gata och/eller fastighet. Ansvar: BN Detaljplan *Rutin gällande behov av allmän dagvattenhantering är inte klar men är en åtgärd som är påbörjad.*
Ta fram en gränsdragningslista som tydliggör olika verksamheters ansvar och roller som t.ex. expertstöd inom dagvattenfrågor. Syftar till att underlätta detaljplaneprocessen och remissförfarande vid bygglov. Ansvar: BN Detaljplan *Klart.*
Ta fram standardformuleringar för planbeskrivning samt definitioner för begrepp som används återkommande i detaljplaner. Ansvar: BN Detaljplan *Klart.*
Ta fram mall för dagvattenutredningar samt mall för förfrågningsunderlag för dagvattenutredning. Ansvar: BN Detaljplan *Klart.*

Kollektivtrafikprogram

Kollektivtrafikprogram för Umeå kommun beslutades av kommunfullmäktige 2021-10-25.

Bedömningen avser respektive nämnds insatser.

Nr.	Åtgärd
a.	Utreda möjlighet till pendlarparkeringar för bil och cykel. Ansvar: TN, KS, BN *Nämnden utreder vid behov frågan i arbetet med en enskild detaljplanen. För helheten behövs en analys som enligt uppdrag enligt reglementen samordnas av KS. Nämnden är delaktig när ett dylikt arbete initieras.*
b.	Skapa en samverkansgrupp mellan verksamheter och bolag inom kommunen med fokus på de hållbara transportslagen. Ansvar: TN, BN, KS, MHN, Upab, UKF kollektivtrafik *Att skapa och samordna en samverkansgrupp enligt åtgärden är inte nämndens ansvar. Nämnden är positiv till åtgärden.*

Godstrafikprogram

Godstrafikprogrammet antogs av Kommunfullmäktige 2018-06-18.

Nr.	Åtgärd
a.	Beakta trafiksäkerheten och tillgängligheten för godstrafiken och avfallshanteringen i planeringsprocessen. Ansvar: DP, BL, GoP, Öpl, Vakin *Sker löpande i detaljplaneprocessen.*
b.	Beakta utsläpp av luftföroreningar och buller från godstrafiken och avfallshanteringen i planprocessen. Hela programperioden DP, BL, GoP, Öpl Vakin *Sker löpande i detaljplaneprocessen.*
c.	Införa rutiner internt gällande gods och avfallshantering vid framtagande av detaljplaner samt vid bygglovshantering. Ansvar: DP, BL, GoP Vakin *Sker löpande i detaljplaneprocessen.*
d.	Temadag gods. Ansvar: GoP, DP, BL, Öpl, MoH Godsnätverk *Klart.*

Cykeltrafikprogram

Cykeltrafikprogram för Umeå beslutades av Kommunfullmäktige 2018-06-18.

Nr.	Åtgärd
a.	Skapa en samverkansgrupp mellan de avdelningar och bolag inom kommunen som har påverkan på cykelinfrastrukturen. Ansvar: GoP (samordning), DP, ÖPl, Mex, BL, Fastighet, Fritid, Upab *Sker löpande.*
b.	Fastställa förutsättningar för friköp av cykelparkering. ÖPl, DP, BL, GoP, Upab *Ansvarig är strategisk utveckling.*

Parkeringsprogram

Parkeringsprogram för Umeå beslutades av Kommunstyrelsen 2013-11-12.

Nr.	Åtgärd
a.	Verka för goda förutsättningar till Park & Ride-anläggningar utanför Umeå tätort och i angränsande kommuner. Ansvar: Planering och Mark- och exploatering tillsammans med UKF, Kollektivtrafiken *Nämnden utreder vid behov frågan i arbetet med en enskild detaljplan. För helheten behövs en analys som enligt uppdrag enligt reglementen samordnas av KS. Sker löpande i detaljplaneprocessen.*
b.	Tillskapa permanenta långtidsparkeringar för buss. Ansvar: Upab, Planering och Mark- och exploatering tillsammans med Gator och parker *Klart.*

Fotgängarprogram

Fotgängarprogram för Umeå beslutades av Kommunfullmäktige 2019-05-27.

Nr.	Åtgärd
a.	Skapa en samverkansgrupp mellan verksamheter och bolag inom kommunen med fokus på de hållbara transportslagen. Ansvar: TN (samordning), BN, KSPLU, FN, MHN (GoP, Fastighet, DP, BL, Mex, ÖPl, MoH), Upab, UKF kollektivtrafik *Klart.*
b.	Skapa en checklista för fotgängarinfrastruktur i arbetet med detaljplaner och bygglov. Ansvar: TN (samordning), BN (GoP, DP, BL) *Klart.*

Landsbygdsprogram

Den 26 augusti 2024 fattade Kommunfullmäktige beslut om ett nytt landsbygdsprogram. Programmet visar riktningen för arbetet med landsbygdsutveckling fram till 2030 med ett flertal prioriteringar för att nå kommunens landsbygdsmål. Prioriteringarna ska fungera som vägledande för politiker och tjänstepersoner och vid varje prioritering finns en eller flera utpekade nämnder som ansvarar för att implementera dessa i sin egen verksamhetsplanering. Arbetet är på så vis nämndöverskridande och berör många olika verksamheter i kommunorganisationen.

Arbetet med att genomföra programmet samordnas av stadsledningskontorets landsbygdstrateger. Programmet kommer också följas upp årligen och uppföljningen kommer ske på två nivåer: dels inom ramen för kommunens riktlinjer för aktiverande styrning, dels genom en separat process på verksamhetsnivå som samordnas av stadsledningskontoret.

Ansvariga avdelningar belyser i sina aktivitetsplaner nuvarande arbetsformer utifrån grunduppdraget och de eventuella ytterligare insatser som genomförs kopplat till de specifika åtgärderna/prioriteringarna.

Nr.	Åtgärd
1.	Bidra till ett mer diversifierat bostadsbyggande på Umeås landsbygder. *Detta sker i delar redan idag genom de förhandsbesked som beslutas och de detaljplaner som tas fram på landsbygden. Drivkrafterna på landsbygden är dock inte samma som i stan och bland annat därför har KF i budgeten för 2025 beslutat om en ramförstärkning på 1,2 mnkr för landsbygdsplanering.*
2.	Främja byggande i landsbygdsområden med svag bebyggelseutveckling. *Se ovan.*
3.	Utveckla rådgivning och information kring byggande på landsbygd. *Sker i delar redan idag men kan utvecklas genom exempelvis branschträffar, dialogmöten i bygdegårdar och liknande.*
4.	Öka planberedskapen främst längs tillväxtstråken för att främja byggande och skapa bättre förutsättningar för offentlig service. *Se ovan.*
6.	Skapa förutsättningar för till exempel särskilda boenden, trygghetsboenden och seniorbostäder på Umeås landsbygder. *Se ovan.*
6.	Utveckla och tydliggöra hur byaplaner tas om hand internt i hela kommunorganisationen. *Arbetet är igångsatt av Strategisk utveckling och nämndens verksamheter deltar i arbetet.*

Tillgänglighetsprogram

Program för tillgänglighet i Umeå kommun 2018–2030.

Nr.	Åtgärd
1.	Vid upprättandet av nya detaljplaner för småhusbebyggelse ska möjligheten till att sammanbygga carport/garage med huvudbyggnad beaktas. *Del i nämndens löpande arbete.*
2.	Ta fram rutiner för att alltid beakta funktionsrättsperspektivet i detaljplanerna, för när socialkonsekvensanalys ska tas fram, och mall för socialkonsekvensanalys. *Socialkonsekvensanalyser genomförs i relevanta detaljplaner.*
3.	Planera och genomföra utbildningsinsatser som behövs i detaljplanearbetet kring vad och hur reglering (planbestämmelser) kan göras i detaljplaner som har påverkan på tillgängligheten i den fysiska miljön.
4.	Ta fram rutin för att beakta tillgängligheten i de samrådsmöteslokaler som detaljplanering bokar.
5.	Ta fram rutin för vilka detaljplaneärenden som ska till funktionshinderrådet eller motsvarande för information/samråd.
6.	Följ upp och förbättra Detaljplanerings information och kommunikation så att den blir mer tillgänglig.
7.	Säkerställ att detaljplanehandlingar som publiceras uppfyller tillgänglighetsdirektiv.

6. Säkerhet och beredskap

Varje verksamhetsområde och bolag har i uppdrag att bedriva ett systematiskt säkerhets- och trygghets-arbete. Varje nämnd ansvarar för säkerhets- och trygghetsarbetet inom sitt område och sina respektive verksamheter.

Beredskap

Nämnden ansvarar för den civila beredskapen i nämndens verksamheter. Detta innebär att nämnden ansvarar för att det kontinuerligt genomförs analys, planering och förberedelser för att upprätthålla kontinuitet och tillgodose ändamålsenlig säkerhet och beredskap i de verksamheter nämnden ansvarar för. Nämnden ansvarar för att förebygga, hantera och följa upp/utvärdera händelser som berör nämndens verksamheter. Nämnden ansvarar för att nämndens förvaltning upprätthåller en ändamålsenlig organisation i beredskaps- och säkerhetsfrågor. Nämnden ansvarar för att nämndens förvaltning deltar i framtagande av kommunövergripande analyser, planering, förberedelser och utbildningar/övningar inom säkerhets- och beredskapsområdet.

Krisledning

Under pandemin reviderades och uppdaterades krisledningsplanerna inom förvaltningen. Nu finns ett behov av översyn av förvaltningens och avdelningarnas krisledningsplaner. Fokus för 2027 ligger på att ta fram en kontinuitetsplanering utifrån den modell som kommunen har tagit fram centralt gällande systematisk kontinuitetshantering.

7. Jämställdhet

Strategi för jämställdhetsarbete beslutades av kommunfullmäktige 2017. Strategin är tänkt att fungera som ett stöd till framför allt nämnder i förståelsen av hur jämställdhetsarbete kan arbetas in i den egna nämndens verksamheter och hur egna mål och indikatorer tas fram.

Samtliga verksamheter inom kommunen ska bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete och det är varje nämnds ansvar att bryta ner det övergripande målet kring jämställdhet till egna mål egna nämnden och genomföra samt följa upp detta.

Umeå kommun undertecknade 2008 den europeiska deklarationen om jämställdhet mellan kvinnor och män på regional och lokal nivå. Den är framtagen av europeiska kommun- och regionförbundens samarbetsorganisation (CEMR). Deklarationen för jämställdhet mellan kvinnor och män är en utgångspunkt för kommunens jämställdhetsarbete. Deklarationen hittar du på www.umea.se/jamstalldhet.

Ansvaret för att konkretisera delmål, aktiviteter, åtgärder och indikatorer för arbetet ligger på nämnder. Jämställdhetsarbetet ska vara en del av verksamhetsplaneringen och det ska avsättas tid och resurser för att arbeta med målen som sedan redovisas och följs upp i ordinarie styr- och ledningssystem.

Jämställdhetsarbete kopplat till den strategiska planen:

Artiklar ur CEMR-deklarationen:
- Social omsorg och sociala tjänster (artikel 15), Goda livsvillkor
- Social integration (artikel 18), Goda livsvillkor
- Planering och hållbar utveckling (artikel 24), En god samhällsplanering

8. Kvalitet, utveckling och innovation

Stadsbyggnadsförvaltningen har de senaste åren förstärkt förmågan till utveckling genom att styra resurser till detta. På tre avdelningar finns idag utpekade medarbetare med uppdrag att på huvuddelen av sin arbetstid driva utvecklingsfrågor.

Forum Utveckling Stadsbyggnad (FUS)

På förvaltningsövergripande nivå samordnas utvecklingsfrågorna av FUS. Med utveckling avses all typ av verksamhetsutveckling med tillhörande kommunikation, från teknikorienterad utveckling till förbättring av våra processer, med ett kundfokus i grunden. FUS bemannas av en medarbetare från respektive avdelningen inom förvaltningen. Samordnare utses med ansvar för inbjudan till löpande möten. Samordnaren är adjungerad till förvaltningens ledningsgrupp för löpande dialog och avstämning.

Innovationskatalysatorn

Ständiga förbättringar är en del i kommunens värdegrund och något förvaltningen arbetar aktivt med. Att arbeta med innovation är däremot lite klurigare, då det till stor del handlar om en kultur som behöver genomsyra hela verksamheten. För att få fart på innovation krävs flera olika typer av insatser på flera olika nivåer. FUS samordnar Innovationskatalysatorn för att uppmuntra till medarbetardriven innovation. Förvaltningen vill bli bättre på att uppmuntra nya idéer och tycker att goda idéer förtjänar mer än bara hejarop. Därför finns möjligheten inom förvaltningen att söka upp till 15 000 kr från innovationskatalysatorn. Pengarna är tänkt att fungera som stöd för att förverkliga dina goda idéer som gör våra verksamheter bättre!

Digitalisering

Stadsbyggnadsförvaltningen har en handlingsplan för digitalisering som samordnas genom FUS. Ambitionen är att digitaliseringen ses som en del av utvecklingsfrågorna med samma former för styrning och ledning.

9. Ekonomi

Budgetram för nämnden 2027

Budgetramen innefattar medelstilldelning för samtliga kostnader för nämndens verksamhet och innefattar att PO-pålägget förändras från 40,02 procent i budget 2026 till 38,91 procent i budget 2027. Budgetramarna är nettokostnadsramar för styrelse och nämnder. Ramarna har beräknats utifrån nuvarande organisation. Eventuella organisationsöversyner och/eller överföring av verksamheter regleras genom beslut om tekniska förändringar av budgetramarna.

Nämndens ekonomiska ram för 2027 är 69 910 000 kronor som framgår av bilden nedan från de beslutade planeringsdirektiven.

Ekonomisk ram för byggnadsnämnden 2027 (mnkr)

Byggnadsnämndens fastställda budget för 2026 (beslut i juni 2025)	-65,54
Byggnadsnämndens tilldelning enligt förslag i planeringsdirektiv 1	
Tillskott enligt modell	-2,93
Justering till PKV per invånare för relevant åldersintervall	0,32
Av kommunfullmäktige beslutade justeringar i juni 2026	
Justering av PO-pålägg	0,64
Minska handläggningstider detaljplan	-0,70
Teknisk utveckling geodata	-1,40
Lokal operativ samverkan	-0,30
Ekonomisk tilldelning för 2027	**-69,91**
Ökad ekonomisk tilldelning 2027 jämfört med 2026	-4,37
Minskad kostnad för nämnden pga sänkt PO-pålägg 2027 jmf 2026	*0,64*

Utökade medel har getts för arbete med:

- Kortare handläggningstider. För att minska handläggningstiderna inom detaljplan erhåller nämnden tillskott på 0,7 miljoner kr. Tillskottet kommer att användas för implementering av projektstyrningssystemet Antura vars införande i sig syftar till att effektivisera arbetet på sikt.

• Teknisk utveckling inom geodata. Nämnden får också 1,4 miljoner kr för bättre systemstöd genom teknisk utveckling av geodata. Tillskottet kommer användas till att

ytterligare förstärka personalgruppen med kompetenser inom geodata och GIS för att möta samhällets behov av kvalitetssäkrad geografisk information och verksamheternas ökade efterfrågan i takt med den tekniska utvecklingen.

- Lokal operativ samverkan (LOS) Nämnden erhåller ett tillskott på 0,3 miljoner kr för arbete med Lokal operativ samverkan. Lokal operativ samverkan (LOS) utgör i sig inget tillsynsområde enligt PBL, utan beskriver i stället en myndighetsövergripande samverkan för att med gemensamma tillsynsinsatser identifiera möjliga överträdelser inom flera olika områden och lagstiftningar. Avsikten/målet är att kraftfullt försvåra eller förhindra etablering av verksamhet som bedrivs i lokaler utan adekvat tillstånd eller disponeras av/inhyser kriminella nätverk eller verksamheter. Byggnadsnämnden deltar på initiativ från säkerhetsenheten Umeå Kommun. Tilldelade medel kommer att möjliggöra att deltagande kan ske i fler insatser, samt i större omfattning. Utvecklingsinsatser samt omvärldsanalys kopplat till andar kommuner kommer även att genomföras.

Investeringsbudget 2027

Investeringsbudgeten för nämnden 2027 är 470 000 kr. Dessa medel kommer i huvudsak att användas till insatser för att förbättra den fysiska arbetsmiljön.

Fördelningen av ram för 2027

Nämnden	3 925
Stab	6 917
Bygglov	27 180
Detaljplanering	15 888
Lantmäteri	16 000
Totalt	69 910 tkr

10. Personal

Medarbetarna är helt avgörande för kvaliteten i hanteringen av ärenden och uppdrag kopplade till nämndernas grunduppdrag. Uppföljning av våra personalpolitiska mål genomförs under året med hjälp av kommungemensamma nyckeltal.

Umeå kommuns personalpolitiska mål 2027

I de beslutade planeringsdirektiven finns följande centrala personalpolitiska mål, där samordningsansvaret ligger hos personalnämnden.

Mål 5. *Umeå kommun ska klara kompetensförsörjningen genom att vara en attraktiv arbetsgivare och spegla mångfalden i samhället.*
Arbetet sker med utgångspunkt från nämndens kompetensförsörjningsplan (se bilaga). Det aktiva arbetet konkretiseras med aktiviteter i en aktivitetsplan. Mångfaldsperspektivet inkluderas i arbetet med arbetsmiljö.

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.*
Inom stadsbyggnadsförvaltningen finns ett chefsnätverk för gemensamma utvecklingsfrågor, dialog, samsyn och utbyte chefer emellan. Verksamhetens chefer följer det obligatoriska ledarprogrammet och deltar i fördjupningsutbildningar och frukostseminarier som kommunen anordnar.

Mål 7. *Umeå kommuns sjukfrånvaro ska minska genom fokus på friskfaktorer och jämställda arbetsförhållanden.*
Verksamheten fortsätter det systematiska arbetsmiljöarbetet och utgår från behov och förutsättningar inom respektive avdelning. Utgångspunkt sker från resultatet i medarbetarenkäten, skyddsronder och OSA-arbete. Eventuella olikheter mellan kvinnors och mäns arbetsförhållanden ska synliggöras och hanteras.

Nämnden har i ärendena rörande hur grunduppdragen ska följas upp beslutat om nyckeltal och mål enligt nedan.

Nr	Mål och/eller nyckeltal	Mål 2027
P1	Sjukfrånvaro (%), mål nämnd	5,0
P2	Långtidsfriska (%), mål nämnd	65
P3	Heltidsanställda (%), mål nämnd	90
P4	Skyddsombud som genomgått grundutbildning (%), mål nämnd	90
P5	Chefer med max 30 medarbetare (%), mål nämnd	85
P6	Medarbetarenkäten resultat (index), mål nämnd	5,0
P7	Personalomsättning (%), mål nämnd	3–6
P8	Anställda antal (st), ej mål	
P9	Genusfördelning kvinnor/män (%), ej mål	
P10	Medelålder (år), ej mål	
P11	Åldersfördelning (antal i 10-årsklasser), ej mål	

Nämndspecifika mål avseende;

- personalomsättning: för att främja en önskvärd personalomsättning arbetar verksamheterna med systematiskt arbetsmiljöarbete, friskfaktorer och kompetensförsörjning enligt handlingsplan.
- medarbetarenkäten index: avser mål för totalt medelvärde för nämndens verksamheter. Arbete sker enligt verksamheternas respektive handlingsplaner för organisatorisk och social arbetsmiljö samt lika rättigheter och möjligheter.

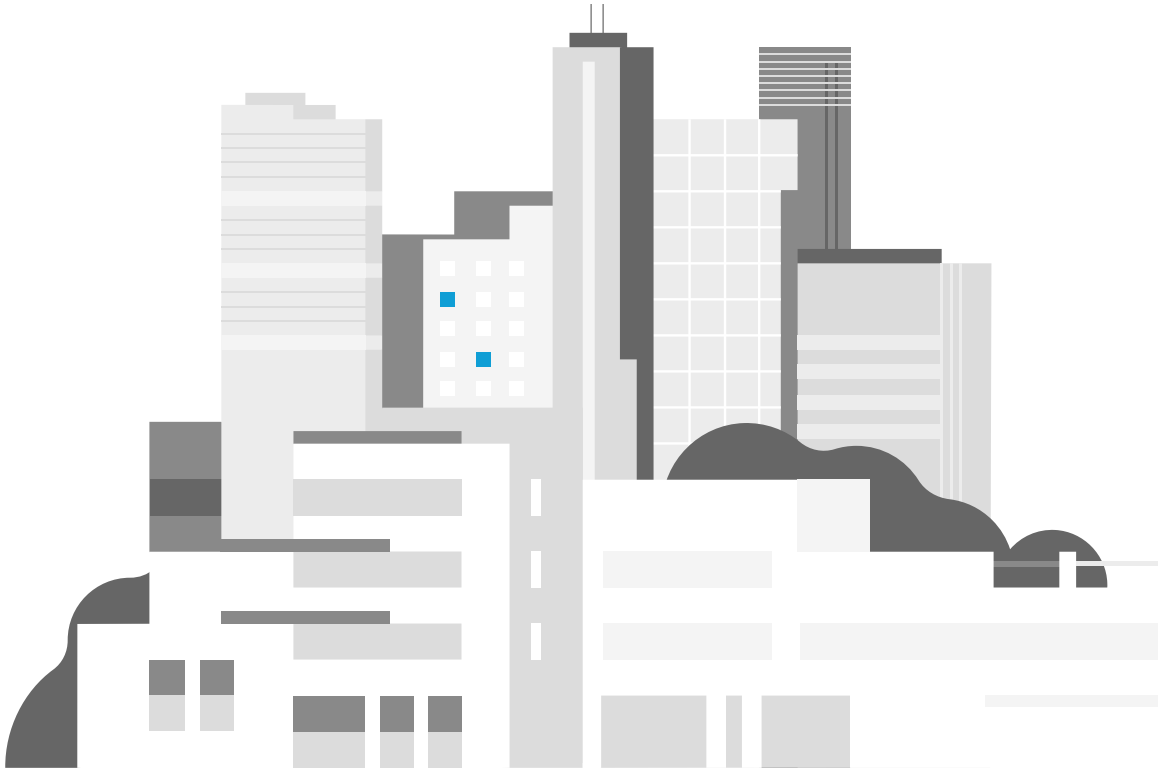
Kompetensförsörjning

Nämndens kompetensförsörjningsplan finns som bilaga till denna verksamhetsplan.

11. Uppföljning

För en lärande organisation är det av yttersta vikt med uppföljning av verksamhetens förutsättningar och prestationer. Uppföljning sker utifrån fyra perspektiv; personal, ekonomi, kund och verksamhet. För nyckeltal av särskild vikt eller för nyckeltal där ”förflyttning” önskas fastställer nämnden mål. Exempel på detta är att nämnderna har fastställts nämndspecifika målintervall för personalomsättningen.

Uppföljning av verksamhetsplanen görs vid tertial och helår enligt anvisningar från KS. För helåret görs för samtliga nyckeltal en analys kring trender över tid och om det finns behov av styrning i någon riktning.



Byggnadsnämndens tillsynsplan 2027

Bilaga till verksamhetsplanen 2027

UMEÅ KOMMUN

Innehåll

Inledning 3
Plan för tillsynen 3
Planeringsförutsättningar 3
Resultat och måluppfyllelse 2026 4
Resurser och målsättningar 2027 5
Tillsynsområden 7
Olovliga åtgärder 7
Tillgänglighet på allmänna platser och i publika lokaler 8
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK 9
Hissar och andra motordrivna anordningar 10
Ovårdade tomter och byggnader 11
Strandskydd, tillsyn enligt miljöbalken 12
Individuell mätning och debitering, IMD 13
Laddinfrastruktur 13
Lekplatser 14
Taksäkerhet 16
Skyltar och ljusanordningar 16
Lokal Operativ Samverkan 18

Inledning

Tillsynen över att plan- och bygglagen (PBL), angränsande EU-förordningar, föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av lag eller förordning följs, utövas enligt 11 kap. PBL och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. PBL.

Tillsynen ska utövas av byggnadsnämnden, som är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Byggnadsnämnden ansvarar för tillsynen över att byggherren fullgör sina skyldigheter enligt plan- och bygglagen och enligt föreskrifter i anslutning till lagen, samt att bestämmelserna i 8 kap. 1-18 och 24-26 §§ samt 9 och 10 kap. PBL och anslutande föreskrifter följs i övrigt.

Tillsyn är en granskning som sker i efterhand och som syftar till att överträdelser ska rättas. Det är viktigt att skilja på förebyggande arbete och tillsyn. Kontroller som sker inom ramen för byggprocessen (bygginspektion) är inte tillsyn enligt PBL.

Plan för tillsynen

Byggnadsnämndens tillsynsplan är ett årligt styrdokument för planeringen och organiseringen av tillsynsverksamheten. Tillsynsplanen tas fram av verksamheten och innehåller förslag till mål och aktiviteter för att uppfylla byggnadsnämndens tillsynsansvar.

Tillsynsplanen läggs fram för byggnadsnämnden i slutet av kalenderåret för beslut om genomförande kommande period (1 januari – 31 december).

Planeringsförutsättningar

Den 1 december 2025 infördes ett nytt regelverk för bygglov. Många åtgärder som tidigare omfattades av krav på bygglov, är nu lovbefriade. Byggherrens ansvar för att tolka regelverket har skärpts i och med de nya bestämmelserna.

En förmodad effekt av detta är ett ökat behov av tillsyn (prop. 2024/25:169). Det framgår inte tydligt av förarbetet i vilken utsträckning utökat tillsynsarbete ska ske på initiativ av nämnden eller allmänheten, men för en ändamålsenlig tillsyn när färre åtgärder förprövas, bedömer verksamheten att egeninitierad tillsyn blir allt viktigare.

Resultat och måluppfyllelse 2026

Tillsynsarbetet har omfattat inkommande ärenden och avslut av äldre ärenden. Nämnden också deltagit vid så kallad lokal operativ samverkan (LOS) i ett antal ärenden. Ärendemängden upplevs ha minskat generellt under året.

Sedan 2024 registreras alla nya ärenden i Nova, medan Public 360 fortfarande används för handläggning av äldre ärenden. I oktober 2026 fanns 39 ärenden under behandling i Public 360. De allra flesta har beslut som endera är under överprövning i andra instanser, eller väntar på uppföljande insatser av nämnden. Dessa ärenden bedöms inte längre utgöra en utredningsskuld.

Verksamhetsmål 2026			
Beskrivning av mål	**Aktiviteter**	**Avstämning**	**Resultat***
1. Nyinkomna ärenden beslutas inom sex månader	Fortsatt utvärdering och trimning av processen i Nova	Kvartalsvis	96 %
	Utvärdering av införandet av Nova. Har det nya ÄHS inneburit en effektivisering av handläggningen och framdriften av tillsynsärendena?	Juni 2026	Målet är uppnått
2. ¼ av utrednings-skulden avslutas (2016–2022) Även MB-ärenden och PBL-ärenden utan preskription	-	-	Uppnått
3. Avsluta EAH	Prioritering av ärenden	Juni 2026	I princip uppnått. Ett fåtal ärenden under utredning av bygginspektion.
4. Ärenden där preskription inträtt avslutas (>2015)	Fyra avstämningar under året för kontroll av preskriptionsinträde	Kvartalsvis	100%

Resurser och målsättningar 2027

Under 2027 kommer tillsynsverksamheten förstärkas med en byggnadsinspektör. Andel tillgänglig årsarbetskraft redovisas i tabell nedan. Utan utredningsskuld finns inte längre behov av att fördela resurser till eller prioritera äldre ärenden. Dessa hanteras i stället löpande av fördelad tillsynsinspektör.

I ljuset av det nya regelverket för bygglov finns det därför anledning att överväga ett mer aktivt tillsynsarbete från och med 2027. Inspektionsgruppen har uttryckt ett önskemål om att förstärkande inspektör arbetar inom något utpekat tillsynsområde (se s. 7-19). Detta ligger i så fall i linje med en övergång till en mer proaktiv tillsynsverksamhet och kan fungera som en pilot inför framtida verksamhetsår.

Tillsynsverksamheten föreslår att den huvudsakliga inriktningen 2027 ska vara löpande ärendehantering med målet om fortsatt effektiv handläggningstid, samt en riktad tillsyn inom områdena lekplatser och laddinfrastruktur.

Årsarbetskraft	Tillgänglig tid för tillsynsarbete	Huvudsakligen tillsynsuppgifter	Huvudsakligen tillsynsuppgifter med andra uppdrag	Huvudsakligen andra arbets-uppgifter
Tillsynsinspektör	960 (100%)	X		
Tillsynsinspektör	960 (100%)	X		
Tillsynsinspektör	864 (90%)		X	
Byggnadsinspektör[1]	240 (25%)			X
Byggnadsinspektör[2]	960	X		
Totalt	**3984 timmar**			
Byggnadsinspektör (hiss)*	100			X
Byggnadsinspektör (OVK)*	300 (200 + 100)			X
Byggnadsinspektör (LOS)	100			X
Totalt	**500 timmar**			

*Tillsynen av hissar och OVK fortgår enligt redan etablerade rutiner och påverkas endast marginellt av tillsynsplanen.

Sedan tidigare uppskattas ett tillsynsärende till 16 timmar effektiv handläggningstid. Genomsnittligt antal ärenden har föregående decennium uppgått till drygt hundra, motsvarande 1600 handläggningstimmar. Tillsynsverksamheten kommer under 2027

[1] Kvartal 1
[2] Tillskott helåret 2027

vara väl bemannad vilket ger utrymme för att pröva och utveckla verksamheten mot ett mer aktivt arbetssätt.

Verksamhetsmål 2027			
Beskrivning av mål	**Aktiviteter**	**Avstämning**	**Resultat**
1. Ärenden beslutas inom sex månader	Återkommande kontroller.	Löpande	
2. Lekparker avsynas under året. Laddinfrastruktur avsynas under året.	Löpande arbete, ev. med någon form av workshop för metodutveckling	Juni 2027	

Tillsynsområden

Olovliga åtgärder

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov, marklov eller anmälan har utförts utan att nämnden gett lov eller startbesked, är åtgärden olovlig. Byggnadsnämnden ska då se till att det utförda rättas, eller i de fall det bedöms möjligt, prövas enligt tillämpliga bestämmelser. Byggnadsnämnden ska ofta också ta ut en byggsanktionsavgift.

Varsamhetskravet och förvanskningsförbudet i 8 kap. 13 och 17 §§ PBL skyddar byggnader från ändringar som är ovarsamma med hänsyn till byggnadens egenvärde, samt ändringar som direkt påverkar byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. För många ändringar krävs inte längre lov, bland annat så kallade fasadändringar av en- och tvåbostadshus, samtidigt som till exempel kraven på varsamhet och anpassning enligt PBL fortfarande gäller.

Syfte

Det är viktigt för det allmännas förtroende att byggnadsnämnderna lever upp till sitt ansvar att se till att samhällskraven blir uppfyllda. Det är en demokratisk rättvisefråga att den enskildes möjlighet att bygga grundas på lagar och bestämmelser och inte på grannarnas goda vilja. Byggnadsnämnden kontrollerar att åtgärderna uppfyller de krav som lagen ställer.

Nuläge/aktivitet

Jämn tillströmning av ärenden som hanteras löpande. Generellt högt prioriterade ärenden som inte sällan leder till beslut om ingripande och påföljd. Tillsynsverksamheten fortsätter att hantera ärenden enligt nuvarande rutiner och arbetssätt.

Mål

Hantera inkomna ärenden snabbt och effektivt, med en handläggningstid av maximalt sex månader.

Tillgänglighet på allmänna platser och i publika lokaler

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet i lokaler dit allmänheten har tillträde samt på en allmän plats ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa. Frågan om ett hinder är enkelt att avhjälpa kan omprövas om förutsättningarna förändras.

Kravet på att avhjälpa enkelt avhjälpta hinder finns i 8 kap. 2 § andra stycket och 12 § andra stycket PBL. Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2013:9, HIN 3- offentliga/ publika lokaler, som trädde i kraft den 1 juli 2013.

När man anlägger allmänna platser eller områden för andra anläggningar än byggnader ska de göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kravet finns i 8 kap 12 § första stycket PBL. Boverket har gett ut tillämpningsföreskrifter, BFS 2011:5 ALM 2.

Syfte

För att alla ska kunna vara delaktiga i samhället är det viktigt att funktionshinderperspektivet genomsyrar de kommunala verksamheterna. Det är även viktigt att kommunen arbetar för att förbättra tillgängligheten. I och med ansvaret för den fysiska planeringen har kommunen en avgörande roll i målet om ett tillgängligt Sverige. Byggnadsnämnden har ansvaret för att publika lokaler ska var tillgängliga för alla. Det är en fråga om jämställdhet och rättvisa.

Nuläge/aktivitet

Fastighetsägarens ansvar för att avhjälpa hinder har förtydligats i senare års lagstiftning, vilket innebär viss förenkling av nämndens tillsyn och förutsättningar för ingripanden.

Mål

Ärenden som avser enkelt avhjälpta hinder prioriteras.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Det är fastighetsägaren, oavsett vem som använder byggnaden, som är ansvarig för att OVK görs. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar. Vid OVK ska det kontrolleras att ventilationssystemets funktion och egenskaper i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet tog i bruk. Har en omfattad ombyggnation utförts av ventilationssystemet gäller föreskrifterna som gällde vid ombyggnadsåret. OVK utförs för att säkerställa ett tillfredställande inomhusklimat i byggnader. Dessutom ska det undersökas vilka åtgärder som kan vidtas för att förbättra energihushållningen i ventilationssystemet och som inte medför ett försämrat inomhusklimat.

Syfte

Att ha god tillsyn av OVK då ventilationen är väsentlig för en god innemiljö. Bristande ventilation kan leda till en ökning av allergier, astma samt nedsatt prestationsförmåga för de som vistas i lokalerna. Miljöer där barn vistas bör prioriteras, då de är extra känsliga. Ett fungerande ventilationssystem är också viktigt för byggnadens välmående.

Nuläge/aktivitet

Protokoll och tillsyn hanteras löpande efter att protokoll inkommer till byggnadsnämnden efter genomförd besiktning. Hantering av ärendet sker efter granskning av protokollet om ytterligare tillsynsarbeten krävs. I dagsläget är det ca 10 % av alla protokoll som lämnas till byggnadsnämnden som kräver ytterligare hantering av tillsyn och som leder till beslutsfattning till exempel åtgärdsföreläggande eller senareläggningar av OVK.

Mål

Inga konkreta mål för verksamhetsåret.

Hissar och andra motordrivna anordningar

Det är fastighetsägaren som är skyldig att se till att hissen besiktigas i tid. Byggnadsnämnden ska se till att fastighetsägaren tar sitt ansvar. Fastighetsägaren ska också se till att det finns en giltig och väl synlig besiktningsskylt i varje hiss. På skylten ska det framgå sistadatum för när hissen måste besiktigas nästa gång. Alla hissar ska besiktigas en gång om året.

Tillsynen omfattar även motordrivna anordningar, bostadsanpassningshissar och skidliftar med flera.

Syfte

Att hissar och motordrivna anordningar är säkra att använda.

Nuläge/aktivitet

Ärenden hanteras löpande och tillsynsbehovet bedöms vara måttligt. Antalet ej godkända anordningar ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Med det nya ärendehanteringssystemet Nova har hanteringen effektiviserats. Den initiala hanteringen efter inkomna ej godkända intyg har automatiserats mer jämfört med föregående år. Skrivelsen om användningsförbud genereras nu automatiskt när ett nytt ärende initierats och expedieras därefter via e-post i de fall den kontaktvägen finns registrerad i ärendet. I annat fall skickas färdigt underlag till administratörer för utskrift och postning. E-postadresser läggs kontinuerligt in i intressentregistret för att på sikt minska behovet av att göra utskick med post.

Den del i tillsynsarbetet som är mest tidskrävande är den uppföljning som behöver göras när inget godkänt intyg lämnas in eller att ingen annan typ av återkoppling kommit från anordningens ägare eller förvaltare. I många fall är det svårt att hitta fram till rätt person att kontakta hos anordningens ägare eller förvaltare.

Mål

Inga konkreta mål för verksamhetsåret.

Ovårdade tomter och byggnader

Byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformningen och de tekniska egenskaperna bevaras. Det innebär att byggnadstekniskt underhåll skall ske så att byggnaden bibehåller de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om t.ex. bärförmåga, säkerhet vid användning och vid brand, skydd med hänsyn till hälsa och lämplighet för det avsedda ändamålet. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader ska underhållas och skötas så att risk för olycksfall begränsas och att betydande olägenheter för omgivning och trafik inte uppkommer. Tomter skall underhållas och skötas oavsett om den är bebyggd eller inte.

Reglerna återfinns i 8 kap. 4-5 §§ och 14-16 §§ PBL samt 3 kap. PBF.

Syfte

Upprätthålla en god status på byggnadsverk och motverka att tomter, allmänna platser och andra byggnadsverk än byggnader inte underhålls och sköts på ett sätt så att risk för olycksfalls och att betydande olägenheter uppkommer.

Nuläge/aktivitet

Allmänhetens anmälningsbenägenhet bedöms som hög, eftersom omgivningspåverkan från ovårdade tomter och förfallna byggnader är stor.

Mål

Inga konkreta mål för verksamhetsåret. Tillsynsområdet kan vara aktuellt för en begynnande aktiv tillsyn i mån av resurser, eftersom det är enkelt att upptäcka och ingripa mot bristande skötsel och underhåll.

Strandskydd, tillsyn enligt miljöbalken

Generellt strandskydd infördes 1975 med syfte att bevara allmänhetens friluftsliv och land- och vattenområden för att de är biologiskt värdefulla. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet och inkluderar även undervattensmiljön. Vid vissa stränder är strandskyddet utökat upp till 300 meter. Strandskyddet gäller samtliga stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek. Det är förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder, som till exempel att anlägga, gräva eller bygga något. Bestämmelserna gäller både i tätort och i glesbygd. På några få platser är strandskyddet borttaget, till exempel i en del tätorter. Miljönämnden eller byggnadsnämnden kan lämna dispens från strandskyddsreglerna under vissa förutsättningar som finns uppräknade i miljöbalken.

Regler om strandskydd finns i 7 kap. 13-18h §§ miljöbalken.

Syfte

Strandskyddets syfte är att bevara allmänhetens tillgång till vatten och stränder vilket är av stor betydelse för friluftsliv och rekreation. Övergången mellan land och vatten är betydelsefull som livsmiljö för många olika arter. Den strandnära zonen är värdefull bland annat för skydd och övervintring. Strandskyddet skyddar djur och växter som lever på och i närheten av stränderna samt i vattnet. Strandskyddet gäller även ute i vattnet, vissa bottnar kan exempelvis vara värdefulla miljöer.

Nuläge/aktivitet

Bestämmelserna om strandskydd har delvis ändrats under senare år. Tillsynsområdet bevakas lagmässigt.

Mål

Inga konkreta mål för verksamhetsåret.

Individuell mätning och debitering, IMD

Individuell mätning och debitering, IMD är ett nytt tillsynsområde för byggnadsnämnden sedan den 1 juli 2021. IMD innebär att uppvärmning och tappvarmvatten mäts separat på lägenhetsnivå och att kostnaden separeras från varmhyran i flerbostadshus.

Aktuella bestämmelser finns i lag (2022:333) om energimätning i byggnader, förordning (2022:336) om energimätning i byggnader samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2022:3) om energimätning i byggnader.

I korthet ska IMD installeras i följande situationer.

- IMD värme i de flerbostadshus som har sämst energiprestanda. I dessa byggnader är sannolikheten störst att en energibesparing som följd av sänkt innetemperatur ska uppväga de kostnader som installation av IMD värme medför.
- IMD tappvarmvatten i befintliga flerbostadshus vid en ombyggnad där det sker en väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten för hushållsbruk eller en väsentlig ändring av befintligt system.
- IMD tappvarmvatten i alla nya flerbostadshus.

Det är byggnadsnämnden som ansvarar för tillsynen över installation av system för individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten. Förutom att bedriva tillsyn ska byggnadsnämnden också lämna upplysningar om kraven till byggnadsägaren för att denne ska kunna följa reglerna. Nämnden får ta ut avgift för denna tillsyn.

Syfte

IMD är en metod som syftar till att minska energianvändningen för uppvärmning genom sänkt innetemperatur (IMD värme) och minskad användning av tappvarmvatten (IMD tappvarmvatten).

Nuläge/aktivitet

Ingen aktiv tillsyn bedrivs för närvarande. Ett visst arbete har gjorts för att bedöma tillsynsbehovet. I dagsläget är det för få byggnader i kommunen som omfattas av kravet för att det ska vara motiverat att bedriva tillsyn.

Mål

Inget konkret mål för verksamhetsåret.

Laddinfrastruktur

Laddinfrastruktur är ett övergripande begrepp för fast utrustning som behövs för laddning av elfordon. Kraven på laddinfrastruktur i samband med uppförande av

byggnader ska tillämpas om man söker bygglov eller gör en anmälan efter den 10 mars 2021. Därutöver ställs retroaktiva krav, det vill säga krav som omfattar befintliga byggnader även om några andra åtgärder inte vidtas. De retroaktiva kraven innebär att uppvärmda byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 20 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha minst en laddningspunkt för elfordon. Dessa krav ska vara uppfyllda senast den 1 januari 2025. Om så inte är fallet har kommunens byggnadsnämnd möjlighet att utföra tillsyn och förelägga om att åtgärder vidtas.

Syfte

Kraven på laddinfrastruktur är ett verktyg i elektrifiering av transportsektorn.

Nuläge/aktivitet

Genomföra tillsyn på objekt där tillsynsanmälan inkommit och åtgärdsföreläggande.

Mål

Påbörja och utarbeta en metod för inventering och initiering. Inget konkret mål gällande antal ärenden.

Lekplatser

Barn har rätt till en trygg och lämplig miljö. Samhällets olika organ ska känna ansvar för olycksfallsförebyggande arbete samt möjliggöra aktivt deltagande i samhället för alla barn. Lekplatser ska vara tillgängliga och underhållas så att risken för olycksfall begränsas.

Syfte

Att lekplatser ska vara säkra att använda och tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Standarderna för lekredskap syftar främst till att förhindra att barn under lek utsätts för risker som de inte har förmåga att förutse. Olyckor med lekredskap kan i värsta fall leda till dödsfall eller men för livet.

Nuläge/aktivitet

Ingen aktiv tillsyn har skett under 2026, inga klagomål har heller inte lämnats in. De kommunala lekplatserna besiktas och sköts normalt sett av gator- och parker och bedöms inte utgöra en risk generellt. Skötseln av privata lekplatser är dock okänd och bedöms vara sådana att byggnadsnämnden bör bedriva viss riktad tillsyn över dem.

Mål

Inget konkret mål om antal lekparker. Målet är i stället att upparbeta en metod och kompetens för fortsatt tillsyn. Dock bör viss tillsyn ske för utveckling av erfarenheter.

Taksäkerhet

De säkerhetskrav som ställs på tak regleras av flera olika myndigheter, varav Boverket är en av dessa.

Boverket skriver regler om fasta takskyddsanordningar. Avsnitt 8:24 i BBR innehåller särskilda regler om taksäkerhet. I reglerna framgår vilka fasta takskyddsanordningar det ska eller bör finnas, samt att de ska vara monterade på ett sådant sätt att de håller vid en olyckssituation. Takskyddsanordningarna ska även underhållas så att de inte rostar eller hållfasthetsmässigt försämras. Det finns även föreskrifter om snörasskydd över entréer.

Retroaktiva regler gäller för byggnader som är uppförda eller omfattas av ett bygglov före 1 juli 1960. De ska minst uppfylla de krav på taksäkerhet som gällde 1960 (BABS 1960).

Det är kommunens byggnadsnämnd som har tillsynsansvar, vilket innebär att den ska övervaka att lagar, förordningar och detaljföreskrifter följs i de enskilda ärendena.

Syfte

Taken på våra byggnader är arbetsplats för flera yrkesgrupper. Reglernas syfte är att skydda mot fall vid tillträde och förflyttning på tak och vid arbete på ett fast arbetsställe på tak.

Nuläge/aktivitet

Taksäkerhet utifrån BBR tas upp vid tekniskt samråd.

Mål

Inga konkreta mål för verksamhetsåret.

Skyltar och ljusanordningar

De flesta skyltar och ljusanordningar kräver inte längre bygglov. Skyltar som innebär att allmänheten avvisas från ett visst område som är av betydelse för friluftslivet, får

inte finnas uppsatta utan tillstånd av kommunen. Likaså får inte tavlor, skyltar, inskrifter eller liknande anordningar för reklam eller propaganda, finnas varaktigt uppsatta utan tillstånd av Länsstyrelsen. Saknas tillstånd får byggnadsnämnden besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att tillse att regleringen om skyltning efterlevs. Ett sådant beslut får förenas med vite. Om ett föreläggande eller förbud inte följs har byggnadsnämnden möjlighet att vidta åtgärder på den ansvariges bekostnad.

Kommunen är tillsynsmyndighet enligt lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning.

Syfte

Skyltar och ljusanordningar ska inte orsaka risker för trafik eller annan olägenhet för omgivningen.

Nuläge/aktivitet

Löpande hantera inkomna ärenden. Potential för aktiv tillsyn. Kunskapen om tillståndsplikt bedöms som låg.

Mål

Inga konkreta mål för verksamhetsåret.

Lokal Operativ Samverkan

Lokal operativ samverkan (LOS) utgör i sig inget tillsynsområde enligt PBL, utan beskriver i stället en myndighetsövergripande samverkan för att med gemensamma tillsynsinsatser identifiera möjliga överträdelser inom flera områden. Avsikten/målet är att kraftfullt försvåra eller förhindra etablering av verksamhet som bedrivs i lokaler utan adekvat tillstånd eller disponeras av/inhyser kriminella nätverk.

Byggnadsnämnden deltar på initiativ från säkerhetsenheten Umeå Kommun.

Syfte

Tillsyn inom ramen för LOS syftar till att upptäcka och i förekommande fall förhindra och försvåra etableringen av kriminella verksamheter i Umeå kommun. Byggnadsnämndens tillsyn utifrån plan och bygglagen kan innebära till exempel förelägganden om förbud mot fortsatt användning eller åtgärd mot byggnader, lokaler och fastighetsägare.

Nuläge/aktivitet

Gemensamma insatser sker ca 8 gånger per år med en hantering av totalt ca 30 tillsynsobjekt under året.

Mål

Delta i de LOS-ärenden nämnden inbjuds till.



Kompetensförsörjningsplan

Byggnadsnämnden, 2027–2029

Bilaga till verksamhetsplanen 2027

UMEÅ KOMMUN

Innehåll

Inledning och bakgrund 3
Prognos och behovsanalys grund för kompetensförsörjningsplanen 3
Kompetensförsörjningsprognos 2026–2036 4
Bygglov 4
Detaljplanering 5
Lantmäteri 6
Sammanfattande slutsatser 6
SKR:s strategier för att säkra kompetensförsörjning 7
ARUBA 7
Attrahera och rekrytera 7
Utveckla och behålla 8
Avveckla 11
Genomförande och uppföljning 12

Inledning och bakgrund

Nämnderna ansvarar på uppdrag av kommunfullmäktige för sin kompetensförsörjning för att klara sina uppdrag och verksamhet. Nämnderna har det operativa personalansvaret och övergripande arbetsmiljöansvaret för sina verksamheter. Nämnderna behöver som en del av sin verksamhetsplanering även vara tydliga i sin kompetensförsörjningsplanering, som medel för att klara sitt grunduppdrag och säkerställa att insatser resurssätts och prioriteras i ett totalt verksamhetsplaneringsperspektiv.

Prognos och behovsanalys grund för kompetensförsörjningsplanen

För att kompetensförsörjningsarbetet skall få effekt är det avgörande att respektive nämnd gör sin analys utifrån sina specifika verksamhetsförutsättningar och yrken. För att stärka analyskapaciteten utifrån prognosarbetet har förvaltningarna en gemensam process för framtagande av behovs- och tillgångsprognoser. Modellen utvecklades bland annat som stöd för nämndernas arbete med Tilläggsuppdrag 2023:1 men utgör även ett stöd för det breda kompetensförsörjningsarbetet.

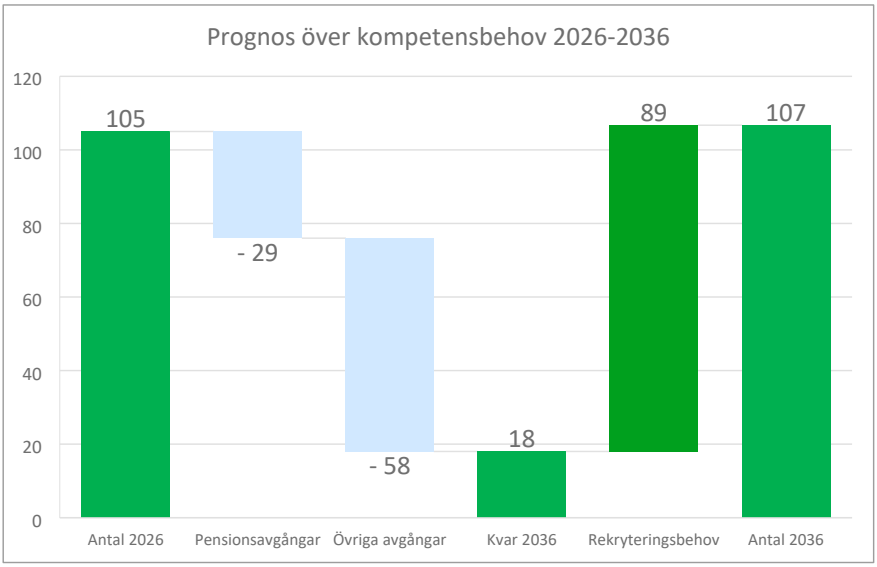
Modellen används för att se prognostiserat rekryteringsbehov de kommande 10 åren. Prognosen uppdateras en gång per år under februari månad (antal anställda avser februari 2026). Den årliga bedömningen bygger på förvaltningens intryck under föregående höst såsom förändrade uppdrag, omvärld och demografi. Bedömningarna görs per nämnd och yrkeskategori. Underlagsdata till modellen hämtas dels från personalsystemet, dels från skattade bedömningar av kommande behov.

Prognosen görs för tillsvidareanställda, månadsavlönade. Den baseras på antal anställda, ålder, pensionsavgångar där avgångsåldern är 65 samt antalet beräknade avgångar där faktiska avgångar de senaste fem åren utgör grund för kommande tio års avgångar.

Utöver behovsprognosen gör verksamheten en uppdaterad bedömning av rekryteringsbehovet per verksamhet. Det ger sammantaget ett underlag för antalet rekryteringar som behövs för att dels täcka beräknade avgångar, dels volymförändringar. Kommungemensamt ger modellen och prognosarbetet ett aggregerat utfall.

Kompetensförsörjningsprognos 2026–2036

Byggnadsnämnden



Bygglov

Avdelningen bygglov verkställer nämndens åtagande avseende förhandsbesked, bygglov och bostadsanpassning. Inom avdelningen arbetar 34 personer (sept 2026) inom följande yrkeskategorier: bygglovshandläggare, byggnadsinspektör, bostadsanpassningshandläggare, verksamhetsutvecklare, administratörer och chefer.

Utveckling och förändring de närmaste åren vad gäller medarbetarnas kompetensbehov är kopplad till förändringar i lagstiftning, utveckling av system och programvaror för att hantera tillgänglighet, service och handläggning gentemot medborgarna, utveckling av digitala e-tjänster och digitalisering av arbetsprocesserna.

Att behålla den befintlig personalen är av stor vikt. Att utvecklas och känna trygghet i sin roll är en viktig framgångsfaktor för att kunna skapa jämlika och rättssäkra bedömningar i de ärenden som verksamheten hanterar. Vid nyrekrytering är det en framgångsfaktor att rekrytera nya medarbetare med erfarenhet, som är trygga i sin myndighetsutövande roll.

Att erbjuda praktikplatser är ett bra sätt att visa upp verksamheten och samtidigt stödja utbildningar inom verksamhetsområdet. Avdelningen räknar med att antalet praktikplatser (LiA) kommer att kunna vara 4–6 personer per år.

Med tanke på den demografiska utvecklingen och samhällets intention att så många som möjligt ska kunna bo kvar hemma när man drabbas av ex. en funktionsnedsättning, så kommer sannolikt ärendemängden för bostadsanpassningsbidrag öka. Det är viktigt att medarbetarna har god kunskap om lagen om bostadsanpassningsbidrag men också kring nya sjukdomstillstånd och dess behov av bostadsanpassningsåtgärder. Det är viktigt att vara uppdaterad på förändringar gällande de lagkrav som ställs på den generella tillgängligheten vid nyproduktion och större ombyggnationer.

Prognosen över personaltillgång bedöms fortsatt som god och bygglov bedöms generellt sett ha goda förutsättningar till personalförsörjning under perioden.

Detaljplanering

Kommentar [JS1]: Har sett över texten och gjort någon mindre justering

Avdelningen detaljplanering verkställer nämndens åtagande avseende detaljplanering. Inom avdelningen arbetar för närvarande 32 personer (sept 2026) inom följande yrkeskategorier: planarkitekt, byggnadsantikvarie, koordinator, verksamhetsutvecklare och chefer.

Utveckling och förändring de närmaste åren vad gäller medarbetarnas kompetensbehov är kopplad till förändringar i lagstiftning, ökad komplexitet och utredningsbehov i allt fler ärenden. Även den pågående omställningen för fler digitala e-tjänster och systemstöd för digitala detaljplaner samt projektstöd i planprocesserna innebär stora förändringar i arbetssätten. Det är av denna anledning av största vikt att medarbetares kompetens följer utvecklingen av olika system och programvaror för att hantera tillgänglighet, service och planhandläggning gentemot medborgarna.

De närmaste åren kommer stort fokus ligga på att säkra kompetensförsörjningen företrädesvis genom att vidareutbilda och behålla medarbetare. Fortsatta satsningar kommer att ske inom det systematiska arbetsmiljöarbetet genom att öka det tillitsbaserade ledarskapet och ett ökat självledarskap samt aktiviteter för fortsatt hög trivsel och utvecklade arbetsroller.

Prognosen för personalbehov under perioden följer kommunens ambitionsnivå inom detaljplaneområdet. Volymerna i ansökningar om nya detaljplaner ser över tid relativt likartad ut, även om volymerna sjunker i tider av lågkonjunktur. Verksamheten Detaljplanering har de senaste åren ökat sina personalresurser. Prognosen över personaltillgång bedöms fortsatt som god och den förstärkning som gjorts under de senaste cirka 10 åren har kunnat ske utan några betydande svårigheter. Bedömningen är att detta håller i sig framöver.

Lantmäteri

Lantmäteri verkställer nämndens åtagande avseende geografisk information, mätverksamhet, fastighetsbildning mm. Inom avdelningen arbetar 37 personer (sept 2026) inom följande yrkeskategorier: kart- och GIS-ingenjör, förrättningslantmätare, mätningsingenjör, systemutvecklare, processledare och chef.

För att kunna möta den digitala utvecklingen inklusive medborgares och exploatörers krav på verksamheten, är en utmaning att hålla en bred kompetens inom gruppen och kompetensutveckla den befintliga personalen. Vid rekrytering kommer det förutom kompetens och erfarenhet vara viktigt att beakta även teknik- och utvecklingsbenägenhet.

Avdelningen fortsätter satsa på utvecklande uppdrag, erfarenhetsutbyte och andra typer av kompetensutveckling. Många medarbetare är intresserade av ny utveckling inom samhällsbyggnad och det ska finnas utrymme för dem att vara medskapande i detta arbete.

Lantmäteri kommer även fortsättningsvis att delta i nationella- och regionala nätverk. Att ta emot studiebesök och praktikanter är ett bra sätt att visa upp verksamheten och våra olika yrkeskompetenser samt teknikkunnande. Avdelningen räknar med att antalet praktikplatser kommer att kunna vara 8 - 10 personer per år.

Ärendemängden förväntas öka gällande nybyggnadskartor, husutsättningar och grundkartor för detaljplaner och fastighetsbildningsärenden samtidigt som ärendena i en växande stad blir mer komplexa och arbetssätten påverkas av säkerhetsaspekter mm. vilket kräver mer handläggning per ärende. Det ökade behovet av geodata i olika tekniska tjänster som Lantmäteri tillhandahåller kommunens verksamheter kommer även det påverka personalbehovet. Prognosen för personalbehovet blir en ökning för avdelningen och avdelningen bedöms generellt sett ha goda förutsättningar till personalförsörjning under perioden.

Sammanfattande slutsatser

Utifrån ovanstående beskrivningar kommer det att krävas ökade resurser för att klara verksamhetens uppdrag på sikt. Redan nu ser vi att vissa yrkeskategorier och specialisttjänster kan vara svårrekryterade, framför allt medarbetare med längre erfarenhet, men personaltillgången för verksamheterna bedöms vara god.

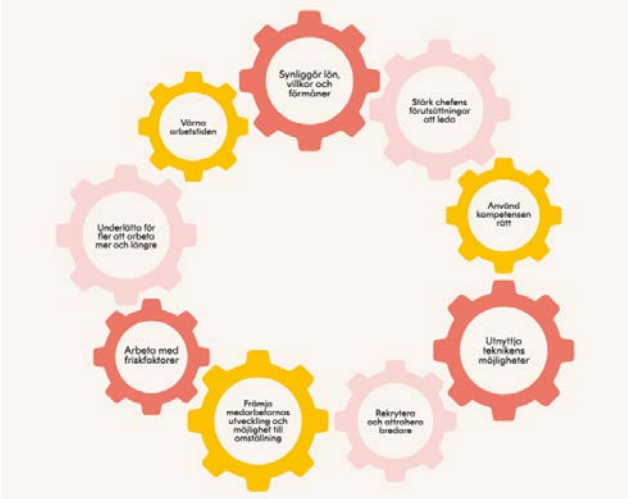
Det kommer att vara allt viktigare att behålla medarbetare. En bra arbetsmiljö, god trivsel, goda möjligheter till kompetensutveckling samt ökad digitalisering är viktiga faktorer för att personal ska välja att stanna kvar på arbetsplatsen.

SKR:s strategier för att säkra kompetensförsörjning

Sveriges kommuner och regioner (SKR) har tagit fram nio strategier för kompetensförsörjning, som ett stöd för arbetsgivare att kunna vara proaktiva och säkra sin kompetensförsörjning. Det handlar om att attrahera, behålla och utveckla medarbetare, hitta nya lösningar och skapa ett hållbart arbetsliv.

Under våren 2024 reviderades strategierna och de har fått ett tydligare arbetsgivarperspektiv och hänger samman med SKR:s inriktning 2024–2027.

Nio strategier för att säkra kompetensförsörjningen - SKR



ARUBA

ARUBA är en modell inom kompetensförsörjning som står för Attrahera, Rekrytera, Utveckla, Behålla och Avveckla, och används för att hantera hela livscykeln för medarbetare i en organisation. Modellen understryker vikten av att en arbetsgivare i sitt angreppssätt för att klara kompetensförsörjningen ser hela resan och potentialen i arbetskraften. ARUBA-modellen erbjuder en strukturerad metod för att skapa en effektiv och hållbar kompetensförsörjning som gynnar både medarbetare och organisationen som helhet. Inom Umeå kommun jobbar vi strategiskt med kompetensförsörjning med samtliga steg i modellen.

Attrahera och rekrytera

Strategi: Rekrytera och attrahera bredare

Det finns för Umeå kommun ett gemensamt arbetsgivarvarumärke med stöd kring hur verksamheterna kommunicerar med en röst. Allt för att bli ännu tydligare med vilka vi är och nå ut ännu bättre till de vi vill prata med. Det ger riktlinjer som gör det enklare att hålla ihop kommunens budskap men samtidigt utrymme för verksamheterna att sätta sin prägel i kommunikationen.

Verksamheterna behöver vara synliga på olika platser såsom sociala plattformar och mässor, för att visa på möjligheterna att arbeta i vår bransch och visa bredden av yrken.

För att kunna rekrytera bredare behöver normer brytas och kravprofiler behöver ses över. Att sakna gymnasieutbildning, vara född i ett land utanför Europa, ha en funktionsnedsättning som medför arbetsnedsättning och/eller vara äldre än 55 år är alla faktorer som kan bidra till en utsatt ställning på den svenska arbetsmarknaden. Exempel på åtgärder för att bredda rekryteringen är bland annat olika arbetsmarknadspolitiska insatser, se över möjligheter att inrätta nya yrkesroller med annan kompetens som kan avlasta befintliga yrken. Att låta personer få prova på jobb genom praktik, arbetsträning, sommarjobb m.m. är andra möjliga insatser att visa upp våra arbetsplatser och yrken.

Rekrytering av nya medarbetare är en viktig fråga för hela organisationen. När en ny medarbetare ska anställas finns förhoppningar att personen ska stanna länge och bidra positivt både till verksamhetens resultat och till trivseln på arbetsplatsen. En anställning är en stor investering och det finns goda skäl att avsätta både tid och resurser för att lyckas väl i rekryteringsarbetet. En rekryteringssituation är för många det första mötet med kommunen och därför är det väldigt viktigt att vi ger ett bra och seriöst bemötande.

Utveckla och behålla

Strategi: Främja medarbetarnas utveckling och möjlighet till omställning

Verksamheterna behöver ha en bred syn på livslångt lärande och olika möjligheter att göra karriär. Medarbetarna ska ha möjlighet att utveckla både sig själva och verksamheten – vilket gör jobben mer attraktiva. God introduktion och tillgång till mentorskap eller handledning krävs. Att ha tid och möjlighet för kollegialt lärande underlättar när nya kunskaper ska omsättas i praktiskt arbete. Goda karriärmöjligheter bidrar både till ökad attraktivitet för jobben och till ökad motivation hos medarbetarna.

Grunden för att stödja medarbetarnas utveckling är delaktighet i verksamhetsplanering och att arbeta systematiskt med kompetensplanering. Kompetensplanering utgår från nämndens grunduppdrag samt verksamhetsplan och syftar till att rusta medarbetarna för nuvarande uppdrag och nya utmaningar. Dialog mellan medarbetare och chef sker i det årliga resultat- och utvecklingssamtalet där behov av kompetensutveckling lyfts och en individuell

utvecklingsplan tas fram. Kompetensutveckling kan handla om formell utbildning och fortbildning såväl som lärande på arbetsplatsen.

Vissa situationer och händelser kan föranleda behov på enhets-, avdelnings- eller nämndsnivå. Chefer som ser ett generellt kompetensutvecklingsbehov av liknande art har ett ansvar att lyfta detta vidare inom avdelningen och/eller förvaltningen.

I de fall det finns behov av omställning hos medarbetarna ska möjligheten till omställning stöttas och främjas. Det kan både vara aktuellt för en grupp och också för enskilda individer. Med tidiga insatser och anpassningar kan vi behålla våra medarbetare och via insatser till exempel från Omställningsfonden, kan både grupp och enskild få stöd i omställning.

Strategi: Arbeta med friskfaktorer

Ett av Umeå kommuns personalpolitiska mål handlar om att sjukfrånvaron ska minska genom fokus på friskfaktorer. Stadsbyggnadsförvaltningens mål för sjukfrånvaro följs upp tertialvis. Genom arbete med friskfaktorer som grund kan våra verksamheter både öka sin attraktivitet vid rekrytering och även verka för att behålla medarbetare. Verksamheterna jobbar på olika sätt med friskfaktorerna, gör prioriteringar och aktiviteter kopplat till dessa.

Arbetsmiljöarbetet ska bedrivas genom ett hälsofrämjande förhållningssätt där utveckling av friskfaktorer och åtgärder för att hantera risker i arbetsmiljön kompletterar varandra. Förutsättningar ska skapas för låg och stabil sjukfrånvaro. Det systematiska arbetsmiljöarbetet ska bygga på tydlighet i uppdrag, ansvar och roller samt ett välfungerande samarbete.

Strategi: Använd kompetensen rätt

Det är viktigt att den kompetens som finns i organisationen används och utvecklas utifrån verksamhetens behov. Varje arbetsplats ser över vad som behöver göras för att nå verksamhetsmålen. Genom att tillsammans se över vilka arbetsuppgifter som görs, vem som utför uppgifterna och hur arbetet genomförs, kan den samlade kompetensen användas på ett bättre sätt. Det kan handla om att;

- fördela arbetsuppgifter inom en yrkesgrupp utifrån medarbetares individuella kompetens,
- att vissa yrkesgrupper lämnar över arbetsuppgifter åt en annan yrkesgrupp
- eller att det skapas helt nya yrkesgrupper.

När normer och gamla arbetssätt utmanas kan den samlade kompetensen användas bättre. Att kunna ställa om, skifta och bredda sin kompetens för att ta sig an ett annat yrke eller uppdrag inom organisationen är avgörande för att möta de framtida behoven. Genom yrkesväxling och omställning kan arbetsgivaren ta tillvara och utveckla medarbetarnas kompetens.

Strategi: Stärk chefens förutsättningar att leda

I enligt med ett av de personalpolitiska målen ska Umeå kommun ha ett närvarande ledarskap som skapar förutsättningar för goda resultat, där riktvärdet för antalet medarbetare per chef inte ska vara fler än 30. Genom att skapa och erbjuda goda organisatoriska förutsättningar är det både möjligt, attraktivt, utvecklande och hållbart att vara chef. Det handlar bland annat om antalet underställda medarbetare, tillgång till tekniskt och administrativt stöd, närhet till närmsta chef för dialog, stöd kring etiska dilemman och ekonomi samt tillgång till arenor där chefer kan mötas och ge varandra stöd.

Nya chefer i stadsbyggnadsförvaltningen deltar i kommunens obligatoriska utbildning för nya chefer. Genom förvaltningens deltagande i kommunens traineeprogram för nya chefer, prövas nya talanger och försörjningen av chefer internt säkras samtidigt som medarbetare ges möjlighet till karriärutveckling. Stadsbyggnadsförvaltningens chefsnätverk erbjuder internt stöd genom möjlighet att höja kunskapen inom olika områden samt en möjlighet till dialog med andra chefer, dela med sig av sina kunskaper och få nya tankar från sina chefskollegor.

Strategi: Synliggör lön, villkor och förmåner

Umeå kommun ska tillämpa en gemensam lönepolitik och uppträda som en arbetsgivare i förhållande till sina medarbetare och de fackliga organisationerna. Lönepolititiken ska bidra till en långsiktig lönebildning för Umeå i framkant som hållbar tillväxtkommun som speglas i önskvärda lönestrukturer. Umeå kommuns lönepolitik ska säkerställa kompetensförsörjningen och samtidigt harmonisera med kommunens ekonomiska förutsättningar. En relevant löneutveckling under yrkeslivet grundat på fastställda lönekriterier ska eftersträvas. Skapa tydlighet gällande sambandet mellan lön, motivation och resultat för medarbetarna och därmed inspirera till goda arbetsinsatser och arbetsglädje

Lönepolicyn är Umeå kommuns övergripande styrdokument inom det lönepolitiska området. Lönebildning är den process som sammantaget skapar den mångfald av aktiviteter och ställningstaganden Umeå kommun genomför, för att åstadkomma en ändamålsenlig lönestruktur för att trygga kompetensförsörjningen. Samtliga nämnder och förvaltningar i Umeå kommun med tillhörande verksamheter omfattas av lönepolicyn.

Strategi: Utnyttja teknikens möjligheter

För att klara kompetensförsörjningen, förbättra arbetsmiljön och ge bättre medborgarnytta ska de möjligheter som den digitala transformationen innebär vara förstahandsalternativet för Umeå kommuns verksamhetsutveckling. Medarbetare och chefer behöver hitta nya sätt att arbeta med stöd av digital teknik. Det ställer krav på delaktighet, digital kompetens och ledarskap.

Tekniken är inget mål i sig, utan den ska bidra till verksamhetens mål. Genom innovativa hjälpmedel och arbetssätt kan den bidra till att verksamheten utvecklas och effektiviseras samtidigt som medarbetarna får stöd i sitt arbete.

Digitalisering och automatisering leder till att yrken förändras snarare än försvinner. Därmed utvecklas kompetenskraven i de flesta yrken på arbetsmarknaden. Att ha grundläggande digitala färdigheter kommer att bli allt viktigare framöver och krävas inom allt fler yrken. Alla medarbetare och chefer behöver utveckla den kompetens som behövs för att förstå digitaliseringens påverkan och möjligheter inom verksamhetsområdet, samt för att hantera en alltmer digital arbetsplats. Här krävs det både utbildning och tid för att lära av varandra.

Förvaltningen har ett internt nätverk Forum utveckling stadsbyggnad, FUS, som arbetar med förvaltningsgemensamma och övergripande frågor inom utveckling och innovation i digitala processer.

Strategi: Värna arbetstiden

Arbetstiden är en av de viktigaste resurserna för arbetsgivaren och är något som måste förläggas på ett hälsosamt, stabilt och förutsägbart sätt. Hur arbetstiden förläggs påverkar både medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa samt verksamhetens resultat. Arbetsgivaren ska förebygga ohälsa som har samband med arbetstidens förläggning och säkerställa att medarbetarna får möjlighet att återhämta sig.

Inom byggnadsnämndens verksamheter förläggs arbetet i huvudsak mellan kl 8 och 17, måndag till fredag. Endast i undantagsfall sker tillfälliga ändringar av förläggning av arbetstiden, till exempel vid möten med externa parter, medborgare m.fl.

Avveckla

Strategi: Underlätta för fler att arbeta mer och längre

Verksamheterna följer kommungemensamma pensionsriktlinjer och pensionsförmåner.

Erfarna medarbetare har värdefull kompetens. I takt med att medellivslängden och hälsan förbättras kan även arbetslivet förlängas. Med fler år i yrkeslivet ökar välfärdens möjligheter att möta kompetensutmaningen. Normen i samhället att gå i pension vid 65 år har varit mycket stark. För att klara kompetensförsörjningen till välfärden är det viktigt att utmana denna norm.

Det har under senare år skett förändringar i lagstiftningen och kommande år förväntas ytterligare förändringar att ske, exempelvis förväntas lägsta ålder för att ta ut allmän pension höjas till 64 år 2026. Utöver strukturella förändringar är arbetsgivarnas attityder till erfarna

medarbetare centrala för medarbetarnas förutsättningar att vilja arbeta vidare. Vi behöver skapa förutsättningar för ett hållbart och hälsosamt arbetsliv även efter 65.

Genomförande och uppföljning

Strategierna är delvis gemensamma för flera avdelningar och delvis aktuell för enskild avdelning. Respektive avdelning ansvarar för det som behöver utvecklas inom sin verksamhet men har också ett gemensamt ansvar tillsammans med övriga avdelningar att bidra till och utveckla det som är gemensamt. En aktivitetsplan kommer att upprättas där enskilda aktiviteter har utsedda ansvariga och tidplan för genomförande av aktivitet.

Grund för uppföljningen är aktivitetsplanen och de eventuella effekter som går att mäta efter genomförda aktiviteter. Redan befintliga uppföljningar, exempelvis Medarbetarenkäten och delårs-/årsredovisningar, används i så stor utsträckning som möjligt.

De aktiviteter som följer av kompetensförsörjningsplanen finansieras genom anvisade medel i nämndens budget. Det är viktigt med en planering och finansiering som är strategisk och långsiktig, så att villkoren för medarbetares kompetensutveckling är hållbar över tid. För att verksamheteten ska upplevas attraktiv och utvecklande ska externa finansieringskällor bevakas och när tillfälle ges ska extern finansiering sökas för projekt som gynnar kommunens intentioner.

Bilaga 3. Nyckeltal Byggnadsnämnden

Kund

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal
K1a	Handläggningstid DP – Samråd till antag (mån)
K1b	Handläggningstid DP – Uppdrag till antag (mån)
K2	Handläggningstid planbesked – Andel som håller tidsplan (%)
K3	Rättssäkerhet – DP Andel som står sig (%)

Bygglov

Nr	Nyckeltal
K1a	NKI – Bygglov företag (index)
K1b	NKI – Bygglov privat (index)
K2	NKI - Bygglov insatser HP (%)
K3a	NKI Bemötande – Bostadsanpassning (index)
K3b	NKI Delaktighet/insyn – Bostadsanpassning (index)
K4a	Handläggningstid lov - Komplett ans till beslut (dagar)
K4b	Handläggningstid lov - Ans till beslut (dagar)
K4c	Handläggningstid lov – Andel inom krav (%)
K5a	Handläggningstid FHB – Ans kompl till beslut (dagar)
K5b	Handläggningstid FHB – Ansökan till beslut (dagar)
K5c	Handläggningstid FHB – Andel inom mål K4a (dagar)
K6a	Handläggningstid anm - Komplett ans till beslut (dagar)
K6b	Handläggningstid anm - Anm till beslut (dagar)
K7	Handläggningstid bostadsanpassning (%)
K8a	Jämställt bemötande bostadsanpassning (%)
K8b	Likvärdig delaktighet bostadsanpassning (%)
K9a	Rättssäkerhet – Bygglov (%)
K9b	Rättssäkerhet – FHB Andel som står sig (%)

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal
K1	NKI – Lantmäteri (index)
K2a	Handläggningstid FB (dagar) medel
	Handläggningstid FB (dagar) median
K2b	Handläggningstid FB – Antal i kö (st)
K2c	Handläggningstid FB – Antal äldre än 5 år (st)
K3	Rättssäkerhet – Lantmäteri (%)

Verksamhet

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal
V1a	DP – Inkomna planansökningar (st)
V1b	DP - Positiva planbesked (st)
V1c	DP - Negativa planbesked (st)
V1d	DP - Antal samråd (st)
V1e	DP - Antal granskning (st)
V1f	DP - Antagna planer (st)
V1g	DP – Antal som vunnit laga kraft (st)
V1h	DP – Antal överklagade planer (st)
V1i	DP – Bostäder i överklagade planer (st)
V1j	DP – Ärendebalans (st)
V1k	DP – Överklagningar (%)
V1l	DP – Andel konsultplaner (%)
V2a	Bostäder – I antagna DP (st)
V2b	Bostäder – I laga kraft DP (st)
V3	Bostäder som planlagts under två senaste åren (st)
V7	Planberedskap bostäder (st)

Bygglov

Nr	Nyckeltal
V1	Ansökningar lov (st)
V2	Anmälningspliktiga åtgärder (st)
V3	Bygglov – Bostäder i beviljade bygglov (st)
V4	Bostadsanpassning volym (st)
V5	Ansökningar kvalitet (%)
V6	Anmälningar kvalitet (%)
V7	Avvikelse detaljplan (st)
V8a	FHB – Inkomna (st)
V8b	FHB – Beslutade (st)
V8c	FHB – Positiva (st)
V8d	FHB – Negativa (st)
V8e	FHB – Antal bostäder i positiva (st)
V8f	FHB – Öppna ärenden (st)

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal
V1a	Fastighetsbildningsärenden – Inkomna (st)
V1b	Fastighetsbildningsärenden – Avslutade (st)
V2	Grundkartor och fastighetsförteckningar (st)
V3	Finutstakningar (st)
V4	Nybyggnadskartor (st)
V5	GIS-uppdrag (timmar)
V6	Kartdata
V7	Utveckling (%)

Personal

Nr	Nyckeltal
P1	Sjukfrånvaro (%), mål nämnd
P2	Långtidsfriska (%), mål nämnd
P3	Heltidsanställda (%), mål nämnd
P4	Skyddsombud som genomgått grundutbildning (%), mål nämnd
P5	Chefer med max 30 medarb. (%), mål nämnd
P6	Medarbetarundersökningen resultat (index)
P7	Personalomsättning (%), mål nämnd
P8	Anställda antal (st)
P9	Genusfördelning kvinnor/män (%)
P10	Medelålder (år)
P11	Åldersfördelning (antal i 10-årsklasser)

Ekonomi

Nr	Nyckeltal
E1a	Ram - Nämnd (tkr)
E1b	Ram - Bygglov (tkr)
E1c	Ram - Detaljplanering (tkr)
E1d	Ram - Lantmäteri (tkr)
E2a	Bokslut - Nämnd (tkr)
E2b	Bokslut - Bygglov (tkr)
E2c	Bokslut - Detaljplanering (tkr)
E2d	Bokslut - Lantmäteri (tkr)
E3a	Intäkt – Nämnd (tkr)
E3b	Intäkt - Bygglov (tkr)
E3c	Intäkt - Detaljplanering (tkr)
E3d	Intäkt - Lantmäteri (tkr)
E4	Intäkter BSA (tkr)
E5	Bostadsanp. – Beviljat bidrag (tkr)
E6	Investeringar (tkr)
E7	Kostnadstäckningsgrad (%)
E8	Intäkt per åa (tkr)
E9	Taxa normalvilla (tkr)
E10	Handläggningskostnad (kr/tim)

UMEÅ KOMMUN

Anvisning för nämnder och bolags verksamhetsplanering 2027

Inledning och bakgrund 2
Syfte 2
Vilka styrs 2
Relaterade styrdokument 2
Krav på planeringsprocess i kommunens egna nämnder 3
Verksamhetsplanens innehåll för egna nämnder 3
Tidplan 5
Anmälan till kommunfullmäktige/kommunstyrelse 5
Riskanalys och plan för internkontroll 6
Krav på planeringsprocess i gemensamma nämnder 6
Krav på planeringsprocess i kommunens helägda bolag 7
Krav på planeringsprocess i delägda bolag 7

Beslutad av:
Kommunstyrelsen

Diarienummer:
KS-2026/00521

Datum och paragraf för beslutet:
2026-06-02 §

Dokumentansvarig:
SLK avd för Ekonomi och styrning

Dokumenttyp:
Anvisning

Giltighetstid:
Giltig för planering inför 2027

Dokumentet styr
Nämnder och bolag

Inledning och bakgrund

Kommunfullmäktige beslutar varje år om planeringsdirektiv och budget. Det är ett politiskt beslutat dokument som lägger grunden för kommunens planering av verksamhet och ekonomi. Det beskriver bland annat hur kommunens pengar ska fördelas mellan olika nämnder och ger dem uppdrag att arbeta med.

Fullmäktiges beslutade planeringsdirektiv och budget utgör grunden för fortsatt planering i nämnder och bolag.

Syfte

Syftet med denna anvisning är att tydliggöra hur nämnder och bolag ska upprätta verksamhetsplan/affärsplan och budget för kommande verksamhetsår.

Vilka styrs

Denna anvisning gäller för kommunens nämnder och bolag. Observera att specifik anvisning för gemensamma nämnder och delägda bolag återfinns under egna rubriker.

Relaterade styrdokument

Riktlinjer för planeringsprocess (KF 2024-04-29)

Riktlinjer för aktiverande styrning (KF 2021-03-29)

Riktlinjer för ägarstyrning (KF 2021-03-29)

Riktlinjer för styrning och uppföljning av verksamhet som utförs av externa utförare (KF 2025-08-25)

Riktlinjer för Intern styrning och kontroll (KF 2011-05-28)

Handledning för intern styrning och kontroll (KS 2019-01-15)

Krav på planeringsprocess i kommunens egna nämnder

I verksamhetsplan och budget konkretiserar och beskriver nämnden den styrning och planering som ska vara gällande för nämndens verksamheter under kommande verksamhetsår. Utgångspunkter för verksamhetsplanering är;

- det planeringsdirektiv och den budgetram kommunfullmäktige fastställt för kommande år
- nämndreglemente fastställt av kommunfullmäktige
- övriga styrdokument som är gällande för nämnden

Efter att kommunfullmäktige fastställt planeringsdirektiv och budget för kommande år ska varje nämnd upprätta/revidera verksamhetsplan och budget för nämnden. Nämnden beslutar om hur budgetram fördelas mellan nämndens verksamheter. Nämnd ansvarar för att det finns en aktuell nämndbudget som överensstämmer med kommunfullmäktiges beslutade ram, kompletterad med eventuella tilläggsanslag. Som stöd tillhandahåller stadsledningskontoret en mall på intranätet som är frivillig att använda.

Verksamhetsplanens innehåll för egna nämnder

Nämnden har befogenhet att utifrån nämndens behov och förutsättningar avgöra utformning och detaljeringsnivå i nämndens verksamhetsplan. Nämndens verksamhetsplan ska däremot alltid innehålla följande delar.

- **Grunduppdrag samt nämndens planering för grunduppdragets genomförande.**

I verksamhetsplanen ska av kommunfullmäktige fastställt grunduppdrag för nämnden infogas. Nämnden har mandat att:

- fastställa utformning och detaljeringsnivå i den styrning och planering som krävs för att verkställa grunduppdraget.
- Bedöma behov av och fastställa nämndspecifika mål, tilläggsuppdrag, indikatorer/nyckeltal (process-, resurs, resultat och /eller effektmått)
- Bedöma och infoga den planering som behövs för att styra och följa att nämndens verksamheter utvecklas i önskad riktning.

Nämndens prioritering och fördelning av resurser för verkställande av nämndens grunduppdrag ska framgå av nämndens budget.

I verksamhetsplanen ska det framgå på vilket sätt nämnden avser att följa upp sitt grunduppdrag och vilka underlag som nämnden tänker nyttja för att bedöma grunduppdragets genomförande. Observera att om nämnd väljer att använda nyckeltal/indikatorer i sin styrning och uppföljning bör nämnden prioritera sådana nyckeltal/indikatorer som kan följas över tid och som är möjliga att följa utan kostsam administration. Specifika nyckeltal/indikatorer och statistikuppgifter som nämnden kontinuerligt avser nyttja vid rapportering till Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige bör synliggöras med kommentar, fotnot eller liknande.

Större verksamhetsutvecklingsinsatser eller andra åtgärder som syftar till att förbättra förutsättningarna att genomföra nämndens grunduppdrag kan med fördel beskrivas i nämndens verksamhetsplan och framgå i nämndens budget.

Om kommunfullmäktige fattat beslut som förändrar nämndens grunduppdrag, åtaganden eller ansvar ska nämndens verksamhetsplan särskilt belysa den omställning detta innebär samt översiktlig beskrivning av planeringen för denna omställning.

- **Planering avseende inriktningsmål och program**

I verksamhetsplan ska eventuella inriktningsmål som tilldelats nämnden, samt beskrivning av eventuella åtaganden/satsningar som nämnden tänker genomföra, framgå. Nämnden bör kortfattat beskriva hur den avser arbeta med dessa och hur återrapportering till nämnd ska ske. Under förutsättning att fullmäktige avdelat medel för arbete med destinerade inriktningsmål ska fördelning av dessa medel och de medel nämnden själv avsätter framgå i budgeten.

- **Planering avseende tilläggsuppdrag**

I verksamhetsplanen ska eventuella tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige som tilldelats nämnden framgå. Nämnden bör kortfattat beskriva hur den tänker verkställa dessa.

- **Drift- och investeringsbudget**

Nämnden ska upprätta nämndbudget (ekonomisk plan) för kommande verksamhetsår. I nämndens budget ska fördelning mellan verksamheter framgå. När nämnden väljer att avdela medel för specifika satsningar och åtaganden ska det belysas för att klargöra fördelning och prioritering.

- **Arbete med personalpolitiska mål**

Nämnden ska i sin verksamhetsplan beskriva planering samt eventuell nämndspecifik styrning och konkretisering av de personalpolitiska mål kommunfullmäktige fastställt.

Nämndens ska analysera nämndspecifika förutsättningar som utgångspunkt för nämndens planering. Om nämnd tilldelats specifika tilläggsuppdrag inom det personalpolitiska områden ska dessa framgå i verksamhetsplanen.

- **Nämndens kompetensförsörjningsplan**

Nämnden ska i sin verksamhetsplan beskriva sin planering för kompetensförsörjning. Om nämnden avdelar specifika medel för kompetensförsörjning bör dessa framgå i nämndens detaljbudget. Har nämnden utarbetat en separat kompetensförsörjningsplan kan den med fördel biläggas till verksamhetsplanen.

- **Styrning och uppföljning av externa utförare**

I de fall nämnden nyttjar externa utförare för att utföra verksamhet som den ansvarar för[1] ska det i verksamhetsplanen framgå hur nämnden avser styra och följa upp dessa externa utförare under kommande verksamhetsår. Om nämnden har utarbetat en separat plan för styrning och uppföljning av externa utförare ska den biläggas till verksamhetsplanen.

- **Utmaningar och möjligheter på 3-5 års sikt**

Nämnden ska med utgångspunkt i sitt grunduppdrag kortfattat beskriva arbetet med väsentliga utmaningar och möjligheter på medellång sikt (3-5 år). Beskrivningen ska uppgå till max 2 sidor A4 och biläggas verksamhetsplanen.

Tidplan

Samtliga nämnder ska fatta beslut om verksamhetsplan och budget för kommande verksamhetsår **senast 20 november**.

För att möjliggöra hantering i enlighet med skollagens bidrag på lika villkor ska Tekniska nämnden fastställa budgetfördelning på verksamhetsnivå senast i september och skyndsamt expediera sin fastställda budgetfördelning till För- och grundskolenämnd samt Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnd.

Anmälan till kommunfullmäktige/kommunstyrelse

Nämndens fastställda verksamhetsplan och budget med eventuella bilagor expedieras till KS diarium via e-post och döps till x*xx-nämndens verksamhetsplan och budget för 2027*, vid

[1] I enlighet med den definition som framgår av kommunfullmäktiges riktlinjer för Styrning och uppföljning av verksamhet som utförs av externa utförare.

expediering till KS diarium ska e-postmeddelandets ämnesrad inledas med diarienummer KS-2026/00521. Samtliga verksamhetsplaner anmäls sedan till Kommunfullmäktige i januari.

Riskanalys och plan för internkontroll

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

Tidplan och anmälan

Samtliga nämnder ska fastställa riskanalys och internkontrollplan för kommande verksamhetsår senast i november för anmälan till Kommunstyrelsen.

Av nämnd fastställd riskanalys och internkontrollplan expedieras till KS diarium via e-post och döps till *xxx-nämndens riskanalys och internkontrollplan för 2027*, vid expediering ska e-postmeddelandets ämnesrad inledas med diarienummer KS-2026/00521.

Krav på planeringsprocess i gemensamma nämnder

Kommungemensamma nämnder upprättar verksamhetsplan och budget i enlighet med ovanstående anvisning för nämnd med hänsyn tagen till de förhållanden nämnden verkar i och de specifika reglementen och avtal som upprättats för att reglera styrning och uppföljning av den gemensamma nämndens verksamhet.

Samtliga gemensamma nämnder ska även upprätta och fastställa riskanalys och internkontrollplan för kommande verksamhetsår.

Gemensam nämnds fastställda verksamhetsplan och budget samt riskanalys och internkontrollplan överlämnas till de kommuner som ingår i den gemensamma nämnden när de fastställts, dock senast innan november månads utgång.

Anmälan

Av gemensam nämnd fastställd verksamhetsplan och budget samt riskanalys och internkontrollplan expedieras till KS diarium via e-post och döps till *xxx-nämndens verksamhetsplan och budget för 2027*, vid expediering ska e-postmeddelandets ämnesrad inledas med diarienummer KS-2026/00521.

Krav på planeringsprocess i kommunens helägda bolag

Arbetet med att genomföra översyn och eventuell revidering av ägardirektiv inleds direkt efter kommunfullmäktiges årliga beslut om Planeringsdirektiv och de inriktningsmål/program och eventuella tilläggsuppdrag kommunfullmäktige tilldelat specifika bolag.

Revidering av ägardirektiv sker om kommunfullmäktiges beslut bedöms föranleda väsentliga förändringar i bolagets inriktning och åtaganden. Revidering av ägardirektiv sker i enlighet med kommunfullmäktiges Riktlinje för Ägarstyrning (KF 2021-03-29 §57).

Arbetet med att upprätta/revidera verksamhetsplan/affärsplan i de kommunala bolagen inleds parallellt med arbetet att bedöma och vid behov revidera ägardirektiv.

Krav på planeringsprocess i delägda bolag

När det gäller delägda bolag upprättas verksamhetsplan/affärsplan i enlighet med de ägardirektiv och aktieägaravtal som gäller för respektive bolag. Observera att Umeå kommuns inflytande över delägt bolag påverkas av ägarförhållande och den rådighet över bolaget som följer av dessa ägarförhållanden.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-05

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00425

Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2027

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer *Internkontrollplan för 2027.*

2. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

Kommunens nämnder har den intern kontrollen till sin hjälp för att med rimlig säkerhet uppnå av kommunfullmäktige fastställda mål och verksamhetskrav. Verksamhetskraven innebär att verksamheterna ska:

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

Riskanalysen, det grundläggande momentet i internkontrollen, ska resultera i dokumentation av vilka dessa riskfyllda faktorer är och hur de ska åtgärdas och följas upp. Byggnadsnämnden har gjort en riskanalys som underlag för Internkontrollplan 2027. Riskanalysen är en del av internkontrollplanen. Internkontrollplan för kommande verksamhetsår ska överlämnas till kommunstyrelsen i november tillsammans med verksamhetsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-05
Internkontrollplan 2027

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Johanna Söderholm, planchef
Marie Häggström, lantmäterichef
Camilla Högdahl, HR-chef

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00425

Föredragande

Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se, ange KS-2026/00521

Helen Nilsson
Stadsbyggnadsdirektör

Byggnadsnämnden - Internkontrollplan 2027

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

Definition av intern styrning och kontroll

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

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

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

Ansvar och organisation

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

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

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

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

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

Nämndens organisation för intern kontroll

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

Riskinventering och riskanalys

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

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

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

Riskhantering

Utifrån den kommungemensamma modellen ska riskerna hanteras enligt nedan.

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

Internkontrollplan

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

Internkontrollplanen för 2027 återfinns på följande sidor.

Umeå 2026-11-05

Byggnadsnämnden

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
Kompetensförsörjning				
R2 Riskvärde: 3x3=9	Svårigheter att rekrytera erfaren personal. Byggnadsnämndens sammanfattande slutsatser baserat på analysen är att för perioden 2024–2034 kommer personalförsörjning kunna ske utan några betydande svårigheter.	a. Årlig revidering av kompetensförsörjningsplanen. b. Tydlig samverkan med Universitetet gällande möjligheten till praktikplatser, examensarbeten, sommaranställningar etc.	HR-chef Avdelningschef	T3
R3 Riskvärde: 3x3=9	Svårigheter att behålla erfaren personal/nyckelkompetens.	a. Arbeta utifrån framtagna OSA-handlingsplaner för att säkerställa en god arbetsmiljö. Kontinuerligt arbete med att förnya/förbättra kontorets fysiska miljö. b. Arbeta fram lönestrategier för avdelningens olika roller, för att möjliggöra attraktiv löneutveckling. c. Vid RUS-samtal säkerställa de personliga utvecklings-planerna för respektive medarbetare.	Avdelningschef	T3
Arbetsmiljö				
R4 Riskvärde: 2x4=8	IT-system ligger nere eller är otillgängligt under längre tid.	a. Tydligt beskriva hantering av detta scenario i avdelningens krisledningsplan.	Avdelningschef	T1, T2, T3
R5 Riskvärde: 3x3=9	Många förändrade förutsättningar/krav avseende bla digitalisering leder till ”utmattad” personal som led av många stora förändringar i arbetssätt under relativt kort tid.	a. Löpande överväganden att förlänga genomförandetakten.	Avdelningschef	T1, T2, T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R6 Riskvärde: 2x2=4	Risk för försämrad arbetsmiljö vid distansarbete.	a. Arbetsmiljöfrågan kopplat till distansavtal följs upp i samband med RUS-samtal och övriga avstämningssamtal med medarbetarna. b. Arbetsgivaren har i samband med skrivande av avtalet genomfört en riskbedömning, där det säkerställts att medarbetaren har en god arbetsmiljö samt de ergonomiska hjälpmedel som behövs kopplat till den digitala utrustningen	Avdelningschef	T3
R8 Riskvärde: 2x4=8	Risk för otillbörlig påverkan och bristande säkerhet	a. Följa avdelningens rutin gällande hot och våld samt årligen lyfta denna samt diskutera dess innebörd i samband med enhets- och avdelningsmöten.	Avdelningschef	T3
R9 Riskvärde: 2x4=8	Brist på adekvat skyddsutrustning vid utomhusarbete och arbetsplatsbesök	a. Arbetet sker löpande efter fastställda rutiner. b. Riskbedömning per enhet uppdateras och följs upp vid ett antal ggr per år. c. Inköp sker vi samband med nyanställningar samt när skyddsutrustning blivit uttjänad.	Avdelningschef	T1, T2, T3
R10 Riskvärde: 2x3=6	Trafiksäkerhet	a. Årlig dialog gällande risker och trafiksäkerhet i samband med enhetsmöten (inom de enheter som berörs).	Avdelningschef	T3
Ekonomi				
R11 Riskvärde: 2x4=8	Avgiftsfinansierad verksamhet är inte självfinansierad.	a. Se över verksamheternas kostnadstäckningsgrad och avgifter. Uppföljning av debiterade timmar per åa.	Avdelningschef	T1, T2, T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R12 Riskvärde: 3x3=9	Budget i obalans.	a. Handlingsplan ”Budget i balans”	Förvaltningschef	T1, T2, T3
R13 Riskvärde: 2x4=4	Regler för representation och gåvor följer inte Skatteverkets regler	a. Arbeta utifrån gällande rutiner. Följa upp via internkontroll i ekonomisystemet.	Avdelningschef	T3
R14 Riskvärde: 2x4=8	Förtroendeskada - mutor bestickning och jäv samt bisysslor, representation och gåvor	a. Årligen genomgång av förvaltningens rutin gällande mutor, bestickning och jäv	Avdelningschef	T3
Informationssäkerhet				
R15 Riskvärde: 3x3=9	Risk att medarbetare och nämnd ej har tillräcklig kunskap om gällande arbetssätt/lagstiftning.	a. Kontinuerlig översyn av rutiner för informationssäkerhet b. Erbjuda deltagande gällande årlig kommunövergripande utbildningsinsats kopplat till informationssäkerhet.	Avdelningschef	T3
R15 Riskvärde: 3x3=9	Sårbarhet vad gäller diarieföring och arkivering genom att det saknas möjlighet att leverera handlingar digitalt till Stadsarkivet/E-arkiv.	a. Rutiner finns men kontinuerlig översyn av rutiner och prioriteringar förordas.	Förvaltningschef	T1, T2, T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R116 Riskvärde: 3x2=9	Risk att obehöriga får tillgång till data p.g.a. osäker datalagring av vissa handlingar	Hålla fortsatt dialog med leverantören av diariesystemet angående loggning av diarieaktivitet.	Avdelningschef	T3

UMEÅ KOMMUN

Anvisning för nämnder och bolags verksamhetsplanering 2027

Inledning och bakgrund 2
Syfte 2
Vilka styrs 2
Relaterade styrdokument 2
Krav på planeringsprocess i kommunens egna nämnder 3
Verksamhetsplanens innehåll för egna nämnder 3
Tidplan 5
Anmälan till kommunfullmäktige/kommunstyrelse 5
Riskanalys och plan för internkontroll 6
Krav på planeringsprocess i gemensamma nämnder 6
Krav på planeringsprocess i kommunens helägda bolag 7
Krav på planeringsprocess i delägda bolag 7

Beslutad av: Kommunstyrelsen	**Diarienummer:** KS-2026/00521	**Datum och paragraf för beslutet:** 2026-06-02 §	**Dokumentansvarig:** SLK avd för Ekonomi och styrning
Dokumenttyp: Anvisning	**Giltighetstid:** Giltig för planering inför 2027	**Dokumentet styr** Nämnder och bolag	

Inledning och bakgrund

Kommunfullmäktige beslutar varje år om planeringsdirektiv och budget. Det är ett politiskt beslutat dokument som lägger grunden för kommunens planering av verksamhet och ekonomi. Det beskriver bland annat hur kommunens pengar ska fördelas mellan olika nämnder och ger dem uppdrag att arbeta med.

Fullmäktiges beslutade planeringsdirektiv och budget utgör grunden för fortsatt planering i nämnder och bolag.

Syfte

Syftet med denna anvisning är att tydliggöra hur nämnder och bolag ska upprätta verksamhetsplan/affärsplan och budget för kommande verksamhetsår.

Vilka styrs

Denna anvisning gäller för kommunens nämnder och bolag. Observera att specifik anvisning för gemensamma nämnder och delägda bolag återfinns under egna rubriker.

Relaterade styrdokument

Riktlinjer för planeringsprocess (KF 2024-04-29)

Riktlinjer för aktiverande styrning (KF 2021-03-29)

Riktlinjer för ägarstyrning (KF 2021-03-29)

Riktlinjer för styrning och uppföljning av verksamhet som utförs av externa utförare (KF 2025-08-25)

Riktlinjer för Intern styrning och kontroll (KF 2011-05-28)

Handledning för intern styrning och kontroll (KS 2019-01-15)

Krav på planeringsprocess i kommunens egna nämnder

I verksamhetsplan och budget konkretiserar och beskriver nämnden den styrning och planering som ska vara gällande för nämndens verksamheter under kommande verksamhetsår. Utgångspunkter för verksamhetsplanering är;

- det planeringsdirektiv och den budgetram kommunfullmäktige fastställt för kommande år
- nämndreglemente fastställt av kommunfullmäktige
- övriga styrdokument som är gällande för nämnden

Efter att kommunfullmäktige fastställt planeringsdirektiv och budget för kommande år ska varje nämnd upprätta/revidera verksamhetsplan och budget för nämnden. Nämnden beslutar om hur budgetram fördelas mellan nämndens verksamheter. Nämnd ansvarar för att det finns en aktuell nämndbudget som överensstämmer med kommunfullmäktiges beslutade ram, kompletterad med eventuella tilläggsanslag. Som stöd tillhandahåller stadsledningskontoret en mall på intranätet som är frivillig att använda.

Verksamhetsplanens innehåll för egna nämnder

Nämnden har befogenhet att utifrån nämndens behov och förutsättningar avgöra utformning och detaljeringsnivå i nämndens verksamhetsplan. Nämndens verksamhetsplan ska däremot alltid innehålla följande delar.

- **Grunduppdrag samt nämndens planering för grunduppdragets genomförande.**

I verksamhetsplanen ska av kommunfullmäktige fastställt grunduppdrag för nämnden infogas. Nämnden har mandat att:

- fastställa utformning och detaljeringsnivå i den styrning och planering som krävs för att verkställa grunduppdraget.
- Bedöma behov av och fastställa nämndspecifika mål, tilläggsuppdrag, indikatorer/nyckeltal (process-, resurs, resultat och /eller effektmått)
- Bedöma och infoga den planering som behövs för att styra och följa att nämndens verksamheter utvecklas i önskad riktning.

Nämndens prioritering och fördelning av resurser för verkställande av nämndens grunduppdrag ska framgå av nämndens budget.

I verksamhetsplanen ska det framgå på vilket sätt nämnden avser att följa upp sitt grunduppdrag och vilka underlag som nämnden tänker nyttja för att bedöma grunduppdragets genomförande. Observera att om nämnd väljer att använda nyckeltal/indikatorer i sin styrning och uppföljning bör nämnden prioritera sådana nyckeltal/indikatorer som kan följas över tid och som är möjliga att följa utan kostsam administration. Specifika nyckeltal/indikatorer och statistikuppgifter som nämnden kontinuerligt avser nyttja vid rapportering till Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige bör synliggöras med kommentar, fotnot eller liknande.

Större verksamhetsutvecklingsinsatser eller andra åtgärder som syftar till att förbättra förutsättningarna att genomföra nämndens grunduppdrag kan med fördel beskrivas i nämndens verksamhetsplan och framgå i nämndens budget.

Om kommunfullmäktige fattat beslut som förändrar nämndens grunduppdrag, åtaganden eller ansvar ska nämndens verksamhetsplan särskilt belysa den omställning detta innebär samt översiktlig beskrivning av planeringen för denna omställning.

- **Planering avseende inriktningsmål och program**

I verksamhetsplan ska eventuella inriktningsmål som tilldelats nämnden, samt beskrivning av eventuella åtaganden/satsningar som nämnden tänker genomföra, framgå. Nämnden bör kortfattat beskriva hur den avser arbeta med dessa och hur återrapportering till nämnd ska ske. Under förutsättning att fullmäktige avdelat medel för arbete med destinerade inriktningsmål ska fördelning av dessa medel och de medel nämnden själv avsätter framgå i budgeten.

- **Planering avseende tilläggsuppdrag**

I verksamhetsplanen ska eventuella tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige som tilldelats nämnden framgå. Nämnden bör kortfattat beskriva hur den tänker verkställa dessa.

- **Drift- och investeringsbudget**

Nämnden ska upprätta nämndbudget (ekonomisk plan) för kommande verksamhetsår. I nämndens budget ska fördelning mellan verksamheter framgå. När nämnden väljer att avdela medel för specifika satsningar och åtaganden ska det belysas för att klargöra fördelning och prioritering.

- **Arbete med personalpolitiska mål**

Nämnden ska i sin verksamhetsplan beskriva planering samt eventuell nämndspecifik styrning och konkretisering av de personalpolitiska mål kommunfullmäktige fastställt.

Nämndens ska analysera nämndspecifika förutsättningar som utgångspunkt för nämndens planering. Om nämnd tilldelats specifika tilläggsuppdrag inom det personalpolitiska områden ska dessa framgå i verksamhetsplanen.

- **Nämndens kompetensförsörjningsplan**

Nämnden ska i sin verksamhetsplan beskriva sin planering för kompetensförsörjning. Om nämnden avdelar specifika medel för kompetensförsörjning bör dessa framgå i nämndens detaljbudget. Har nämnden utarbetat en separat kompetensförsörjningsplan kan den med fördel biläggas till verksamhetsplanen.

- **Styrning och uppföljning av externa utförare**

I de fall nämnden nyttjar externa utförare för att utföra verksamhet som den ansvarar för[1] ska det i verksamhetsplanen framgå hur nämnden avser styra och följa upp dessa externa utförare under kommande verksamhetsår. Om nämnden har utarbetat en separat plan för styrning och uppföljning av externa utförare ska den biläggas till verksamhetsplanen.

- **Utmaningar och möjligheter på 3-5 års sikt**

Nämnden ska med utgångspunkt i sitt grunduppdrag kortfattat beskriva arbetet med väsentliga utmaningar och möjligheter på medellång sikt (3-5 år). Beskrivningen ska uppgå till max 2 sidor A4 och biläggas verksamhetsplanen.

Tidplan

Samtliga nämnder ska fatta beslut om verksamhetsplan och budget för kommande verksamhetsår **senast 20 november**.

För att möjliggöra hantering i enlighet med skollagens bidrag på lika villkor ska Tekniska nämnden fastställa budgetfördelning på verksamhetsnivå senast i september och skyndsamt expediera sin fastställda budgetfördelning till För- och grundskolenämnd samt Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnd.

Anmälan till kommunfullmäktige/kommunstyrelse

Nämndens fastställda verksamhetsplan och budget med eventuella bilagor expedieras till KS diarium via e-post och döps till x*xx-nämndens verksamhetsplan och budget för 2027*, vid

[1] I enlighet med den definition som framgår av kommunfullmäktiges riktlinjer för Styrning och uppföljning av verksamhet som utförs av externa utförare.

expediering till KS diarium ska e-postmeddelandets ämnesrad inledas med diarienummer KS-2026/00521. Samtliga verksamhetsplaner anmäls sedan till Kommunfullmäktige i januari.

Riskanalys och plan för internkontroll

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

Tidplan och anmälan

Samtliga nämnder ska fastställa riskanalys och internkontrollplan för kommande verksamhetsår senast i november för anmälan till Kommunstyrelsen.

Av nämnd fastställd riskanalys och internkontrollplan expedieras till KS diarium via e-post och döps till *xxx-nämndens riskanalys och internkontrollplan för 2027*, vid expediering ska e-postmeddelandets ämnesrad inledas med diarienummer KS-2026/00521.

Krav på planeringsprocess i gemensamma nämnder

Kommungemensamma nämnder upprättar verksamhetsplan och budget i enlighet med ovanstående anvisning för nämnd med hänsyn tagen till de förhållanden nämnden verkar i och de specifika reglementen och avtal som upprättats för att reglera styrning och uppföljning av den gemensamma nämndens verksamhet.

Samtliga gemensamma nämnder ska även upprätta och fastställa riskanalys och internkontrollplan för kommande verksamhetsår.

Gemensam nämnds fastställda verksamhetsplan och budget samt riskanalys och internkontrollplan överlämnas till de kommuner som ingår i den gemensamma nämnden när de fastställts, dock senast innan november månads utgång.

Anmälan

Av gemensam nämnd fastställd verksamhetsplan och budget samt riskanalys och internkontrollplan expedieras till KS diarium via e-post och döps till *xxx-nämndens verksamhetsplan och budget för 2027*, vid expediering ska e-postmeddelandets ämnesrad inledas med diarienummer KS-2026/00521.

Krav på planeringsprocess i kommunens helägda bolag

Arbetet med att genomföra översyn och eventuell revidering av ägardirektiv inleds direkt efter kommunfullmäktiges årliga beslut om Planeringsdirektiv och de inriktningsmål/program och eventuella tilläggsuppdrag kommunfullmäktige tilldelat specifika bolag.

Revidering av ägardirektiv sker om kommunfullmäktiges beslut bedöms föranleda väsentliga förändringar i bolagets inriktning och åtaganden. Revidering av ägardirektiv sker i enlighet med kommunfullmäktiges Riktlinje för Ägarstyrning (KF 2021-03-29 §57).

Arbetet med att upprätta/revidera verksamhetsplan/affärsplan i de kommunala bolagen inleds parallellt med arbetet att bedöma och vid behov revidera ägardirektiv.

Krav på planeringsprocess i delägda bolag

När det gäller delägda bolag upprättas verksamhetsplan/affärsplan i enlighet med de ägardirektiv och aktieägaravtal som gäller för respektive bolag. Observera att Umeå kommuns inflytande över delägt bolag påverkas av ägarförhållande och den rådighet över bolaget som följer av dessa ägarförhållanden.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning
Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 10 november 2026 bland annat gällande:

- Tematiskt tillägg – Umeås nästa steg i stadsutvecklingen, beslut om samråd
- Markanvisningsavtal på fastigheten Umeå Valvet 1
- Uppföljningsrapport 2026, Uppföljning av åtgärdsprogram Renare luft i Umeå
- Remiss: Europeiska kommissionens förslag till förordning om att fastställa ett ramverk för åtgärder i medlemsstater för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet COM(2026) 599
- Arrendeavtal skyttecentrum Klockarbäcken - Umeå Kåddis 3:1
- Informationsärenden
    - Förfrågan om direktanvisning, Västerteg 36:2
    - EU:s nya strategi för Arktis

Beredningsansvarig/Föredragande
Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-03

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00407

Remiss: Policy för cirkulär ekonomi

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden fastställer yttrande över förslaget till Policy för cirkulär ekonomi enligt nedan.

Ärendebeskrivning
Cirkulär ekonomi handlar om ett systemskifte; att gå från ett linjärt tankesätt och processer till cirkulära tankesätt och processer.

Kommunfullmäktige fattade ett igångsättningsbeslut 2025-04-28 för ett styrdokument för cirkulär ekonomi.

Syftet med policyn är att tydliggöra de principer och förhållningssätt som ligger till grund för Umeå kommuns arbete där cirkulär ekonomi är ett av verktygen för att nå kommunens inriktningsmål. Tillämpningen av denna policy innebär minskad klimatpåverkan, ökad resiliens och potentiellt ekonomiska besparingar. Policyn ska fungera som ett stöd i förståelsen av hur cirkulär ekonomi ska integreras i den egna verksamheten och vara vägledande i prioriteringar och val. Policyn är tänkt att generera kompetens och utveckling inom området.

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott (KSNAU) önskar synpunkter kring policyns upplägg och innehåll samt om nämnder och bolag ser behov av att det senare tas fram kompletterande riktlinje som ytterligare förtydligar hur cirkulär ekonomi ska genomföras.

Byggnadsnämndens yttrande
Sammanfattning
Byggnadsnämnden är positiv till att Umeå kommun tar fram en kommungemensam policy för cirkulär ekonomi.

Policyn lyfter fram cirkulär ekonomi som ett viktigt verktyg för ökad resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och stärkt resiliens samt skapar en gemensam riktning för kommunkoncernens arbete.

Byggnadsnämnden lämnar följande kommentarer och medskick.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00407

Styrkor

Nämnden bedömer att avsnittet om principer och förhållningssätt utgör policyns största styrka. Prioriteringsordningen med att bevara, återbruka, återvinna/materialåtervinna samt energiåtervinna konkretiserar begreppet cirkulär ekonomi och ger vägledning för praktiska avvägningar i olika verksamheter.

Det är också positivt att policyn betonar samverkan inom kommunkoncernen och med andra aktörer, eftersom omställningen till en cirkulär ekonomi kräver samarbete över organisations- och sektorsgränser.

Överskattar möjligheter i PBL

Policyn nämner att *”Plan- och bygglagen… innehåller skrivningar om återbruk”* vilket stämmer. Plan- och bygglagen innehåller vissa möjligheter att främja återbruk och resurshushållning men ger i dagsläget begränsade möjligheter att i bygglovs- och rivningslovsprövningen ställa krav på återbrukade material eller andra specifika cirkulära lösningar.

Detta kan skapa en felaktig bild av vilka möjligheter som finns då det gäller att ställa krav på intressenter i processerna.

Policyn är vägledande för kommunens verksamheter men förändrar inte de rättsliga förutsättningarna för beslut enligt plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att policyn med fördel kan tydliggöra skillnaden mellan kommunens olika roller som planmyndighet, byggnadsnämnd, fastighetsägare, exploatör och upphandlande organisation. Möjligheterna att tillämpa cirkulära principer skiljer sig åt mellan dessa roller och i myndighetsutövning krävs alltid stöd i lag.

Policyn bör ge en mer heltäckande bild av cirkulär ekonomi

Nämnden bedömer att policyn i dagsläget har en tyngdpunkt mot byggande, byggmaterial och fysisk infrastruktur. Dessa perspektiv är viktiga men riskerar att dominera på bekostnad av andra områden där cirkulär ekonomi är relevant.

Nämnden anser att policyn bör ta höjd för fler branscher och resursflöden. Exempelvis bör frågor som minskat matsvinn, effektiv användning av biologiska resurser, hållbar markanvändning, vatten- och näringsämnesflöden samt energisystem tydligare omfattas av policyn.

Nämnden ser även att kopplingen mellan cirkulär ekonomi och naturens egna kretslopp kan utvecklas. En långsiktigt hållbar cirkulär ekonomi

förutsätter att nyttjandet av biologiska resurser sker inom ekologiska gränser och att ekosystemens förmåga till återhämtning bevaras.

Kommunens roll
Nämnden bedömer att policyn i huvudsak beskriver hur kommunen ska tillämpa cirkulära principer inom den egna verksamheten. Även om policyn berör samverkan med andra aktörer saknas till stor del ett invånarperspektiv och en beskrivning av hur kommunen kan bidra till att skapa förutsättningar för cirkulära val i samhället i stort.

Kommunen har, utöver rollen som resursanvändare, också möjlighet att påverka människors och verksamheters förutsättningar genom samhällsplanering, markanvändning, fastighetsförvaltning, offentliga miljöer och kommunal service. Dessa funktioner kan användas för att främja hållbar konsumtion och skapa förutsättningar för cirkulära vardagspraktiker.

Nämnden ser därför gärna att policyn tydligare beskriver kommunens roll som möjliggörare av ett cirkulärt samhälle. Det kan exempelvis handla om att skapa mötesplatser för delning, återbruk och reparation, främja etablering av cirkulära verksamheter samt planera stadsmiljöer som gör det enklare för invånare och verksamheter att välja cirkulära lösningar.

Perspektivet bör synliggöras inte bara i beskrivningen av samhällsplanering utan även i hur kommunen använder egen mark, egna fastigheter och den kommunala verksamheten för att skapa förutsättningar för en mer resurseffektiv och cirkulär vardag.

Kompletterande riktlinjer
Byggnadsnämnden bedömer att policyn behöver kompletteras med riktlinjer som tydliggör hur principerna ska tillämpas inom olika processer och resursflöden samt hur eventuella målkonflikter ska hanteras.

Nämnden hanterar ofta konflikter mellan olika samhällsintressen såsom cirkularitet, tillgänglighet, brandskydd, energihushållning, kulturmiljö och bostadsförsörjning vilket skulle kunna förtydligas och konkretiseras i riktlinjer.

Riktlinjerna bör i första hand vara kommungemensamma eftersom flera förvaltningar och bolag ofta hanterar samma typer av resurser och behov. Gemensamma riktlinjer bidrar till ett enhetligt arbetssätt och minskar risken för att olika verksamheter utvecklar egna lösningar för samma frågor.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00407

Byggnadsnämnden bedömer sammanfattningsvis att policyn utgör en bra grund för kommunens arbete med cirkulär ekonomi. Policyn bör ange den gemensamma strategiska riktningen medan kompletterande riktlinjer konkretiserar hur principerna omsätts inom olika verksamheter, processer och resursflöden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-03
Protokollsutdrag KSNAU 2026-09-08 § 287
Förslag Policy för cirkulär ekonomi

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

Nicklas Fryksten
bygglovschef

Umeå kommun
Click here to enter text.

Protokollsutdrag
Click here to enter text.

§ 287

Diarienr: KS-2026/00478

Remiss: Policy Cirkulär Ekonomi

Beslut

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott beslutar

att överlämna remissutgåva av policy cirkulär ekonomi i Umeå kommun till kommunens nämnder och bolag för yttrande.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

I den strategiska planen står att Umeå ska vara en föregångare inom cirkulär ekonomi. Detta föranledde att OECD 2019 analyserade Umeå i sitt program för Cirkulär ekonomi i städer och regioner. Rapporten publicerades 2020 och gav 18 rekommendationer till Umeå kommun för vidare arbete. Sedan dess omfattas området av programmet för Klimatneutrala Umeå. Däremot framgår inte några prioriterade områden eller uppsatta mål för arbetet.

Under 2024 inleddes arbetet med att ta fram en Träbyggnadspolicy. Frågan engagerade remissinstanser som välkomnade ett styrdokument för byggande men den övervägande delen föreslog ett fokus på cirkularitet, hållbarhet och klimatpåverkan framför materialslag. Samtidigt sker arbete inom kommunkoncernen inom urban industriell symbios, cirkulärt byggande, cirkulär masshantering och återbruk. En av de beslutade åtgärderna för att uppnå kommunens miljömål är en strategi för cirkulärt byggande. Sammantaget sker många insatser, men utan överbryggande koordinering och riktning.

Mot bakgrund av detta fattade kommunfullmäktige ett igångsättningsbeslut 2025-04-28 för ett styrdokument för cirkulär ekonomi.

Syfte

Syftet med policyn är att tydliggöra de principer och förhållningssätt som ligger till grund för Umeå kommuns arbete där cirkulär ekonomi är ett av verktygen för att nå kommunens inriktningsmål. Tillämpningen av denna policy innebär minskad klimatpåverkan, ökad resiliens och potentiellt ekonomiska besparingar. Policyn ska fungera som ett stöd i förståelsen av hur cirkulär ekonomi ska integreras i den egna verksamheten och vara vägledande i prioriteringar och val. Policyn är tänkt att generera kompetens och utveckling inom området.

Remissförfarande
Förslag till policy föreslås nu lämnas på remiss till kommunens nämnder samt bolag för yttrande.

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott (KSNAU) önskar synpunkter kring policyns upplägg och innehåll samt om nämnder och bolag ser behov av att det senare tas fram kompletterande riktlinje som ytterligare förtydligar hur cirkulär ekonomi ska genomföras.

Remissyttrande ska vara inlämnat till kommunstyrelsens diarium senast den 30 november 2026. Vid inlämning av remissyttrande ska ärendenummer KS-2026/00478 framgå i ärenderaden. Skicka remissyttrandet till ksdiarium@umea.se

Beslutsunderlag
Förslag Policy Cirkulär Ekonomi

Beredningsansvariga
Liv Öberg
Henny Farebo

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning
Näringslivs- och arbetsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till
Kommunens nämnder
Kommunala bolag
Nätverket för hållbart byggande och förvaltande,
michael.jalmby@hallbarahus.se

Umeå kommun
Click here to enter text.

Protokollsutdrag
Click here to enter text.

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

UMEÅ KOMMUN

Policy för cirkulär ekonomi

Remissversion

Beslutad av: Kommunfullmäktige	**Diarienummer:** KS-2026/00478	**Datum, paragraf för beslut:**	**Dokumentet styr:** Nämnder och bolag
Dokumenttyp: Policy	**Giltighetstid:** Tills vidare	**Dokumentansvarig:** Kommunstyrelsen	

Bakgrund

Cirkulär ekonomi handlar om ett systemskifte; att gå från ett linjärt tankesätt och processer till cirkulära tankesätt och processer. Detta skifte påverkar ekonomi, beteenden och synen på naturresurser och värdekedjor. Vi behöver ändra beteende och arbetssätt som leder oss till att välja cirkulära lösningar framför traditionella val. Detta är ett arbete som kommer pågå under lång tid och utmana våra vanor. Kunskap och idéer finns i delar av kommunorganisationen och vi kan lära av andra städer som kommit längre i arbetet.

Cirkulär ekonomi är ett verktyg för att nå ökad resurseffektivitet och minska klimatpåverkan. En förutsättning för detta är giftfria kretslopp. Konkret innebär det att i mesta möjliga mån bevara och värna befintliga resurser och planera och designa för produkters livslängd med återbruk i åtanke. Exemplifieras genom att kommunen:

- Är den cirkulära kunden
- Motverkar överkonsumtion
- Tillämpar avfallstrappan
- Har ett datadrivet och kunskapsdrivet arbete.
- Samverkar och utarbetar lösningar över verksamhetsgränser.
- Samarbetar med övriga aktörer för att utveckla Umeå till ett cirkulärt samhälle.

Syfte

Syftet med policyn är att tydliggöra de principer och förhållningssätt som ligger till grund för Umeå kommuns arbete där cirkulär ekonomi är ett av verktygen för att nå kommunens inriktningsmål. Tillämpningen av denna policy innebär minskad klimatpåverkan, ökad resiliens och potentiellt ekonomiska besparingar. Policyn ska fungera som ett stöd i förståelsen av hur cirkulär ekonomi ska integreras i den egna verksamheten och vara vägledande i prioriteringar och val. Policyn är tänkt att generera kompetens och utveckling inom området.

Lagar och andra krav

På nationell nivå finns en Strategi för cirkulär ekonomi som uppmuntrar kommunen till handling och prioriteringar. Två exempel på nationell lagstiftning som påverkar kommunen inom området är; Plan- och bygglagen och Lagen om Klimatdeklarationer för byggnader som båda innehåller skrivningar om återbruk.

På EU-nivå finns flera lagpaket som berör cirkulär ekonomi, däribland:

- Ekodesignförordningen för hållbara produkter
- European Affordable Housing Plan | Housing
- EU Anti-Poverty Strategy - Employment, Social Affairs and Inclusion
- Circular Economy Act väntas bli gällande under 2026.

Omfattning och avgränsning

Policyn omfattar Umeå kommunkoncern. Den kommunala koncernen består av kommunfullmäktige, kommunstyrelse, kommunens nämnder och förvaltningar samt helägda kommunägda bolag.

I delägda bolag och andra associationsformer verkar kommunen för att policyns principer och förhållningssätt ska tillämpas.

Begrepp och definitioner

Avyttra	När något lämnar verksamheten för att det inte längre behövs eller inte längre kan användas. Avyttring kan bland annat göras genom försäljning, donnation (speciella regler gäller offentlig aktörer) eller som avfall.
Bevara	Att välj att inte byta ut något för att använda det på samma plats med samma syfte.
Cirkulär ekonomi	Ett kretsloppstänk för att minimera användandet av resurser.
Energiåtervinna	Att använd avfall för att producera energi.
Livslängd	Den tid ett material eller produkt är funktionell.
Materialåtervinning	Definerias i miljöbalken (15 kap 6 §) som upparbetning av avfall till nya ämnen eller föremål som inte ska användas som bränsle eller fyllnadsmaterial. Se även definition”Återvinning” nedan.
Återbruka	Att återanvända redan producerade material eller produkter.
Återtagssystem	Leverantörer och tillverkare som systematiskt tar tillbaka sina egna produkter efter användning med syfte att återbruka eller återvinna dessa.
Återvinna	Innebär att ett material eller en produkt tas om hand efter användning för att användas igen med annat syfte än det ursprungliga. Används här som ett bredare begrepp än det som

definieras i Miljöbalken. Enligt Miljöbalken (15 kap 6 §) innebär återvinning en form av avfallshantering. Återvinning kan ske antingen genom att något som är avfall genom kontroll, rengöring eller reparation förbereds för återanvändning eller genom att avfallet materialåtervinns för att kunna ersätta jungfrulig råvara.

Principer och förhållningssätt

Principer för cirkulär ekonomi ska tillämpas brett och exempelvis genomsyra produktval, möbelhantering, masshantering samt restflöden. Cirkulära principer appliceras i arbetet med att bygga och planera stad i exempelvis processer såsom bygg- och rivningslov, planarbete samt i det näringslivsfrämjande arbetet. Nedan prioritetsordning ska styra arbetet i fallande ordning.

1. Bevara

I första hand bevara befintlig infrastruktur, bebyggelser och de produkter och material som redan finns i bruk. Det innebär att vårda, reparera, rekonditionera och uppgradera.

2. Återbruka

I andra hand möjliggöra för att produkter och material återanvänds i största möjliga mån och på så sätt ge maximal livslängd. Det kan göras genom att ställa krav på garantitider, säkerställ tillgång på reservdelar, cirkulera internt, välja icke-fabriksnytt samt inventera och demontera. Om ett material eller produkt med livslängd kvar ska avyttras, bör avyttring som avfall undvikas.

3. Återvinna och materialåtervinna

I tredje hand ska material och produkter återvinnas. Vid återvinning får de ingående råvarorna en förlängd livslängd. Återvinning möjliggörs genom produktval och utformning så att ingående material kan separeras och/eller genom att använda återtagssystem inom de områden där sådana finns.

4. Energiåtervinna

I sista hand avvecklas material och produkter som avfall för energiåtervinning.

Relaterade styrdokument

Program för Klimatneutrala Umeå

Miljömålen

Avfallsplan

Energiprogrammet

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00439

Information om riktlinje att bygga på landet

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning
Riktlinjen *Att bygga på landet* syftar till att ge råd, inspiration och vägledning till den som planerar att uppföra nya byggnader, bygga till befintliga byggnader eller på annat sätt utveckla sin fastighet utanför Umeå tätort.

Dokumentet riktar sig därför i första hand till den som planerar att bygga på landsbygden i Umeå kommun, där det saknas detaljplan eller områdesbestämmelser.

Riktlinjen ska hjälpa fastighetsägare i planering och utförande av byggprojekt samt möjliggöra hänsyn till landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden, samtidigt som den bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling.

Dokumentet ska ge läsaren en ökad förståelse för de intressen och avvägningar som byggherre, fastighetsägare och kommun behöver förhålla sig till i olika skeden av byggprocessen.

Riktlinjen *Att bygga på landet* planeras att fastställas av byggnadsnämnden i december 2026. I samband med att riktlinjen fastställs upphävs dokumentet *Byggande i byarna*, antaget av byggnadsnämnden den 18 mars 2005, § 50 (dnr LOV 05-156).

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse 2026-11-06

Beredningsansvariga
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Föredragande
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00439

Nicklas Fryksten
bygglovschef



Att bygga på landet

Riktlinjer - Råd och inspiration för byggande utanför tätort

UMEÅ KOMMUN

För dig som vill bygga på landet

Det här dokumentet riktar sig till dig som planerar att bygga på landsbygden i Umeå kommun, där det saknas detaljplan eller områdesbestämmelser.

Här får du råd om vad som är viktigt att tänka på när det gäller platsens förutsättningar, byggnadens placering, proportioner och materialval.

Riktlinjerna är avsedda att ge användbara tips och inspiration inför ditt byggprojekt.

Innehåll

För dig som vill bygga på landet 2
Att bygga på landsbygden i Umeå kommun 4
En positiv syn på att bygga på landsbygden 5
Var du kan bygga – och vad som gäller 5
Att tänka på när du ska planera ditt byggande: 6
Vatten och avlopp 6
Strandskydd 6
Djurhållning 8
Byn, jordbruk och landskap 9
Tomten 11
Huvudbyggnaden 12
Utsidan spelar roll 12
Inom kulturmiljöer 12
Garage och komplementbyggnader 14
Referenser och inspiration 15
För mer information 15



Att bygga på landsbygden i Umeå kommun

Visste du att Umeås landsbygder växer i samma takt som staden och att landsbygden utgör hela 93 procent av kommunens yta?

Målet i Umeå kommun är att landsbygden ska vara attraktiv att bo och verka i – för boende, näringsliv, föreningar och besökare. Visionen är att 30 000 personer bor i tätorter och byar på landsbygden år 2050. Därför finns det en i grunden positiv inställning till att bygga nya bostäder på landet.

Samtidigt är det viktigt att ta tillvara landsbygdens och byarnas särskilda kvaliteter. Det handlar om att skapa förutsättningar för både dig som vill bo kvar och dig som vill bygga.

Riktlinjerna hjälper dig att planera ett byggprojekt som tar hänsyn till landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden, och samtidigt bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling.

Utgångspunkten när du planerar att bygga är att läsa av omgivningen och de befintliga förutsättningarna. Det gäller till exempel:

- planläggning
- naturvärden
- kulturvärden
- bebyggelsemönster

När kommunen prövar ditt ärende tittar man inte bara på hur byggnaden utformas och placeras. Den grundläggande frågan är om lokaliseringen som helhet är lämplig, med hänsyn till allmänna intressen.

Vilka allmänna intressen som ska beaktas framgår av plan- och bygglagen (2 kap Plan- och bygglag (2010:900)), av kommunens översiktsplan (ÖPL 2018), Fördjupning för Umeå (2018) samt Tematiskt tillägg för landsbygden (2018).

Riktlinjerna i detta dokument är generella och används som stöd vid bedömning. Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen görs av byggnadsnämnden vid prövningen av varje enskilt ärende. Till skillnad från enskilda intressen är de allmänna gemensamma för medborgarna. Exempel på sådana intressen är riksintressen, strandskydd samt natur- och kulturmiljövärden.



En positiv syn på att bygga på landsbygden

Kommunens intentioner för nylokaliseringar och mindre grupper av bebyggelse i områden som saknar detaljplan beskrivs i kommunens översiktsplan. Grundinställningen är generellt positiv.

Ny bebyggelse som saknar stöd i översiktsplanen behöver bedömas mer restriktivt, eftersom den kan motverka en långsiktigt hållbar utveckling och påverka balansen mellan olika markintressen.

Var du kan bygga – och vad som gäller

I första hand ska ny bebyggelse komplettera den som redan finns. Större koncentrationer av bostäder bör lokaliseras till byar längs sex utpekade kollektivtrafikstråk:

- längs väg 363 i riktning mot Vindeln via Tjälamark, Håkmark, Hissjö, Tavelsjö och Rödåsel,
- längs väg 364 från Ersboda förbi Ersmark, Fällforsan och till Flurkmark.
- Från Tavleliden via Innertavle, Täfteå och Sävar till Bullmark.
- Stråket till havet från Stöcksjö fram till Norrmjöle via Ström, Sörböle och Norrmjöle
- Stråket västerut till Hössjö från Röbäck via Skravelsjö, Yttersjö och Kasamark
- Stråk uppströms älven via Baggböle, Klabböle, Brännland och Sörfors

Enstaka nya bostäder kan även prövas utanför dessa stråk, om de placeras i eller nära befintliga bebyggelsegrupper och passar in i miljön.

Vid all ny lokalisering behöver du ta hänsyn till att:

- inte hindra eller skada jordbruk
- inte påverka natur- och kulturmiljöer negativt
- ta hänsyn till friluftsliv och strandskydd

Det behöver också finnas praktiska förutsättningar, till exempel:

- hållbara lösningar för vatten och avlopp (VA)
- tillgång till vägar och i viss mån kollektivtrafik

När kommunen gör sin bedömning vägs även behov av service och kommunens resurser in, till exempel kapacitet i skola samt VA. Därför bör nya bostäder i första hand placeras nära befintliga bostäder och vägar.

Undantag kan göras om det finns särskilda skäl, till exempel koppling till näringsverksamhet.

Fritidshusområdens karaktär bör behållas. Det gäller till exempel byggnadernas utformning, höjd och tomternas storlek. Ny bebyggelse bör i sådana områden placeras i samlade grupper enligt befintligt bebyggelsemönster och inte hindra friluftsliv eller viktiga naturvärden.

Spridd bebyggelse längs vägar och direktutfarter mot allmän väg bör i möjligaste mån undvikas.

Att tänka på när du ska planera ditt byggande:

Vatten och avlopp

En genomförbar lösning för vatten och avlopp behöver vara utredd innan du skickar in din ansökan.

Kontakta VAKIN och Miljö- och hälsoskyddsnämnden i god tid för att ta reda på vad som gäller för din fastighet.

Strandskydd

Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandområden vid kuster, sjöar och vattendrag, både på land och i vatten.

Vid särskilda skäl kan du få dispens från strandskyddet. För att dispens ska kunna beviljas krävs att:

- allmänhetens tillgång till strandområdet inte försämras
- goda livsvillkor för djur- och växtliv bevaras

Bestämmelserna finns i miljöbalkens (1998:808) sjunde kapitel.

Tänk på att även markarbeten, röjning av sly och skog kan kräva dispens innan arbetet påbörjas.

Som särskilda skäl för dispens anges:

1. Redan ianspråktaget område på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Område väl avskilt från stranden. Exempelvis av en större väg, järnväg eller bebyggelse.
3. Anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. Utvidga en pågående verksamhet som inte kan genomföras utanför området.
5. Tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet.
6. Tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
7. En åtgärd som inte ska tillgodose bostadsändamål och behövs för en varaktig försvarsverksamhet med begränsad påverkan på strandskyddets syften i ett område med låg bebyggelsegrad och lågt bebyggelsetryck, samt om det strandnära läget ger en funktionell fördel som inte kan uppnås utanför det strandskyddade området.

Om platsen ligger inom ett utpekat LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) kan du få dispens om åtgärden:

- bidrar till landsbygdsutveckling, eller
- gäller ett enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader i anslutning till befintlig bebyggelse

Detta innebär inte att strandskyddet automatiskt upphör – du behöver fortfarande ansöka om dispens.



Djurhållning

Om du planerar att bygga på landsbygden behöver du ta hänsyn till närheten till djurhållning. I många av Umeås byar är jordbruk och särskilt hästhållning en naturlig del av miljön och en viktig del av landsbygden.

Djur har en positiv inverkan på människors välbefinnande och det är en tillgång att man på landet har möjlighet att ha djur som traditionen bjuder. Att bo nära djur kan dock innebära påverkan från till exempel lukt, damm, allergener och flugor. I öppna landskap kan vinden sprida sådana störningar över längre avstånd. Samtidigt kan vegetation och kuperad terräng minska påverkan.

När du planerar ditt hus är det därför viktigt att:

- placera bostaden med hänsyn till befintlig djurhållning
- ta reda på lokala förhållanden som vind, terräng och vegetation
- bedöma behovet av skyddsavstånd

Skyddsavstånd varierar beroende på verksamhetens omfattning och lokala förutsättningar.

Kontakta Miljö- och hälsoskyddsnämnden i ett tidigt skede om din fastighet ligger nära djurhållning.

Du kan också läsa mer i Boverkets rapport *”Vägledning för planering för och invid djurhållning” (rapport 2011:6)* där man beskriver även faktorer som vägs in vid prövning.



Byn, jordbruk och landskap

När du planerar var du ska bygga är det viktigt att utgå från hur bebyggelsen i byn är uppbyggd och hur landskapet ser ut.

Nya byggnader bör placeras med respekt för byns bebyggelsemönster och karaktär. Försök hitta ett läge som blir en naturlig komplettering till den befintliga miljön.

Bygg inte på brukningsvärd jordbruksmark. I stället är lägen i övergången mellan åker och skog ofta mer lämpliga.

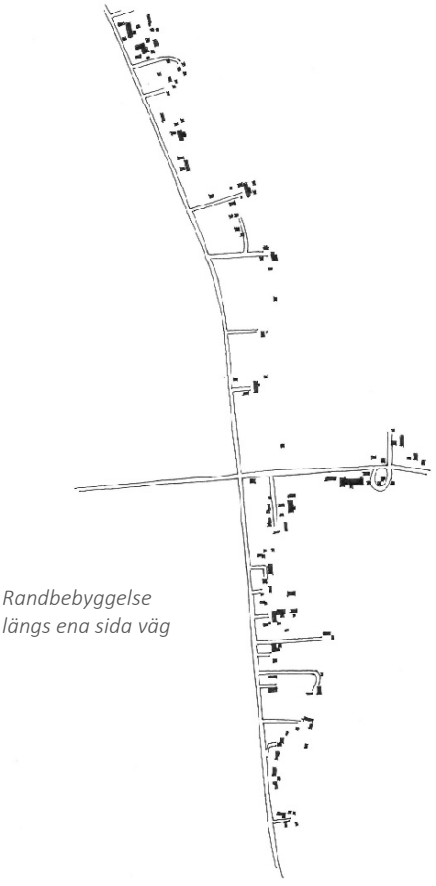
Ett levande jordbruk och ett öppet landskap är en viktig del av landsbygden. Jordbruksmark som håller på att växa igen kan också tas i bruk igen i framtiden och bör därför prioriteras vid konflikter med ny bebyggelse.

Placera byggnaden med hänsyn till landskapet så att den inte upplevs som dominerande:

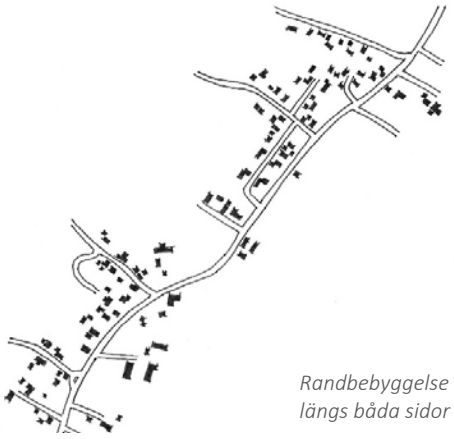
- lägen vid skogskanter eller terrängformationer gör att huset smälter in
- ta hänsyn till väderstreck, sol- och vindförhållanden
- undvik att hindra viktiga utblickar

Ny bebyggelse bör i första hand placeras i anslutning till befintliga vägar.

Studera också hur äldre bebyggelse är placerad i förhållande till landskap och ägostruktur, och låt det vara en vägledning. Tänk på att hus ofta placerades för att ta vara på solljus och skyddas mot kalla vindar.



Randbebyggelse längs ena sida väg

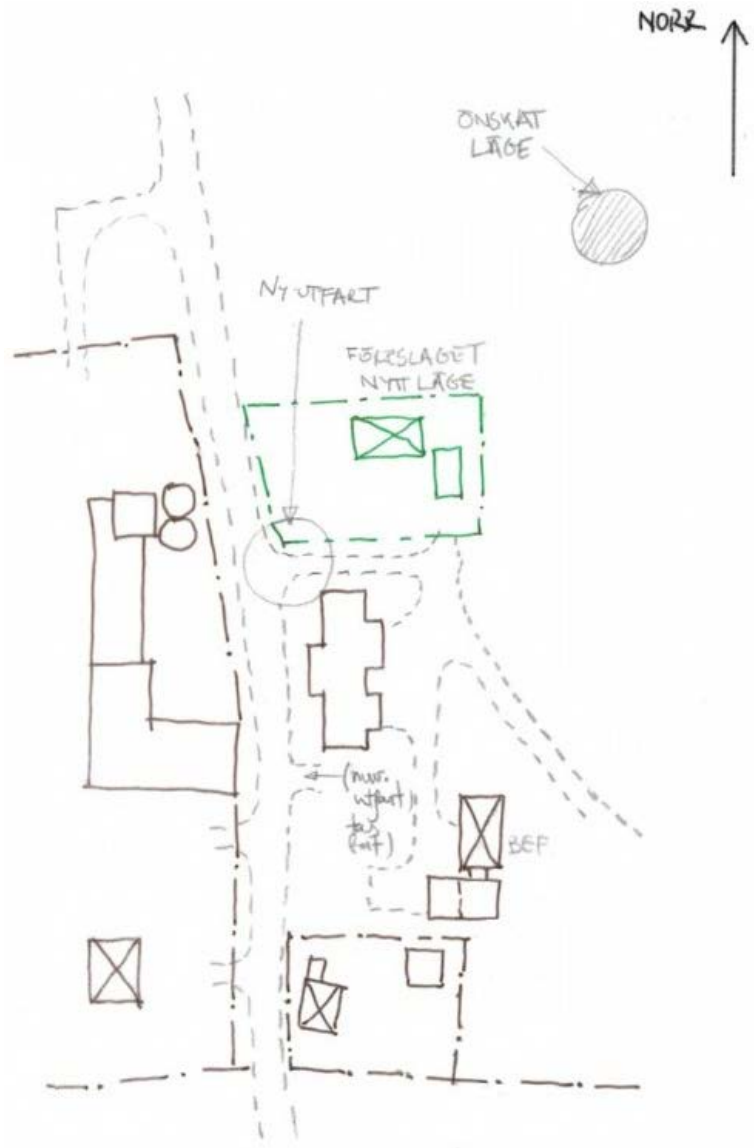


Randbebyggelse längs båda sidor väg



Tät oregelbunden bykärna

Illustrationen visar hur det föreslagna läget håller samman byns bebyggelsemönster när det gäller avstånd till vägen, samordning av utfarter samt ger byn ett tydligare avslut mot omgivningen i stället för att bidra till en mer spridd bebyggelse.





Glesa byar kan förtätas med ny bebyggelse (lila färg). Även nya tomter i ytterkanten (grön färg) kan i vissa fall vara lämpliga, förutsatt att de inte stör landskapsbilden.

Tomten

Tomtstorleken bör anpassas till byns karaktär. En storlek på cirka 1500–2000 kvm är ofta lämplig för att behålla landsbygdens öppenhet.

Tomtgränser bör följa naturliga gränser i landskapet, exempelvis:

- vägar eller stigar
- diken
- gränser mellan brukad och obrukad mark, för att minska påverkan på odlingsmark.

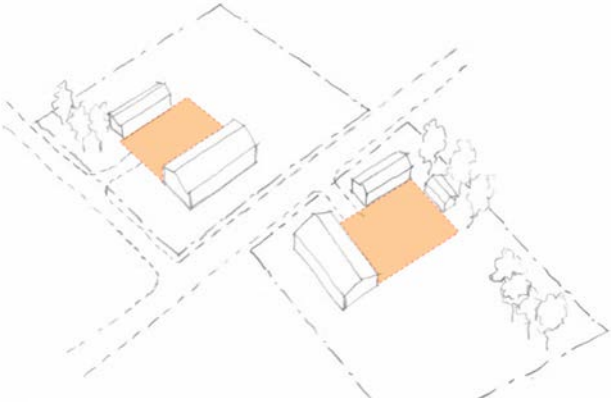
Tomtinhägnad med staket eller plank är mindre vanlig på landsbygden. Där det behövs är vegetation, som träd och buskar, ofta ett bättre alternativ.

Undvik stora markarbeten som sprängning, schaktning och uppfyllnad. Anpassa i första hand huset efter terrängen – inte tvärtom.

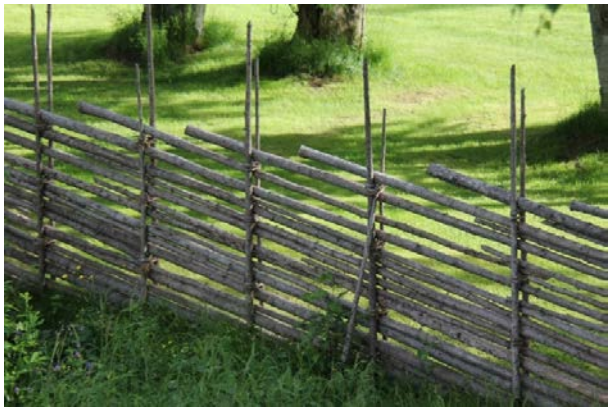
Traditionellt har bebyggelse grupperats kring ett gårdstun med flera fristående byggnader. Den principen kan fortfarande fungera bra och ger:

- bättre anpassning till marken
- skydd mot väder och vind
- ett mindre dominerande intryck

Tänk också igenom var framtida tillbyggnader och komplementbyggnader kan placeras.



Kringbyggda gårdar och gårdstun. Flera mindre huskroppar skapar mellanrum med olika karaktär och lägen samt ger skydd mot vind och väder.



Traditionell gärdesgård



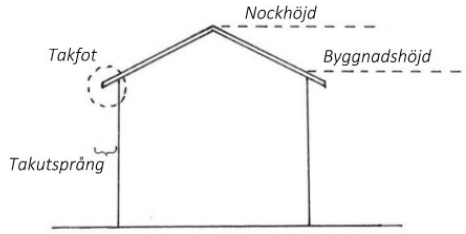
Byggnader placerade i vinkel skapar en skyddad yta mot väder och vind

Huvudbyggnaden

En ny byggnad påverkar sin omgivning under lång tid. Därför är det viktigt att den anpassas till den befintliga miljön. Utgå från den lokala byggnadstraditionen i byn när du planerar:

- byggnadsvolymer och proportioner
- takform, takvinkel och takutsprång
- material och färger
- detaljer (fönsteromfattningar, fönsterindelning, husknutar, takfötter, etc.)

Ju mer en byggnad avviker från sin omgivning, desto större krav ställs på utformningen för att den ska samspela med platsen. Samtidigt kan byggnader med ett samtida uttryck fungera väl om de utgår från platsens förutsättningar.



Utsidan spelar roll

Byggnadens proportioner – förhållandet mellan höjd, bredd och tak – har stor betydelse för hur den upplevs.

Matta material är ofta att föredra eftersom de minskar reflektioner. Att planera helt från insidan kan leda till en rörig och ogenomtänkt fasad. Undvik flera fönstertyper, material eller färg. De kan göra att fasaden upplevs som orolig.

Inom kulturmiljöer

I områden med tydlig byggnadstradition behöver du anpassa byggnaden mer. Till exempel:

- pulpettak passar ofta sämre där sadeltak dominerar
- traditionella takmaterial är tegel, papp eller falsad plåt
- material som imiterar andra material kan ge ett mindre genuint intryck

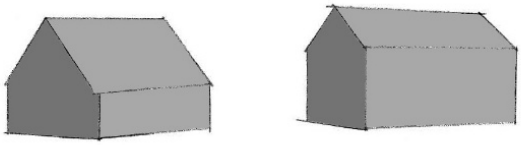
Många moderna standardhus är ritade för villatomter i tätorter och tar inte hänsyn till förutsättningarna på en specifik tomt på landsbygden. De avviker ofta från den lokala byggnadstraditionen, särskilt vad gäller proportioner.

Dessa hus är ofta bredare och byggda i ett eller ett och ett halvt plan, med stort takutsprång. Det ger en låg fasad och en relativt stor takyta. En långsträckt och mer slank byggnad, gärna med förhöjt

väggliv, hänger oftast bättre samman med den traditionella bebyggelsen på landsbygden i Västerbotten.

Prefabricerade hus kan fungera i områden med varierad bebyggelse och utan tydlig karaktär, men i mer enhetliga miljöer ställs högre krav på anpassning till platsens förutsättningar.

Du kan läsa mer om hur du kan uppnå en väl anpassad utformning på *Hålla Hus*, Västerbottens informationsportal för byggnadsvård. På kommunens webbplats kan du ta reda på om din fastighet ligger inom ett område som tidigare har bedömts som särskilt värdefullt. I sådana miljöer kan det vara en god idé att ta hjälp av en sakkunnig inom kulturmiljövärden (byggnadsantikvarie eller arkitekt).



Proportioner modernt standardhus jämfört med äldre långsträckt byggnad



Nybyggnader där proportioner, materialval och färgsättning knyter an till lokal byggnadstradition



Nybyggnader där proportioner och materialval anpassats till lokal byggnadstradition



Nybyggnad där materialval och färgsättning anpassats till lokal byggnadstradition



Även modernare byggnader kan passa bra i vissa miljöer

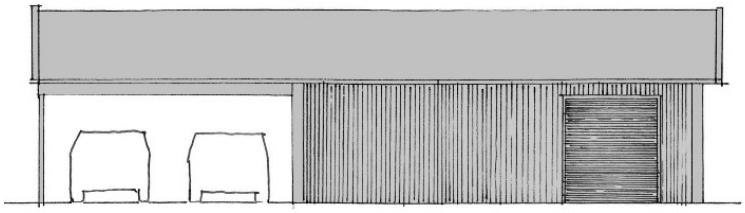
Garage och komplementbyggnader

Planera placering och utformning av garage och eventuella komplementbyggnader samtidigt som bostadshuset, även om de kommer att byggas senare.

Garage bör utformas så att de inte dominerar helhetsintrycket. Fristående byggnader eller placering i vinkel mot bostadshuset kan ge en bättre anpassning och skapa en skyddad kringbyggd gård.

Garage och carportar som byggs ihop med bostadshuset kan ge långa byggnadsvolymer. Undvik stora garagevolymer, särskilt med portar mot vägen. Placering längs byggnadens långsida kan minska det visuella intrycket. Dubbla slagdörrar av trä passar bättre än vipportar av metall i äldre miljöer. Vita garageportar med färgad fasad skapar en stark kontrast och syns på lång håll. I så fall kan det vara bättre inom känsliga områden med en mörk färg på garageporten.

Enklare material, som pannplåt eller papp, fungerar ofta bra för garage och uthus. Tänk på att bostadshuset traditionellt är den mest påkostade byggnaden.



Carport och garage ihop byggda till långsträckt byggnad



Garageportar placerade längs byggnadens långsida minskar garagets dominans



Mörk färg på garageportar skapar mindre kontrast

Referenser och inspiration

Översiktsplan Umeå kommun och tematiskt tillägg för landsbygden

https://www.umea.se/byggaboochmiljo/oversiktsplanochdetaljplaner/oversiktsplan.4.88db09b1724ee319ca392.html

Plan- och bygglag (2010:900)

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/

Miljöbalk (1998:808)

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808/#K7

Boverkets rapport ”Vägledning för planering för och invid djurhållning”

Boverkets rapport 2011:6

Vägledningar eller riktlinjer för byggande på landsbygden:

Vargberg, Kungälv, Arvika, Södertälje, Nässjö.

För mer information

Umeå kommun – Nybyggnad av hus / Förhandsbesked

Bygglovsguide – Nybyggnad av hus

Umeå kommun – Kulturhistoriska byggnader och kulturmiljöer

Kulturhistoriska byggnader, kulturmiljöer - Umeå kommun

Västerbottens informationsportal för byggnadsvård, hushållning och samhällsutveckling

Anpassa till platsen - Hålla hus

Vatten- och avloppsfrågor samt djurhållning

Miljö – och hälsoskydd, Umeå kommun
090-16 10 00 (växel)

miljoochhalsoskydd@umea.se

Bygga, bo och miljö - Umeå kommun

Bygglov
Besöksadress: Stadshuset, Skolgatan 31A
Postadress: 901 84 Umeå
090-16 13 61
umea.kommun@umea.se
www.umea.se

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-20

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00449

Teg, kv. Harren och Löjan - Bedömning om kulturhistoriskt värde av byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att de historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden som har utpekats för kvarteren Harren och Löjan i den fastställda byggnadsordningen för Teg inte bedöms vara så höga att kvarteren kan anses utgöra särskilt värdefulla bebyggelseområden enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Den 1 december 2025 trädde omfattande ändringar i plan- och bygglagen i kraft. Ändringarna innebar, bland annat, att antalet åtgärder som kan utföras utan krav på bygglov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser har utökats. Syftet är både att skapa fler bostäder och öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas.

Utökad lovplikt gäller för åtgärder nära fastighetsgräns, inom områden av riksintresse för totalförsvaret samt inom särskilt värdefulla områden, där lovplikten även har skärpts för vissa åtgärder.

Enligt den reviderade plan- och bygglagen ska det av kommunens översiktsplan framgå vilka byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena (3 kap. 5 § punkt 4 PBL). Syftet med redovisningen är att underlätta bedömningen av om en åtgärd är lovpliktig, särskilt för byggherrar som har det yttersta ansvaret för att särskilt värdefulla byggnader och, som en följd av detta, även bebyggelseområden inte förvanskas.

I avvaktan på att kommunens översiktsplan med tillhörande kulturmiljöunderlag revideras samt anpassas till de nya kraven i plan- och bygglagen beslutade byggnadsnämnden den 20 augusti 2025, (BN-

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00449

2025/00298), att framtagna och fastställda byggnadsordningar var tillräckligt genomarbetade underlag för att göra ovan nämnda ställningstagande vad gäller särskilt värdefulla enstaka hus och byggnader (s.k. blåprickade hus).

Vad gäller bebyggelseområden och miljöer som tidigare har pekats ut som värdefulla kommer även fortsättningsvis hanteras och bedömas individuellt utifrån förutsättningarna på respektive fastighet och inom respektive bebyggelseområde. Det gäller utpekade miljöer i byggnadsordningarna samt byggnader, miljöer och andra kulturvärden som identifierats i äldre inventeringar, kulturmiljöunderlag med mera.

Under tiden har flera ansökningar om frivilligt bygglov för olika lovbefriade åtgärder inom sådana områden kommit in. Bygglovsavdelningen har därför behövt utreda och ta ställning till om de berörda byggnaderna samt deras omkringliggande miljöer bör betraktas som särskilt värdefulla. Underlaget för bedömningen har i första hand utgjorts av de kriterier som Boverket och Riksantikvarieämbetet har tagit fram, kompletterat med arkivundersökning och platsbesök.

Beslutet ska ses som ett förtydligande och stöd för fastighetsägare vid bedömningen av om åtgärder på deras fastigheter omfattas av utökad lovplikt. Detta under tiden som kommunens översiktsplan revideras.

Bedömning

I Byggnadsordning för Teg pekas ett större värdefullt område ut med nummer 16 och rubriken ”Småhus och parhus på Söderslätt, 60- och 70-tal”. Där anges att en detaljplan fastställdes år 1962 för tidigare åkermark. Området planerades med ringgator och tomter för villabebyggelse och i mindre grad för radhus och kedjehus. Bebyggelsen beskrivs huvudsakligen som enplanshus eller en- och en halvplanshus med vidbyggda eller fristående garage. Liggande fjällpanel var vanliga på 60-talet och mexitegel på 70-talet. Bebyggelsens karaktär varierar mellan kvarteren men den är ofta sammanhållen vad gäller volym och fasadmaterial inom det enskilda kvarteret. Om- och tillbyggnader har förändrat en del av husen men det finns fortfarande hus med väl bevarad originalkaraktär. Grönskan i trädgårdarna bidrar till att göra stadsbilden trivsam. Större träd underlättas orienteringen efter de långa krökta gatorna. Som förhållningssätt anges att byggnaderna ska vårdas och underhållas med hänsyn till sina ursprungliga karaktärsdrag. Vid förändringar av enskilda hus ska hänsyn tas till helhetsverkan inom kvarteret och till effekten på gatubilden.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00449



På det sydöstra hornet av det ovannämnda området nr 13 (se orangemarkering i bild ovan) ingår fyra fastigheter på kvarter Harren (Harren 1, Harren 2, Harren 3 och Harren 4) och två fastigheter på kvarter Löjan (Löjan 1 och Löjan 4).

Bebyggelsen inom kv. Harren har tillkommit 1964 och består av fyra enplansvillor uppförda i brunt tegel, vitmålat tegel och stående vit träpanel. Taktäckningen varierar mellan svarta betongpannor, svart tegelimiterande plåt och svart bandtäckt plåt.

Löjan 1 och 4 bebyggdes år 1975 med ett parhus med mansardtak och stående träpanel. Idag är fasaden vitmålad och taket uppförd med svart tegelimiterande plåt.

Under årens lopp har ett flertal förändringar genomförts som påverkat byggnadernas utformning och uttryck. Dessa omfattar bland annat byten av fasad- och takmaterial, fönster- och färgbyten, om- och tillbyggnader, inglasade uterum, med mera. Sammantaget har dessa åtgärder medfört att kvarterens ursprungliga karaktärsdrag i hög grad har förändrats.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00449

Båda kvarteren visar ringa ambitioner vad gäller formgivning och präglas i stället av individuella preferenser utan speciell ambition på helhetsverkan vilket har resulterat i en bebyggelsemiljö med svag sammanhållen gestaltning och en relativt fragmenterad karaktär.

Huruvida ett område är särskilt värdefullt bedöms bland annat utifrån de kriterier som anges i Boverkets föreskrift, BFS 2024:9. I 3 kap 6§ anges ett antal kännetecken som typiskt sett präglar särskilt värdefulla byggnader och även områden. Bland andra att:

- Tydliggöra tidigare samhällsförhållanden: T. ex. representera någon tidigare vanlig byggnadskategori som nu har blivit sällsynt eller belysa tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal, arkitektoniska ideal, etc.
- Tydliggöra samhällsutveckling.
- Utgöra en källa till kunskap om äldre material och teknik.
- Området värderas högt i ett lokalt sammanhang.
- Höga ambitionsnivå avseende gestaltning, utförande, materialval, m.m.
- Ålder. Bra bevarade byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion ska anses vara särskilt värdefulla, i princip.

Byggnadsnämnden bedömer att bebyggelsen på kv. Harren och Löjan genom åren har förändrats genom tillbyggnader, uppförande av komplementbyggnader samt ändringar av fasader, tak och andra byggnadsdetaljer. Området saknar i dag sådana gemensamma och värdebärande karaktärsdrag. Mot denna bakgrund bedöms en eventuell spridning av lovbefriade åtgärder inte medföra påtaglig skada på områdets kulturhistoriska värden, under förutsättning att åtgärderna utförs varsamt och med hänsyn till byggnadernas befintliga karaktär.

Efter en sammanvägd avvägning bedömer byggnadsnämnden att kvarteren Harren och Löjan varken utgör ett allmänt intresse eller uppvisar sådana avläsbara kulturhistoriska värden, som enligt kriterierna från Boverket och Riksantikvarieämbetet (RAÄ), kan motivera att området betraktas som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-20

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00449

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Beslutet ska skickas till

Bygglovsavdelningen

Nicklas Fryksten	Mélanie Björklund	Enrique Sánchez Muñoz
Bygglovschef	Byggnadsantikvarie	Bitr. stadsarkitekt

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-04

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00449

Teg, kv. Sirius - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att de historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden som har utpekats för kvarteren Sirius i den fastställda byggnadsordningen för Teg bedöms vara så höga att kvarteret kan anses utgöra särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Den 1 december 2025 trädde omfattande ändringar i plan- och bygglagen i kraft. Ändringarna innebar, bland annat, att antalet åtgärder som kan utföras utan krav på bygglov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser har utökats. Syftet är både att skapa fler bostäder och öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas.

Utökad lovplikt gäller för åtgärder nära fastighetsgräns, inom områden av riksintresse för totalförsvaret samt inom särskilt värdefulla områden, där lovplikten även har skärpts för vissa åtgärder.

Enligt den reviderade plan- och bygglagen ska det av kommunens översiktsplan framgå vilka byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena (3 kap. 5 § punkt 4 PBL). Syftet med redovisningen är att underlätta bedömningen av om en åtgärd är lovpliktig, särskilt för byggherrar som har det yttersta ansvaret för att särskilt värdefulla byggnader och, som en följd av detta, även bebyggelseområden inte förvanskas.

I avvaktan på att kommunens översiktsplan med tillhörande kulturmiljöunderlag revideras samt anpassas till de nya kraven i plan- och bygglagen beslutade byggnadsnämnden den 20 augusti 2025, (BN-

2025/00298), att framtagna och fastställda byggnadsordningar var tillräckligt genomarbetade underlag för att göra ovan nämnda ställningstagande vad gäller särskilt värdefulla enstaka hus och byggnader (s.k. blåprickade hus).

Vad gäller bebyggelseområden och miljöer som tidigare har pekats ut som värdefulla kommer även fortsättningsvis hanteras och bedömas individuellt utifrån förutsättningarna på respektive fastighet och inom respektive bebyggelseområde. Det gäller utpekade miljöer i byggnadsordningarna samt byggnader, miljöer och andra kulturvärden som identifierats i äldre inventeringar, kulturmiljöunderlag med mera.

Under tiden har flera ansökningar om frivilligt bygglov för olika lovbefriade åtgärder inom sådana områden kommit in. Bygglovsavdelningen har därför behövt utreda och ta ställning till om de berörda byggnaderna samt deras omkringliggande miljöer bör betraktas som särskilt värdefulla. Underlaget för bedömningen har i första hand utgjorts av de kriterier som Boverket och Riksantikvarieämbetet (RAÄ) har tagit fram, kompletterat med arkivundersökning och platsbesök.

Beslutet ska ses som ett förtydligande och stöd för fastighetsägare vid bedömningen av om åtgärder på deras fastigheter omfattas av utökad lovplikt. Detta under tiden som kommunens översiktsplan revideras.

Bedömning
I Byggnadsordning för Teg pekas ett större värdefullt område ut med nummer 16 och rubriken ”Småhus och parhus på Söderslätt, 60- och 70-tal”. Där anges att en detaljplan fastställdes år 1962 för tidigare åkermark. Området planerades med ringgator och tomter för villabebyggelse och i mindre grad för radhus och kedjehus. Bebyggelsen beskrivs huvudsakligen som enplanshus eller en- och en halvplanshus med vidbyggda eller fristående garage. Liggande fjällpanel var vanliga på 60-talet och mexitegel på 70-talet. Bebyggelsens karaktär varierar mellan kvarteren men den är ofta sammanhållen vad gäller volym och fasadmaterial inom det enskilda kvarteret. Om- och tillbyggnader har förändrat en del av husen men finns fortfarande hus med väl bevarad originalkaraktär. Grönskan i trädgårdarna bidrar till att göra stadsbilden trivsam. Större träd underlättas orienteringen efter de långa krökta gatorna. Som förhållningssätt anges att byggnaderna ska vårdas och underhållas med hänsyn till sina ursprungliga karaktärsdrag. Vid förändringar av enskilda hus ska hänsyn tas till helhetsverkan inom kvarteret och till effekten på gatubilden, detta gäller även utformning och placering av komplementbyggnader och skärmtak för bil. Grönskan i de enskilda trädgårdarna är betydelsefull för stadsbilden och bör vårdas och utvecklas.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00449



På den södra delen av ovannämnda område nr 13 (se mörkgrön markering i bilden ovan) utpekades tio fastigheter på kvarter Sirius, det vill säga samtliga fastigheter i kvarteret utom Sirius 1 och Sirius 10.

Bebyggelsen inom kvarteret Sirius uppfördes mellan 1966 och 1974 med undantag för Sirius 1 och Sirius 10. På Sirius 1 finns en äldre byggnad som renoverades år 1959 och flyttades till en planenlig placering inom fastigheten år 1966. Huvudbyggnaden på Sirius 10 flyttades från Österteg 2:46 till sin nuvarande placering år 1997. Flytten beviljades som en liten avvikelse avseende byggnadshöjd. År 2004 beviljades även en tillbyggnad på byggnadens framsida som en liten avvikelse, denna gång avseende placeringen. Byggnaden och fastighetens utnyttjande avviker därmed tydligt från den övriga bebyggelsen i kvarteret.

Bebyggelsen inom kvarter Sirius uppvisar flera avläsbara gemensamma karaktärsdrag:

- Luftig och spatiöst planerat villakvarter med trottoarer på båda sidor av gatan.
- Fastigheter planerade med utrymme för bil och garage (1–2 st).

- Stora och välskötta trädgårdar som är väl exponerade och synliga från gatan. De präglas av uppvuxna träd, bärbuskar samt ytor för odling och lek i form av gräsmattor.
- Två entréer till bostadshuset: en groventré och en huvudentré.
- När det gäller utförande och materialval dominerar fasader av kalksandsten eller kalkcementtegel (mexitegel), ofta i kombination med trädetaljer på huvudbyggnaderna. Bostadshusen har huvudsakligen sadeltak, medan de fristående garagen har platta tak. Garagen är vanligtvis utförda med stående träpanel mot gatan och garageportarna placerade parallellt med gaturummet. Byggnaderna är generellt välbevarade och kännetecknas av en återhållsam gestaltning med ett begränsat antal väl samordnade material och detaljer. Endast enstaka tillbyggnader förekommer.
- Som värdebärande karaktärsdrag för kvarteret kan man nämna spatiösa ytor, relativt gles och låg bebyggelse, hög grad av grönska, väl vald och begränsad material-, form- och kulörpalett.

Endast tre fastigheter avviker från det generella mönstret i kvarteret. Dels finns Sirius 11 och 13, som byggdes år 1974 och utgör det enda parhuset i kvarteret. Byggnaden är utförd med röd träpanel och avviker därmed från de gemensamma karaktärsdrag som annars präglar kvarteret. Trots detta smälter den väl in i omgivningen genom sin skala och placering. Byggnaden har i stort sett bevarats i det skick den ritades av Uno Nygren och bedöms därför kunna ingå i det särskilt värdefulla området.

Dels finns Sirius 1 och Sirius 10, vilka är utförda med stående träpanel. Dessa fastigheter avviker också från områdets dominerande materialval samt uppfördes dessutom under andra tidsperioder än huvuddelen av bebyggelsen, vilket beskrivits ovan.

Huruvida ett område är särskilt värdefullt bedöms bland annat utifrån de kriterier som anges i Boverkets föreskrift, BFS 2024:9. I 3 kap 6§ anges ett antal kännetecken som typiskt sett präglar särskilt värdefulla byggnader och även områden. Bland andra att:

- Tydliggöra tidigare samhällsförhållanden: T. ex. representera någon tidigare vanlig byggnadskategori som nu har blivit sällsynt eller belysa tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal, arkitektoniska ideal, etc.
- Tydliggöra samhällsutveckling exempelvis genom sin funktion.
- Utgöra en källa till kunskap om äldre material och teknik.
- Området värderas högt i ett lokalt sammanhang.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00449

- Arkitektonisk synpunkt. Höga ambitionsnivå avseende gestaltning, utförande, materialval med mera.
- Ålder. Bra bevarade byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion ska anses vara särskilt värdefulla, i princip.

Kvarteret Sirius och fastigheternas utformning är tidstypiska och representativa för de stadsplaneideal som kommer till uttryck i Stadsplan för Teg från 1962. Kvarteret utgör en särskilt välbevarad och lätt avläsbar representant för dessa ideal.

Byggnadsnämnden bedömer att eventuella lovbefriade åtgärder i form av tillbyggnader eller förtätning med, såväl på fram- som baksidor, riskerar att försvaga områdets enhetliga, lummiga och rymliga karaktär. För att undvika denna risk bedömer nämnden att även Sirius 1 och Sirius 10 ska ingå i det utpekade särskilt värdefulla bebyggelseområdet. Varsamt utformade och väl anpassade installationer av solceller i kvarteret kan, efter lovprövning och eventuella anpassningar, vara möjliga att godta.

Efter en samlad bedömning anser byggnadsnämnden att kvarteret Sirius uppfyller de kriterier som anges av Boverket och Riksantikvarieämbetet för att betraktas som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-11-04

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Beslutet ska skickas till

Bygglovsavdelningen

Nicklas Fryksten	Mélanie Björklund	Enrique Sánchez Muñoz
Bygglovschef	Byggnadsantikvarie	Biträdande stadsarkitekt

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-04

OBBOLA 22:81

Diarienr: BN-2019/01133

Detaljplan för del av Obbola 22:81

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska bekostas av den sökande.

Motivering till beslutet
Det finns inga mötesprotokoll eller andra underlag som styrker att detaljplaneavdelningen eller annan instans på kommunen har fastställt att ett misstag har begåtts i planläggningen, även om det kan konstateras att planläggningen har fått negativa konsekvenser för den enskilde arrendatorn. Det finns heller inga beslut om att kommunen ska bekosta en eventuell planändring.

Sökanden hävdar att det under ett samrådsmöte 2009 framfördes muntliga synpunkter på att naturmark planlades på befintlig byggnad, men i det formella samrådet har inget sådant yttrande kommit in. Trots att åsikter lyfts på samrådsmöten är det planhandläggaren som gör de slutgiltiga avvägningarna i planen. Eftersom åsikten inte kommit in i form av ett samrådsyttrande har den heller inte kommenterats i planhandlingarna, och det är därför svårt att redogöra för hur avvägningarna i just den här frågan har gjorts. Planen överklagades av andra skäl men överklagandet avslogs av Mark- och miljödomstolen 2011.

Då den befintliga byggnaden tydligt syns i plankartans underlag är det svårt att belägga att naturmarkens placering inte har varit avsiktlig. De små släppen med naturmark finns motiverade i planbeskrivningen. Det finns ingenting som tyder på att några formella fel har begåtts i planprocessen eller att handlingar inte skulle ha skickats ut till markägaren. Sammantaget är det svårt att motivera varför kostnaden för denna planändring ska belasta skattekollektivet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/01133

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade 2019-08-22 att inleda planläggning av del av Obbola 22:81, i syfte att skapa planmässiga förutsättningar för en befintlig komplementbyggnad som sedan gällande detaljplans antagande är belägen på allmän plats (planlagd som naturmark).

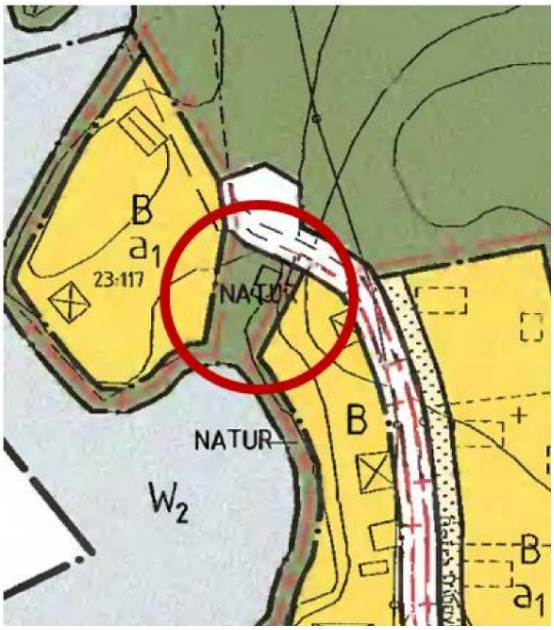
Det aktuella området är beläget cirka sex kilometer söder om Obbola, på halvön Stor - Hallskär, omgärdat av Djupviken.



Bygglov beviljades för befintlig bostadsbyggnad och komplementbyggnad 1981 på aktuell plats. År 2011 antogs en detaljplan för området (2480K-P11/36) med syftet att skapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hallskär. Planen omfattade totalt 52 bostadstomter, varav 35 var befintliga fritidshustomter. I planen lades små områden med naturmark ut på vissa ställen mellan bostadstomterna, bland annat på det område där den aktuella komplementbyggnaden står, med motiveringen att man ville lämna släpp i befintlig bebyggelse för att hålla stränderna tillgängliga för allmänheten.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/01133



Utdrag ur gällande plankarta (2480K-P11/36), aktuellt område markerat med röd cirkel.

Sökanden arrenderar idag tomten och är bosatt i det intilliggande bostadshuset. Trots planstridigheten beviljades ett bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnaden 2019. Då sökanden önskar genomföra en avstyckning och ett friköp där både bostadshuset och komplementbyggnaden ingår gjordes en ansökan om planändring 2019. Detta efter att man i lantmäteriförrättningen konstaterat att en avstyckning för bostadsändamål inte går att genomföra enligt gällande plan.

Sökanden hävdar nu att planläggningen från 2011 är felaktigt genomförd, och anser därför att denna planändring bör bekostas av kommunen. Bland annat framförs som stöd för detta att det framkommit synpunkter på naturmarken under samrådsmötet i planprocessen 2009, samt att anställda på Detaljplanavdelningen 2019 ska ha sagt att kommunen gjort fel och är beredd att bekosta planändringen. Skrivelse samt underlag från sökanden bifogas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-11-04
Skrivelse från sökande, inkl bifogade minnesanteckningar från samrådsmötet 2009, inkommet 2026-10-27
Foton från sökanden, 2 st, inkomna 2026-10-30
Gällande detaljplan för del av Obbola 22:81 m.fl. 2480K-P11/36

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/01133

Beredningsansvariga

Karin Berggren, enhetschef Detaljplanering
Johanna Söderholm, planchef, Detaljplanering

Föredragande

Karin Berggren, enhetschef Detaljplanering

Beslutet ska skickas till

Sökanden



ÖVERSIKTSKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN:

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns, belägen 3 meter utanför området

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGATA — Lokaltrafik
- NATUR — Naturområde vars karaktär skall bibehållas. Skogsvård får bedrivas.

KVARTERSMARK

- E1 — Transformatorstation
- R1 — Avloppsreningsanläggning
- B — Bostäder

VATTENOMRÅDEN

- W1 — Vattenområde som inte får överbyggas med bryggor
- W2 — Vattenområde, får överbyggas med mindre, upplagbara bryggor
- WV1 — Brygganläggning avsedd för maximalt 5 småbåtar
- WV2 — Brygganläggning avsedd för maximalt 8 småbåtar

UTNYTTJANDEGRAD

På tomt får uppföras en huvudbyggnad och max två komplementbyggnader som sammanlagt har en byggnadsarea på högst 150 m². Utöver dessa får fristående carport uppföras med en öppen byggnadsarea på högst 35m².
Minsta tomtstorlek är 1500 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING

PLACERING

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad och carport får dock placeras närmare grannfastigheten efter grannens medgivande, dock ej närmare än 2 m. Carport skall placeras minst 6,8 meter från gränsen mot gata om porten vetter mot gatan.

UTFORMNING

Byggnader får uppföras i högst en våning. Huvudbyggnadens högsta byggnadshöjd får uppgå till högst 6,0 meter, uthus dock högst 3,0 meter och carport högst 2,5 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

STRANDSKYDD UPPHÄVS

- a_1 — Linjen ritad 3 meter utanför området

ÄNDRAD LOVPLIKT

- Planen förutsätter att planerad gemensamhetsanläggning för avloppsrening är befriad från marklov.

HUVUDMANNASKAP

- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

Övriga samrådshandlingar:
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

BESLUT

Antagen BN 2011-02-16
Laga kraft 2011-05-19
Vidimeras Mark- och miljödomstolen dom 2011-04-07

Detaljplan för
del av OBBOLA 22:81 m.fl
inom Umeå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2010
Reviderad i februari 2011

Ola Fahlgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt

2480K-P11/36

3

UMEÅ KOMMUN

Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 08-14
Datum: 2011-09-26
Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten OBBOLA 22:81 m.fl. Stor-Hällskär i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-02-16, § 17.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som beslutade att avslå överklagandena 2011-04-15.

Beslutet är överklagat till Mark- och Miljödomstolen som avslog överklagandena i Dom 2011-08-25.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-09-19**.

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering
Inger Södermark
Inger Södermark

Kopia till:
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P11/36
110926100317991.doc

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2tr
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

5

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-08-25
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1210-11, 1449-11

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
BEVIS 2011-09-19
☐ Beslutet ☒ Domen
har vunnit laga kraft.
Britt-Marie Granberg

KLAGANDE
P 1210-11
1. Jenny Carlsson, Gyllengripsgatan 47, 903 55 Umeå
2. Patric Nilsson, Gyllengripsgatan 47, 903 55 Umeå

P 1449-11
3. Siw-Marie Nyman, Sörfors 542, 905 88 Umeå

MOTPART
Umeå kommun, 901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT
Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 15 april 2011 i ärendena nr 403-1443-2011 och 403-1445-2011, se bilaga 1

SAKEN
Reviderad detaljplan och strandskydd för del av fastigheten Umeå Obbola 22:81 m.fl.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 **E-post**: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

7

UMEÅ KOMMUN

2011-03-17

Vårt diarienummer
PLA 08-14

Länsstyrelsen
Västerbottens län

901 86 UMEÅ

Del av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl, Stor-Hällskär
Överklagande av byggnadsnämndens beslut 2010-02-16 - § 17

Ärendet avser: Detaljplan för fritidshus

Sökande: Andersson Jan- Olov och Lars
Väntvägen 5 A och 5 B 913 42 UMEÅ

Överklagandeskrivelse inkom: 2011-03-14
Klagande: Patric Nilsson, Jenny Carlsson, Gyllengripsvägen 47, 903 55 Umeå

Överklagandeskrivelse inkom: 2011-03-15
Klagande: Siw-Marie Nyman, Sörfors 542, 905 88 Umeå

Överklagandeskrivelserna har inkommit i rätt tid och alla handlingar i ärendet överlämnas.

DETALJPLANERING
Umeå kommun

Inger Södermark

Inger Södermark
Telefon: 090-16 14 15

110317112626806.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Detaljplanering Umeå kommun 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	16 13 68	detaljplanering@umea.se

9

Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden
2011 -03- 01
Dnr 08-14

Beslut
Datum
2011-02-23

1(1)

Ärendebeteckning
402-608-2011
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Lars Wendel
Samhällsbyggnadskontoret
901 84 UMEÅ

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl inom Stor Hällskär i Umeå kommun.

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-02-16 §17 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr.länsarkitekt

Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 UMEÅ
Samhällsplanering
Storgatan 71 B
Tel vx. 090-10 70 00
Direkttel. 090-10 73 66
Fax 090-10 71 00
Direktfax 090-10 82 96
http://www.ac.lst.se
peder.seidegard@lansstyrelsen.se

11

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-02-16

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Kurt Bergström (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Lennart Sandström (FP), till kl 12.00 t o m § 17 Erik Bergner (C) Veronica Kerr (KD) Alireza Mosahafi (MP)
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S), till kl 10.30 Ola Borgström (S) Maria Vängbo (S) Igor Jonsson (M), tjänstgör från kl 13.00 fr o m § 18 Eva Maaherra-Lövheim (C) Mattias Sehlstedt (V) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Stina Rydberg, jurist Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 13-14 Johan Gammelgård, kvalitetschef, §§ 13-14 Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning, § 14 Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Hannele Häkkinen Börje Nordström, lantmäterichef, § 14 Jonas Andersson, chef bygginspektion Niklas Forsgren, informatör Torbjörn Forsgren, kompetensledare Malin Ärlebrant, § 13 Inger Södermark, kartingenjör
Utses att justera	Ulrik Berg
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-02-22
Underskrifter	Paragrafer 12-26

Sekreterare: Ann-Kristin Lundström

Ordförande: Åsa Ögren

Justerare: Ulrik Berg

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2011-02-16
Datum för anslags uppsättande	2011-02-23
Datum för anslags nedtagande	2011-03-16
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret
Underskrift	Ann-Kristin Lundström

13

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2011-02-16

Vårt diarienummer
PLA 08-14

BN § 17

Detaljplan för del av fastigheten OBBBOLA 22:81 m fl inom Stor-Hällskär i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat februari 2011, bilaga.
Handläggare är Lars Wendel

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen
att upphäva strandskyddet för angivna områden

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär, södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden. Därutöver ges möjlighet att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i samarbete med TM-Konsult.
Samråd har ägt rum 20 april - 15 maj 2009
Utställning har ägt rum 19 november - december 2010

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bl a att plankartan och planbeskrivningen har reviderats angående brygganläggningar mm.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Bertil Esberg, Torsdagsvägen 1, 906 37 Umeå — U1 postat 7/2 2011 /IS
- Patric Nilsson och Jenny Carlsson, Gyllengripsgatan 47, 903 55 Umeå — " —
- Gull-Brith Wiklund Widefjäll, Esbergsvägen 15, 913 41 Obbola — " —
- Siw-Marie Nyman, Sörfors 542, 905 88 Umeå — " —

15

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2011-02-16

Vårt diarienummer
PLA 08-14

BN § 17

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat februari 2011
Plankarta med bestämmelser daterad februari 2011
Planbeskrivning daterad februari 2011
Genomförandebeskrivning daterad december 2010, reviderad februari 2011
Samrådsredogörelse daterad november 2010

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden postat 22/2 2011/15
Sakägare -"-
Länsstyrelsen -"-
✓ SHBK Bygglov
✓ SHBK Lantmäteri

17

UMEÅ KOMMUN

Antagandehandling
UTLÅTANDE

Dnr PLA 08-14

Detaljplan för fastigheten **OBBOLA 22:81 m fl** inom Stor-hällskär i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för kvarteret **Obbola 22:81 m fl** har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under november 2010. Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär, södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden. Därutöver ges möjlighet att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 20 april 2009 t.o.m. den 15 maj 2009 samt utställning under tiden 19 november 2010 t.o.m. 10 december 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.
Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL:
Länsstyrelsen har ingen erinran.

Umeå Energi AB
Inget att erinra mot planförslaget.

Gator och Parker
UKF Kollektivtrafik
Trafik
Inga synpunkter.

UKF Kollektivtrafik
Om fritidshusen kommer att användas som åretruntboende kan krav på skolskjutsar uppstå.

Samhällsbyggnadskontoret
Miljö- och hälsoskydd
Natur
Planförslaget bedöms godtagbart ur naturvårdssynvinkel.
Vatten
Planområdet vattenförsörjs via anslutning till kommunalt vattennät.

Avlopp
I samrådsskedet efterlyste Samhällsbyggnadskontoret/Miljö- och hälsoskydd bättre beslutsunderlag beträffande markförhållanden i olika delar av planområdet mm. Det påpekades också att nya fakta om berörda vattenområdens känslighet som recipienter visar att hög skyddsnivå måste beaktas

19

vid krav på avloppsinstallationer i Djupvikens avrinningsområde.

Den till planen hörande va-utredningen har härefter kompletterats inför utställningen. De nya tomterna vid Djupviken föreslås få en gemensam avloppsanläggning med Torshamnsviken som recipient. För övriga tillkommande tomter får avloppsfrågan lösas genom enskilda avlopps anläggningar.

Den redovisade inriktningen när det gäller avloppsfrågorna i detaljplanen bedöms kunna godtas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. De närmare förutsättningarna för placering och utformning av avloppsinstallationerna får utredas i samband med miljöbalksprövningen för dessa.
Planbeskrivningens text angående avlopp under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande" bör justeras så att den överensstämmer med den nya inriktningen i va-utredningen.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande" beträffande avlopp.

Sakägare

Obbola Silverskatans vägsamfällighet
Motsätter sig att Storhällskärsvägen klassas om från enskild väg till lokalgata.

Bertil Esberg och Roger Andersson
Vill att en bef brygganläggning vid Torshamnviken läggs till i planbeskrivningen.

Göran och Tina Karmehag
Vill att man beaktar släppets bredd vid småbåtshamn intill inloppet till Djupviken, så att inte bryggor/båtar ligger framför angränsande fastigheter.

Bertil Edberg och Ulf Wiberg
Vill att detaljplanen visar att bef kajplats i Östra Djupviken är privat samt föreslår att ny bryggplats anläggs på halvön söder om den aktuella kajen.

Patric Nilsson och Jenny Carlsson
1. Vill att transformatorstationen ges bättre läge, undanskymd och inte vid infarten till deras stuga.
2. Vill inte att bebyggelsegrupp 3 ska använda Östra Djupviksvägen, utan föreslår att den får egen väg öster om.
3. Vill att den gemensamma avloppsreningsanläggningen placeras längre bort från bebyggelsen.

Stig Widefjäll och Gull-Brith Wiklund Widefjäll
Motsätter sig utökad bebyggelse.
Vill inte få sin båt- och bryggplats konfiskerad.

Tommy Nyman och Ingemar Andersson
Vill att områdets karaktär av naturområde i möjligaste mån behålls.

21

Föreslår ytterligare två småbåtshamnar. Dessa skulle placeras i anslutning till naturområdena dels vid nordöstra Stor-Hällskär, dels vid halvön i Östra Djupviken. På så sätt skulle biltrafik och parkeringsbehov minimeras.

Siw-Marie Nyman
Protesterar mot
1. Att fyra nya tomter tillåts på Storhällskäret.
2. Att det blir möjligt att bygga en småbåtshamn längst ut på Storhällskär.
3. Att ingen MKB upprättats.
4. Att strandskyddet upphävs.

Hänvisar till sitt yttrande i samrådsskedet.

Kommentar

I genomförandebeskrivningen förklaras nu att de enskilda vägarna blir kvar, "lokalgata" är ett annat begrepp.
Syftet med de gemensamma båtplatserna är att de ska vara små, var och en med plats för 3-5 småbåtar. De norr om halvön i Djupviken kan inklusive befintlig privat rymma 7-8 småbåtar. Skalan ska hållas nere och inte påverka omgivningen nämnvärt. För att förtydliga detta syfte ändras beteckningen från småbåtshamn till brygganläggning [$\mathbf{WV_1}$] respektive [$\mathbf{WV_2}$]. Inga befintliga privata bryggor blir gemensamma, innebärande att båtplatser i stället anläggs i anslutning till norra delen av naturområdet på halvön i Djupviken. Vid Torshamnsviken flyttas den tänkta gemensamma båtplatsen mot ett naturområde längre västerut. Intill naturområdet i nordöstra delen av Storhällskär möjliggörs en brygganläggning.
Kvartersmarken för transformatorstationen (befintlig) minimeras med hänsyn till att byte och underhåll ska vara möjligt.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna föreslås reviderade enligt ovan. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från:
Bertil Esberg och Roger Andersson postat 7/2 2011 / 156
Patric Nilsson och Jenny Carlsson; punkt 2 och 3 — " —
Stig Widefjäll och Gull-Brith Wiklund Widefjäll, första stycket — " —
Siw-Marie Nyman — " —

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2011
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Planarkitekt

23

UMEÅ KOMMUN

Antagandehandling
PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 08-14

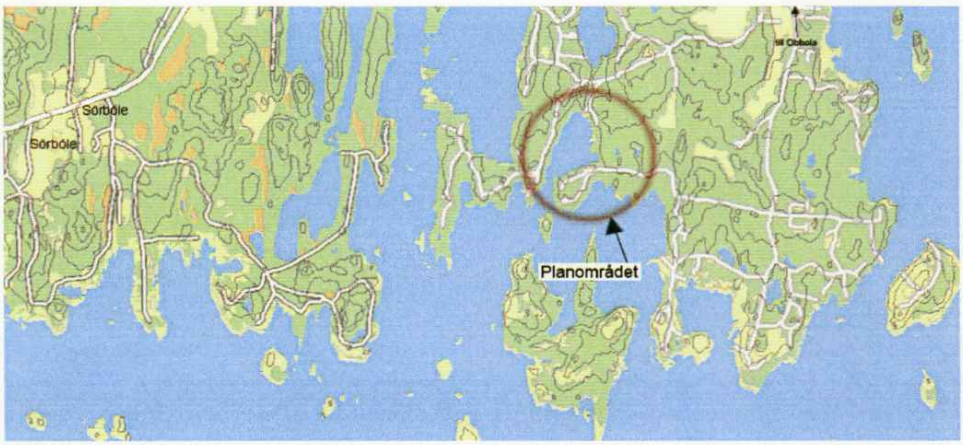
Detaljplan för delar av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl Stor-Hällskär, Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av:
- plankarta med bestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär, södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden samt säkerställer rådande naturvärden. Därutöver ges möjlighet att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.



Planområdet

PLANDATA

Planområdet ligger c:a 6 km söder om Obbola och nås via Glasögervägen och Storhällskärvägen. Det omfattar c:a 34 ha, vattenområden ingår i anslutning till stränderna.
Planområdet ligger i huvudsak inom fastigheten Obbola 22:81, ägare Jan-Olov Andersson och Lars Andersson, men även fem ytterligare fastigheter med enskilt ägande samt en samfällighet berörs.

25

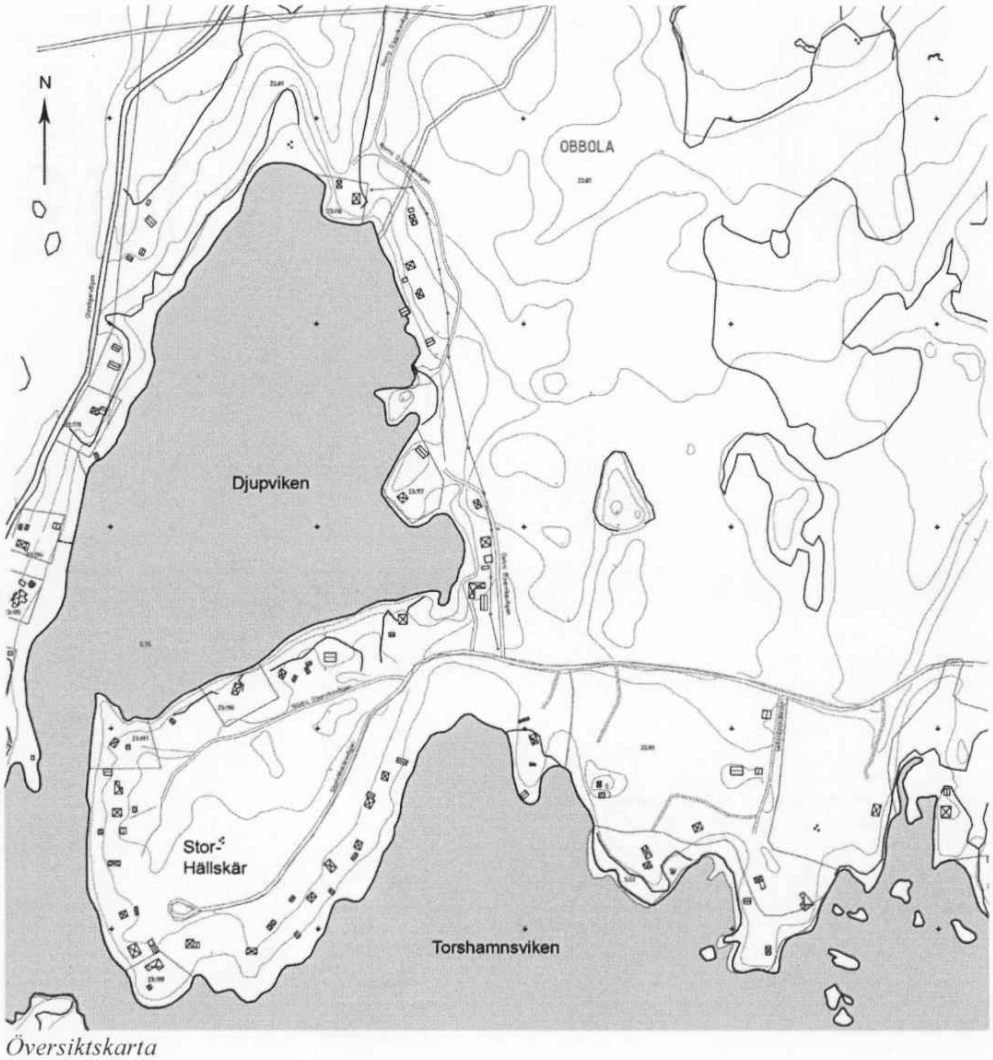
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå, Öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 och ingår i F1-området, expansionzon för Umeå stad samt Obbola/Holmsund. Det nu aktuella området betecknas som naturområde samt samlad fritidsbebyggelse. Området omfattas också av ett strandskydd med skyddszon 100 m från strandkant. Inga tidigare detaljplaner finns inom området. För en mindre del i norra delen av planområdet finns en av Byggnadsnämnden, Holmsunds köping; 1968-05-14, § 232; godtagen planutredning. Någon miljökonsekvensutredning (MKB) har inte upprättats, då planförslaget inte bedöms ge betydande miljpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet har sedan gammalt en väl etablerad fritidsbebyggelse längs stränderna med såväl friköpta tomter som arrendetomter. Större avbrott i den strandnära bebyggelsen finns vid Djupvikens nordöstra del samt vid norra delen av Torhamnsviken. Vid östra delen av Djupviken finns en privatägd betongkaj.



Översiktskarta

27

Natur

Stor-Hällskär är en tydlig halvö, som kringärdas av Djupviken och Torshamnsviken. Stränderna är förhållandevis branta mot norr och mer flacka mot söder. Halvöns mittre del består av tallhed på tunn markvegetation ovan berghällar. I övrigt är vegetationen förhållandevis tät blandskog med stort inslag av barrträd.



Tallhed på Stor-Hällskär



Mot Torsviken



Vid Djupviken



Djupvikens nordöstra del



Vid Östra Djupviksvägen



Öster om Norra Djupviksvägen

Övriga delar av planområdet är barrskogsbeväxta med stort inslag av gran. Inom området mellan mellan Norra och Östra Djupviksvägen finns ett antal stora stenblock i skogen. Mot Djupvikens norra del sluttar det brant.
Ett par diken avvattnar marken i söder, vilken är sankare än övriga området.

29

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av 35 fritidshus som är traditionell och småskalig med byggnader av trä. Bebyggelsen vänder sig mot vattnet, med gräsmattor och planteringar. Skogen ligger påtagligt nära bebyggelsen. Vid Östra Djupviksvägen finns en mer öppen bebyggelse med större gräsmattor och uppfattas mer villalik.

Trafik

Området angörs via ett småskaligt vägsystem som ägs och sköts av enskilda vägföreningar. För att undvika genomfartstrafik är vägarna ej sammanbundna, bl a Djupviksvägen har en norra och östra del. Parkering sker på respektive fastighet.

Service

Närmaste skola och livsmedelsaffar finns i Obbola, ca 6 km från planområdet. Plats i barnomsorg och skola finns i dagsläget och framtida expansion inom Obbola tryggas genom pågående bygge av ytterligare en barnstuga.

Teknik

Inom planområdet verkar två vattenföreningar, vilka är anslutna till UMEVAS vattennät. Vatten ansluts till befintliga vattenföreningar med ledningssystem för åretruntvatten. Avloppsvatten för respektive fritidsbostad tas om hand inom respektive fastighet, se avloppsutredning.

Förändringar

Förslaget till detaljplan innebär att tomter för ytterligare 17 fritidshus möjliggörs inom planområdet, samt att befintlig bebyggelse bekräftas [**B**]. För att behålla känslan av naturmark nära bebyggelsen, planeras den tillkommande bebyggelsen i sex grupper om tre till fem hus med naturområden [**Natur**] omkring. Tomternas storlek blir minst 1 500 m^2, vilket tillsammans med de små grupperna ger känsla av låg exploatering.

För att behålla planområdets nuvarande karaktär samt att begränsa möjlighterna till permanentboende, begränsas den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnad och komplementbyggnader till maximalt 150 m2 BTA. Utöver detta får fristående tak/carport med öppen bruttoarea max 35 m2 BTA uppföras.

[XX] = se detaljplanekarta

Områdesvis beskrivning

Två grupper (1 och 2) planeras mellan väg mot Obbola samt Torshamnsviken (se karta nästa sida). Angöring sker mot lokalgator. Två grupper (3 och 4) får angöring direkt mot Norra resp Östra Djupviksvägen. Den femte gruppen (5) lokaliseras centralt på Stor-Hällskär, med angöring från Storhällskärsvägen.

31

Stränderna blir fortsatt tillgängliga för allmänheten genom ett antal ”släpp” mellan bef bebyggelse. Dessa finns redan idag, men säkerställs i planen. Planen redovisar naturmark [**N**] längs stränderna för att möjliggöra passage för allmänheten.

Fyra mindre gemensamma brygganläggningar [$\mathbf{VW_1}$ respektive $\mathbf{VW_2}$] planeras i Djupvikens östra del, dels för att hålla nere antal enskilda bryggor dels för att möjliggöra båtplatser för tomter som inte ansluter mot strand. Placeringen av dem har utgått från naturliga lägen i naturen, skyddade lägen och tillfredställande vattendjup även på längre sikt. Även i Torsvikens östra del planeras en brygganläggning. Dessa verksamheter kan inte placeras någon annanstans, varför särskilda skäl föreligger. Övriga vattenområden har dels fått bestämmelsen w_1 utanför naturområden och dels w_2 utanför kvartersmark för fritidshus.

De enskilda vägarna inom området har säkerställts som lokalgata. Inga särskilda GC-vägar har planlagts, utan där sådana har bedömts vara rimliga har dessa illustrerats i plankartan.

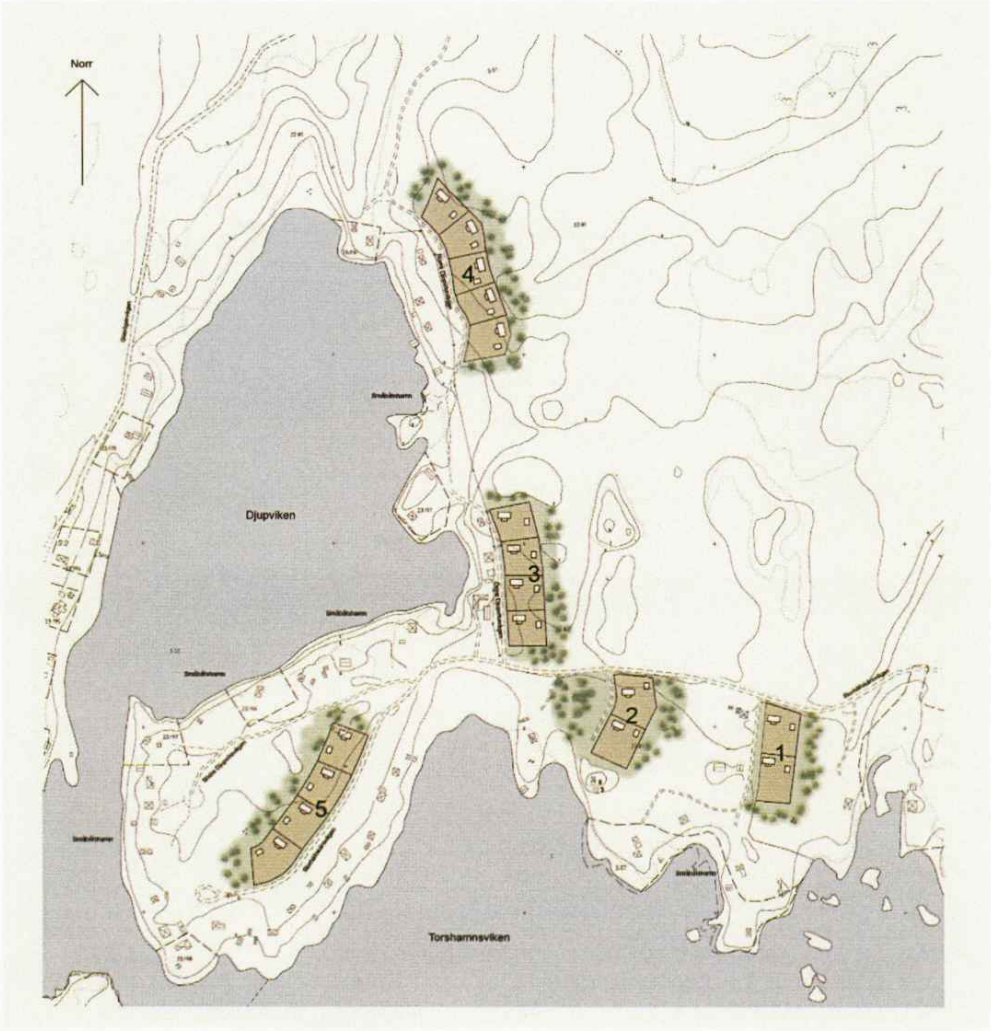


Illustration nya bebyggelseområden

33

Strandskydd

Enligt nuvarande bestämmelser gäller 100 meters strandskydd för planområdet.

För att planerad byggnation ska kunna beviljas måste därför strandskyddet upphävas. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet med strandskyddet inte påvekas, det vill säga att djur- och växtlivet påvekas inte och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Särskilt skäl som kan tillämpas för detta område är att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. De nytillkomna tomterna ligger i huvudsak i "andra raden" och bedöms ej inverka på möjligheterna att nyttja strandområdet.

Berört område innehåller inte några speciella naturvärden och någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. För att möjliggöra fri passage längs stränderna tillskapas naturområde vid strandlinjen samt i form av ett antal släpp mot stränderna. Inte heller det rörliga friluftslivet bedöms påverkas av ett upphävande av strandskyddet.

Samhällsbyggnadskontoret gör den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker på det allemansrättliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen förändras. Därmed anser kommunen att undantag enligt Miljöbalken 7 kap 15 § kan föreligga. Strandskyddet föreslås upphävas inom berörda områden.

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för uppvärmning och ventilation installeras.

Vatten och avlopp

En separat VA-utredning har tagits fram för planförslaget.

35

ADMINISTRATIVA FÖRESKRIFTER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen innebär att naturområden tas i anspråk för ny bebyggelse. Nedanstående rubriker bedöms som relevanta för att beskriva de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Rekreation

Planförslaget kommer medföra att delar av ett rekreationsområde försvinner. Tillgången på liknande områden är dock stort i området.

Naturmiljö

Detaljplanen medger att byggnader och anläggningar uppförs på naturmark. Intrånget bedöms emellertid som litet, eftersom berörda delar av området inte innehåller någon skyddsvärd natur.

Strandskydd

Planförslaget redovisar att delar av tomtmarken för fritidshusen är belägna inom strandskyddsområdet. De nytillkomna tomterna bedöms ej inverka på möjligheterna att nyttja strandområdet.

Luft och vatten

Den tillkommande bebyggelsen innebär en ökning av utsläpp till luften från främst ökad trafik samt eldstäder. Inga miljökvalitetsnormer förväntas överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad.
Dricksvattenförsörjning ordnas via två befintliga vattenföreningar. Båda anläggningarna är anslutna till kommunalt vatten.

Avlopp

Skyddet av havsområdet inkl Torshamnsviken och Djupviken, i direkt anslutning till planområdet, bör klaras av de funktionskrav som ställs i den redovisade VA-utredningen och vid normal skyddsnivå med hänsyn till miljö och hälsa.

Slutsats av planens konsekvenser

I detaljplanen föreslagen bebyggelse och anläggningar bedöms som förhållandevis skonsamma ur miljö- och hushållningssynpunkt. De bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

37

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförfattare är arkitekt Lars Wendel och arkitekt Ellen Skånberg på TM-Konsult AB. Vid utarbetandet av detaljplanen har arkitekt Bertil Lidén, Lidén Konsulter, HB, medverkat. Från Samhällskontoret har Tomas Strömberg (detaljplan) och Mats Nebaeus (miljö- och hälsoskydd) medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, februari 2011
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt

39

UMEÅ KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 08-14

Detaljplan för del av **OBBOLA 22:81 m fl** inom Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen skall sättas att utgå årsskiftet närmast efter att tio år passerat efter antagandet.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Markägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.
Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom allmän plats inom planområdet. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar och VA inom området kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelse på och runt Stor-Hällskär på södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden. Därutöver ges möjlighet att anlägga två mindre brygganläggningar.

Planen reglerar även tomtstorlekar och byggnaders storlek genom att bestämmelser införts i planen som fastslår de riktlinjer som är angivna i översiktsplanen.

I enlighet med planen kan ett tjugotal nya tomtplatser avstyckas från Obbola 22:81. Eftersom befintlig bebyggelse i huvudsak är belägen på mark som är upplåten med arrende kan ett tjugotal befintliga arrendetomter avstyckas från samma fastighet. Därutöver kan 5 à 6 fastigheter nybildas genom avstyckning från samfälld mark.

Fastigheter som nybildas skall utformas så att passage utmed strandlinjen möjliggörs. Fastigheter som nybildas med stöd av planbestämmelserna på "jungfrulig mark" skall vara minst 1500 m². I den mån etablerade tomplatser/arrendetomter avstyckas kan något mindre tomtstorlekar accepteras.

Planen berör ett område med markant landhöjning. Här och var kan därför den verkliga strandlinjen avvika något från den på grundkartan redovisade, särskilt utmed de flacka stränderna mot söder. Om så är fallet är den yttersta strandzonen i de flesta fall samfälld.

De tillkommande fritidsfastigheterna nås via enskild väg från Obbola by där allmän väg ansluter. Fastigheter som nybildas ges andel i befintliga gemensamhetsanläggningar genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen.

41

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ny gemensamhetsanläggning skall bildas för väg eller vägar inom planområdet i den mån sådan inte finns. Även en eventuell gemensam avloppsreningsanläggning bör inrättas som gemensamhetsanläggning. Samfällighetsförening skall finnas för förvaltning av anläggningarna, Gemensamhetsanläggning för väg kan med fördel förvaltas av den befintliga samfällighetsförening som redan förvaltar flertalet av de enskilda vägarna på södra Obbolaön.

Tillkommande fastigheter bör ges andel i befintlig gemensamhetsanläggning för vatten (brunn och ledningar) genom överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen.

Vidare bör gemensamhetsanläggning inrättas för brygganläggning, inklusive upplagsplats och parkeringsplats. Anläggningarna skall vara gemensamma för såväl befintliga som tillkommande fastigheter inom planområdet.

Vattendom kan komma att erfordras för eventuella muddringsarbeten som bedöms nödvändiga.

TEKNISKA FRÅGOR

Brygganläggning får anläggas inom vattenområde i huvudsak i enlighet med illustrationen.

Vattenförsörjning ordnas enligt ovan.

Avloppshantering kan i några fall vara möjlig att ordna genom konventionell slamavskiljning i enskild trekammarbrunn och infiltration.

Djupviken är recipient för yt- och grundvatten från omkringliggande mark; skogsmark och tomtmark. Avsnörda havsvikar som Djupviken och andra vattenområden med begränsad vattenomsättning kan som recipienter vara känsliga för ökad belastning som ytterligare infiltrationsanläggningar kan medföra.

Om negativ ökad belastning skall kunna undvikas i Djupviken – eller andra vattenområden – kan det vara omöjligt att lösa avloppsfrågan genom konventionell slamavskiljning och infiltration. För omhändertagande av avlopp krävs därför att mindre reningsverk – exempelvis av typen ECOBOX med tillhörande biofilter – anläggs. Alternativt kan möjligen en gemensam sluten avloppstank grävas ned inom eller i omedelbar anslutning till planområdet. Oavsett vilket kräver avloppshanteringen stor varsamhet och bör därför ordnas gemensamt.

Det åvilar fastighetsägarna och i första hand exploatören att tillse att vägen inom planområdet får en sådan standard så att den klarar den utbyggnad som planen medger.

Inom naturområdet i anslutning till bebyggelsen bör ett till förhållandena anpassat skogsbruk bedrivas. Avverkning bör inte äga rum i större omfattning än att området hålls vårdat och tillgängligt i godtagbar omfattning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Markägarna svarar för planläggningskostnader. Planavtal har tecknats med Jan-Olov och Lars Andersson.

För övriga genomförande- och fullföljdskostnader svarar markägaren tillsammans med tillkommande fastighetsägare.

43

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2010
Lantmäteri rev februari 2011

Börje Nordström
lantmätare

45

UMEÅ KOMMUN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 08-14

Detaljplan för del av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl, Stor-Hällskär inom Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 20 april till 15 maj 2009 med Länsstyrelsen, Västerbottens museum, Infrastruktur i Umeå AB, Umeå Energi AB, UMEVA AB, Telia Sonera AB, Umeå kommun: För- och grundskoleförvaltningen, SLK, Utvecklingsavdelningen, Skolkontoret, Socialtjänsten, Holmsund-Obbola kommundelsförvaltning, Byggnadsnämndens ledamöter och sakägare.

Berörda sakägare, länstyrelsen och kommunala bolag har per brev fått ta del av samrådshandlingarna. Kommunala instanser har fått samrådshandlingarna via e-post. I brevet fanns en inbjudan till samråds- och informationsmöte ang detaljplanen i Obbola Folkets Hus den 23 april kl 18:30.

Under samrådstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL:
Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Strandskydd
De flesta av tomterna i detaljplanen ligger inom strandskyddsområdet. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs särskilda skäl. Samrådsunderlaget har inte angett några särskilda skäl. Att det inte finns särskilda dokumenterade värden för flora och fauna eller att tomterna inte kommer att inverka på möjligheterna att nyttja stranden utgör inte särskilda skäl för att upphäva skyddet.

Länsstyrelsen anser att för de tomter där det idag finns bebyggelse i form av fritidshus finns särskilda skäl i form av att den aktuella platsen redan är ianspråktagen mark. För de nya bebyggelseområden som ligger i en "andra rad" bör särskilda skäl anses föreligga i och med att tomterna är avskurna från stranden på grund av befintliga hus. Detta gäller områdena 3,4 och 6 och de två östra tomterna i område 2.
Länsstyrelsen ser dock inte att särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet för den sydöstra tomten i område 1, den västra tomten i område 2 och för tomterna i område 5.

För att kunna upphäva strandskyddet krävs att kommunen anger vilka särskilda skäl som åberopas i enlighet med Naturvårdsverkets "Särskilda skäl för strandskyddsdispens".

47

Övrigt
Länsstyrelsen anser det positivt att samordna brygga för att minimera enskilda bryggor. För anläggande av småbåtshamn krävs prövning enligt 11 kapitlet miljöbalken.

Kommentar
Den sydöstra tomten i område 1, ligger i huvudsak i en "andra rad". Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den nordöstra tomten i detta område är redan bybyggd, varför illustration nya bebyggelseområden i planbeskrivningen revideras.
Planförslaget har omarbetats så, att den västra tomten i område 2 och tomterna i område 5 utgår. Område 4 utökas med en tomt.

Umeå Energi AB
Umeå Energi AB skall ges möjlighet att i samråd med fastighetsägarna komplettera/bygga ut befintligt distributionsnät i området. Det ska ske med både 10 kV- och 0,4 kV ledningar samt nya transformatorstationer.

Kommentar
Erforderliga transformatorstationer möjliggörs enl detaljplanen.

UMEVA AB
Vatten och avlopp
Anslutning till kommunens vattenledningsnät nås via de två vattenföreningar i området som har avtal med Umeva. Vattenföreningarna har ansvar för att det privata vattenledningsnätet klarar den ökade belastningen.
I den va-utredning som framtagits anges att det finns lämplig mark för infiltration av avloppsvatten. Samtidigt framgår att underliggande jordlager består av stenig morän med hög grundvattennivå. UMEVA ifrågasätter lämpligheten av infiltration pga dessa förhållanden.
En gemensam avloppslösning för de nya fritidstomterna bör eftersträvas. En genomförbar lösning är att pumpa avloppet till en valfri plats där en markbädd byggs upp. Denna lösning kan genomföras med eller utan slamavskiljare på respektive fastighet. Med slamavskiljare blir det ett enklare pumpalternativ då enbart "gråvattnet" pumpas. En gemensam lösning underlättar samtidigt en framtida anslutning till det kommunala nätet om det skulle bli aktuellt.
Miljö och Hälsoskydd skall godkänna det valda utförandet.

Avfall och återvinning
Väghållaren bör beakta anvisningarna i NOA 07. Detta är viktigt för att hämtning av hushållsavfall och slamtömning ska fungera i området.

Kommentar
Vändplaner etc enl NOA 07 förutsätts utförmas i samråd med väghållaren.
VA-anläggningar inom planområdet utförs enl kompletterad VA-utredning för området.

49

Näringslivs- och planeringsutskottet

Bakgrund/utlåtande

Detaljplanen avser att möjliggöra komplettering av befintliga ca 35 fritidshustomter i området med ytterligare ett 20-tal.

Av genomförandebeskrivningen framgår att fastigheter som nybildas skall utformas så att de i görligaste mån möjliggör passage utmed strandlinjen. Av planbeskrivningen framgår att vid all framtida bebyggelse ska passage längs stränderna möjliggöras för allmänheten. Detta borde även återspeglas i plankartan, vilken styr både fastighetsindelning och bebyggelse. Plankartan bör därför justeras genom att kvartersmarken dras tillbaka och inte går ända emot strandlinjen. Detta ger också på sikt, med hänsyn till landhöjningen, en tydligare fastighetsindelning med mindre risk för oklarheter om var tomternas avgränsning mot strandområdet egentligen går. (Sådana tomtavgränsningar är också det gängse i kustområdet.)

Planförslagets kompletteringar med nya tomtplatser har inget stöd i översiktlig planering. En översyn av översiktsplanen i form av en kustplan pågår men är ännu inte framme i ett förslagsstadium. Man kan dock anta att den kan möjliggöra mer bebyggelse på Obbola-ön, vilket planförslaget är i linje med.

Samtidigt kommer ökad bebyggelse på Obbola-ön att göra att kvarvarande orörda natur- och strandområden får större rekreationsvärde och blir viktigare att behålla obebyggda. Utan en samlad övergripande planering är det svårt att nu veta om det är just här som strandnära områden lämpligen borde bebyggas. Den osäkerheten motiverar inte att planförslaget måste invänta översiktsplanen, men en viss återhållsamhet att ta i anspråk naturmark för bebyggelse kan ändå vara på sin plats intill dess den fördjupade kustplanen redovisat sina riktlinjer. Man kunde därför överväga att, i vari fall tills vidare, avstå från tomterna i nordväst, som inte har direkt stöd i framförliggande bebyggelse.

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka planförslaget för Obbola 22:81 med synpunkter enligt Stadsledningskontorets utlåtande.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats så, att stränderna i huvudsak anges som naturmark. Se även kommentarer över Länsstyrelsens yttrande.

Holmsund-Obbola kommundelsförvaltning

Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering har upprättat förslag till detaljplan för rubricerade fastighet. Ärendet handläggs med normalt planförhållande, d v s med ett samråd- och ett utställningsskede.

Syftet med planen är att utöka fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär på södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden. Möjlighet ges att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.

Kommundelsförvaltningen har inget att erinra mot detaljplanen.

Gator och Parker

UKF Kollektivtrafik

Trafik

Den tillkommande bebyggelsen innebär en ökad trafik vilket kan innebära att vägföreningen måste göra trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs vägen.

Park

Inga synpunkter.

57

Gata

-

UKF Kollektivtrafik

Om fritidshusen används som året runt boende, kan krav på skolskjutsar uppstå. Om avståndet till närmaste hållplats överstiger 1 km är kommunen skyldig att ordna skolskjuts för elev i förskoleklass. För äldre barn gäller andra avståndsgränser.

Samhällsbyggnadskontoret
Brandförsvar & Säkerhet

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär.
Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Samhällsbyggnadskontoret
Miljö- och hälsoskydd

Naturvård, omgivningshygien

Planförslaget bedöms godtagbart ur naturvårds- och omgivningshygienisk synvinkel förutom beträffande W2-områdena längst i norr. Det västligaste W2-området och W2-områdesdelen som ligger väster om B-området 23:116 bör övergå till Wl-områden då det bedöms att förutsättningar för att kunna ha båtar på dessa platser saknas.

Vatten

Planområdet vattenförsörjs via anslutning till kommunalt vattennät.

Avlopp

Främst för nytillkommande fritidshustomter är det angeläget att godtagbara avloppslösningar kan åstadkommas. Befintliga avloppsarrangemang inom planområdet får tillses enligt miljöbalkens bestämmelser.
Av va-utredning i ärendet (2009-04-15) framgår att skyddet av aktuell recipient bör klaras av de funktionskrav på avlopp som ställs vid normal skyddsnivå med hänsyn till miljö och hälsa. Utredningen redovisar exempel på teknik och utformning av avloppsanläggningar mm. Dock saknas närmare uppgifter om de lokala förhållandena vad avser markförhållanden och grundvattennivå för respektive planerat tomt- område och konkreta förslag till avloppslösningar för enskilda tomter eller grupper av tomter. Beslutsunderlaget när det gäller avloppsfrågorna bedöms behöva kompletteras med dessa uppgifter inför utställning och fastställande av detaljplanen.
Nya fakta när det gäller de aktuella vattenområdenas känslighet som recipienter visar att för de nya tomter som ligger inom Djupvikens avrinningsområde bör hög skyddsnivå enligt NFS 2006:7 gälla för avloppsanläggningarna. Den fortsatta utredningen bör därför inriktas på detta.

Kommentar

Den norra delen av planförslaget utgår helt.
Se även kommentarer över UMEVAS yttrande.

Obbola Silverskatans vägsamfällighet

Samfälligheten önskar mer information från Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplan, för att få reda på vad detaljplanen kommer att innebära för vägsamfällighetens åtagande. Rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

53

Därefter möjlighet att vid behov lämna in synpunkter på planen i form av en bilaga.

Sakägare

Kennart Andersson
Öster om tomt 20 finns bygglovspliktiga byggnader och väg saknas som ansluter till tomter väster om tomt 20. Informationen har delgivits TM konsult.

Curt Åström
Detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till tidigare beviljade bygglov och uppförda byggnader. Curt Åström har en gäststuga och hans granne Kennart Andersson har ett bygglov som inte finns redovisat i förslaget. Gäststugan och bygglovet gör det omöjligt att genomföra ett nedsläpp mellan stugtomterna som finns inritat i förslaget.

Bertil Edberg och Ulf Wiberg
Kajplats Östra Djupviken har varit i besittning av ö-stugägare från bl a Tarv och Lillhällskär sedan ca 50 år tillbaka. Kajplatsen muddrades i slutet av 1980-talet och under 2000-talet har en ny stålbrygga och en flytelement/brygga byggts. Projektet att göra en långsiktig robust lösning genomförs av B. Edberg och U. Wiberg som äger stålbryggan och arbetar på att förbättra den flyttade parkeringsplatsen. En betydande investering har gjorts under 2000-talet i samband med godkänt bygglov från 2003-10-22/Dnr lov 02-818 och nu återstår några mindre arbeten.
Detaljplaneförslaget att anlägga en allmän parkering/småbåtshamn förkastas mot den bakgrund som givits. Hamnområdet kan dessutom inte rymma fler båtar än de som redan ligger där. Ägarna till befintlig anläggning är idag inte intresserade av att ingå i någon kollektivt ägd gemensamhetsanläggning.
Det kan finnas en del att klargöra ang "vägsnuttar" som är anslutna mot ordinarie vägföreningar. En dialog med berörda önskas.

Siw-Marie Nyman
Utökningen i detaljplaneförslaget för fastigheten Obbola 22:81 från 35 till 56 fritidshus är en alldeles för stor exploatering på ett så avgränsat och litet område. Fritidshuskaraktären förändras kraftigt och kommer alltmer att likna ett vanligt villaområde som det finns god möjlighet att bygga närmre Obbola by. Stugorna i Storhällskär har havet på ena sidan och skogen i direkt anslutning på andra, detta är unikt. I förslaget blir det ytterst små områden av nära skog kvar kring stugorna. Stora delar av skogsbeståndet har redan huggits ner och skogen närmast stugorna har gallrats hårt av markägarna. Vattendragning och stormar har bidragit till att glesa skogen. Vi vill att skogen skall få en möjlighet att återhämta sig då den är en viktig rekreationskälla för oss i området. Närheten till skogen är viktig då inte alla människor har möjlighet att röra sig till skogsområden längre bort.
Infarten till Djupviken är trång och smal och mitt i viken finns ett stort grund. Särskilt vid den planerade bryggan utefter Storhällskärsvägen kommer det att bli trångt och se tråkigt ut från infarten till viken. Bryggan som planeras längre in i viken borde störa mindre. Med en ny brygga kommer slitaget att öka på Storhällskärets mossbeklädda hällar, dessa bör skyddas.

55

Mycket blir ofta mer. Var skall parkeringsplatser till bryggorna byggas och gemensamhetsanläggningar anläggas?
Jag hoppas ni räddar Storhällskäret, vår unika ö från ytterligare bebyggelse samt avstår från bryggor vid Storhällskärsvägen och Storhällskäret med hänvisning till ovanstående resonemang. Strandskyddet och dess gräns på 100 m från vattnet borde också fortsättningsvis kunna respekteras där det inte sedan tidigare finns någon bebyggelse.

Kerstin Magnusson och Monica Sandgren
Vi har stugor vid Djupvikens nordöstra del och kommer påverkas av den nya bebyggelse som benämns område 4 på sidan 5 i samrådshandlingen. Vi tycker det är synd att nuvarande karaktär av Djupvikens nordöstra del förändras och den idyll som nu finns där riskerar att gå förlorad. Dessutom får en utbyggnad konsekvenser avseende vägen i området.
Vårt förslag är att kommunen och markägarna undersöker om område 4 kan tas bort helt ur planen eller flyttas längre mot NO och att en ny väg dras norrifrån till område 4. Ett ändrat läge skulle innebära att en skogsridå sparas mellan Norra Djupviksvägen och område 4, det medför att den nuvarande karaktären delvis kan behållas.
Norra Djupviksvägen är en privatägd väg som underhålls på eget initiativ av en stugägare. Vägen har låg standard och kapacitet som måste beaktas vid fortsatt planering. Vem skall stå för den upprustning av vägen som behövs vid ökad exploatering? Ett nytt fritidshusområde innebär troligtvis krav på en vägsamfällighet som vi inte är intresserade av då det medför administration, byråkrati och ökade kostnader. Vi befarar att en utbyggnad av Norra Djupviksvägen medför krav på att den binds samman med Östra Djupviksvägen med genomfartstrafik som följd, redan nu trafikerar fyrhjulingar och mopeder sträckan.
Med ökad exploatering av Djupviken kommer djurlivet att störas, den är redan ett populärt ställe för snabbgående båtar och vattenskotrar som stör omgivningen. Vi befarar att detta är början på en större exploatering vid senare tillfälle.

Patrik Nilsson och Jenny Carlsson
Överklagan mot båtplats och ny bebyggelsegrupp nr 3 vid Östra Djupviksvägen.
Båtplatsen: Vattendjupet på den utritade platsen är inte lämpligt då det är för grunt och muddring inte lyckats pga klipphällor under vattenytan. Det är även svårt att i detta mycket bergiga område finna något utrymme för nedfart/väg.
Utsikten för oss på Storhällskärsvägen 40 blir totalt förstörd då småbåtshamnen /brygganläggningen kommer ligga framför vår stuga och altan. Känslan av natur- och havsidyll bibehålls inte.
Ny bebyggelsegrupp nr 3: Idag finns vintervattenledning nedgrävd längs vägen. Den ursprungliga tanken var att under vintertid ha snötäcket som isolering för att undvika frysskador. Den grävdes inte ner på betryggande djup för tjälrisk eftersom det finns gott om hälla och storstenar.
Stödutfordring till rådjur är förlagt i området som uppfyller alla kriterier för att vara en god utfordringsplats. Detta förstörs vid ny bebyggelse i området.
Biltrafiken på vägen är tillräcklig idag med allt damm och oljud som den ger oss som har vår stuga nära vägen.

57

Gunnar och Gertrud Ahlström
Vår stuga på Norra Djupviksvägen är för oss ett viktigt rekreationsställe och en idyll som förstörs med ny bebyggelse för nära inpå. Det borde vara minst en tomtlängds bredd mellan vår väg och de nya tomterna. De kommer då högre upp på berget och får bättre havsutsikt. Enda stället efter Norra Djupviksvägen som lämpar sig för nya båtplatser är längst ut på udden bortom betongbryggan. Där är fullt båtdjup.

Lars Ivarson
Min hustru och jag bor permanent i ett ombyggt fritidshus på Glasögervägen. Vi är av åsikten att Djupviken inte tål en ökad exploatering. Istället för utbyggnad bör man införa hastighetsbegränsning för båtar och kraftfulla åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten i viken. Det senare genom begränsning av utsläppen från tippen ovanför Själafjärden samt förbättrad kontroll av och ökade krav på avloppshanteringen kring Själafjärden och Djupviken.

Gull-Britt Wiklund Widefjäll och Stig Widefjäll
Min make och jag har tillbringat alla somrar sedan tonåren i stugan på Jonsgrundet i lugn och ro. Vi bor där från maj-september. Resten året bor vi i villakvarter och vi flyttar till stugan för att komma ut till skogen och tystnaden. Med planerad förtätning finns ingen anledning att åka dit. För mig blev det ett chockartat besked och jag känner stor oro.

Kommentar

För att behålla känslan av ett lågexploaterat område samt av nära natur, utförs tillkommande bebyggelse i 5 st små grupper om 3-5 hus med naturområden omkring. Maximal storlek på byggnaderna är begränsad samtidigt som resp tomt blir stor.
Befintlig småbåtshamn bekräftas i planen.
Eftersom tillkommande bebyggelse fördelas i små grupper, ökar trafiken på angöringsvägarna marginellt.
Se även kommentar över Länsstyrelsens yttrande. Planförslagets vattenområden har omarbetas. Småbåtshamnen flyttas till ett nytt läge inom nordvästra delen av Storhällskäret. För att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden har planförslaget har omarbetats så, att stränderna i huvudsak anges som naturmark. Hänsyn till befintlig bebyggelse har tagit vid avskiljande naturmark mellan bebyggelsegrupperna. Bestämmelse med avsikt bevara karaktären på befintlig skog inom bebyggelseområdena och deras närhet införs i planen.

59

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden har efter samrådet informerats om avsikten att med smärre ändringar utställa planen.
Med ovan nämnda (understrukna) ändringar, tillägg och åtaganden samt vissa redaktionella revideringar utställes förslaget till detaljplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, November 2010
Detaljplanering

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt

61

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 11/36
Dnr: 11/343

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-10-13

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för Obbola 22:81 mfl, Storhällskär

Information:

Berörda fastigheter:
OBBOLA 22:81
OBBOLA 23:116 -117
OBBOLA 23:196 -198
OBBOLA S:50 -51
OBBOLA S:57

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-09-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-02-16	BD	Beslutsdatum
2011-09-19	LK	Laga kraft
2021-09-19	GT	Genomförandetid t o m
2011-10-13	PB	Inlagd i ACM

Umeå 2026-10-27

Hej,

Angående detaljplan 2480K-P11/36 för östra djupviksvägen i Obbola med tillhörande områden (22:81) då en tomt som redan var bebyggd och taget i anspråk blev ett grönområde.

Av samråds- och informationsmötet den 23:e april 2009 framgår av Lars Wendels minnesanteckningar att Anders Wiklund (23:117) med flera påtalade att ett grönområde i anslutning till Wiklunds fastighet hade prickmarkerats (grönområde) i kartan, detta trots att ytan är bebyggd och taget i anspråk sedan tidigt 1980 tal (se sammanträdesprotokoll, diarienummer 1981.912).

Bifogat finner ni Lars Wendels mötesanteckningar.

Det är nu ett stort misstag skedde då denna viktiga anmärkning inte togs med i beslutsunderlaget. Konsekvensen blev tyvärr att grönområdet inte togs bort. Varken de boende på tomten eller markägaren delgavs informationen att grönområdet inte togs bort.

När arrendetomterna skulle styckas av så upptäckte lantmäteriet, Lars Jonas Kaddik felet och påtalade också detta för berörda på kommunen. Undertecknad samt markägaren informerades också. I samband med detta berättade Kaddik om mötesanteckningarna för markägaren.

Undertecknad deltog på ett möte med detaljplan varvid det konstaterades att ett fel uppstått i hanteringen, samt att felet i detaljplanen skulle åtgärdas. Kommunen som skulle bekosta detta.

Med detta i beaktande så fick undertecknad ett bygglov för om att bygga ut boningshuset på tomten samt att göra nytt modernt avlopp för husen på tomten.

Allt görs nu utifrån att detaljplanen korrigeras till att ovanämna grönområde inte finns i detaljplanen och att det framgår att tomten är bebyggd och taget i anspråk av de boende.

Jag hoppas nu att kommunen skyndsamt fattar det beslut som möjliggör att misstaget åtgärdas.

Det sunda förnuftet vinner alltid, eller hur.

Hälsningar Anders Jensen

UMEÅ KOMMUN

Vårt diarienummer
PLA 08-14

Inbjudan till samråds- och informationsmöte ang

detaljplan för del av fastigheten **Obbola 22:81 m fl,** Stor-Hällskär, inom Umeå kommun

---

Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i april 2009.

Syftet med planen är att utöka fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär på södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden. Möjlighet ges att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.

Sakägare och andra intresserade inbjuds till samråd och information.

Tid: torsdag den 23 april 2009 kl.18.30
Plats: Obbola Folkets Hus

Planförslaget finns utställt för samråd t o m **den 15 maj 2009**

Planen finns här:

- Samhällsbyggnadskontorets kundtjänst Plan och bygg i Stadshuset på Skolgatan 31 A, 2 tr
- Kommundelsförvaltningen i Holmsund

Frågor besvaras av: Tomas Strömberg, tfn. **090-16 14 86**

Synpunkter: Om du har synpunkter ska du framföra dem skriftligt till oss, med namn, adress och telefonnummer, **senast den 15 maj 2009**. Skicka synpunkterna till Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 901 84 Umeå.

Umeå den 20 april 2009

Välkomna!

Samhällsbyggnadskontoret

090416102459559 09-04-20 08:05

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

UMEÅ KOMMUN

SAMRÅD NORMALT PLANFÖRFARANDE

2009-04-20 Diarienummer PLA 08-14

detaljplan för del av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl, Stor-Hällskär, inom Umeå kommun. Möjlighet att lämna synpunkter på förslag till detaljplan

Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheten OBBOLA 22:81. Vi handlägger ärendet med normalt planförfarande, d.v.s. med ett samråds- och ett utställningsskede.

Syftet med planen är att utöka fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hällskär på södra delen av Obbolaön. I övrigt bekräftar planen befintliga förhållanden. Möjlighet ges att anlägga småbåtshamn eller brygganläggning.

Ni har möjlighet att lämna synpunkter i detta ärende
Om du har synpunkter på förslaget till detaljplan, lämna dem skriftligen till Samhällsbyggnadskontoret **senast senast den 15 maj 2009**. Skicka synpunkterna till Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 901 84 Umeå.

Samrådshandlingarna finns utställda i stadshuset
Samrådshandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser och illustration, miljökonsekvensbeskrivning, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

Inbjudan till samråds- och informationsmöte ang detaljplnen
Sakägare och andra intresserade inbjuds även till samråds och informationsmöte torsdag den 23 april 2009 kl.18.30. Plats: Obbola Folkets Hus

Tomas Strömberg
Planarkitekt/Planingenjör
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering

Skickas till:
Sakägare m.fl.
Länsstyrelsen
TeliaSonera AB
Västerbottens museum AB
Umeå Kommunföretag AB:
– Infrastruktur i Umeå AB
– Umeå Energi AB
– UMEVA AB

Umeå kommun:
– Byggnadsnämndens ledamöter
– För- och grundskoleförvaltningen
– SLK, Utvecklingsavdelningen
– Skolkontoret
– Socialtjänsten

090420080821764 09-04-20 08:20

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post	
Samhällsbyggnadskontoret		Stadshuset	090-16 13 61	090-16 14 22	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	Kundtjänst			
901 84 UMEÅ					

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne: OBBOLA 7:H

Datum:

090423 bra

Kurs Wendel

Prescultatio

150 BVZ
I plan
carport

90

mat : väg

VISA

Planstadgar

Planområdet
Samlar Bryggan bör bevarande ställa
bör utgöra en ny
~3 hus st. Sammanhållen bebyggelse

Begränsa bebyggelse i planen berg mitt 3

vägarna
Sidoområdena
som tillvaratas
2
i detaljplanen

gruset 5

Stenhällarna

HÄGN

STOR 6
HÄGN
SVÄR

Mark agare

Använde eller förköp.
Förkastet

Botanisk
egen
Kvj

använde

PECHA

AVST
från
Stenåldersgrav

Stenåldersbebyggelse.
allmänhet från Kanp
Stenåldern
ej egen bebyggelse.

NKV Art nr 02-3025

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne

Datum

- Remiss samråd kvarstående
-
- Samråds h.l 15 maj
- Planen →
- Bygga nord om 23:117
- Riksmarkvägen
-
- BACK inbäcke jord gruds vägen utloppsdike - kulverten
-

MATS NEBELIUS

Sjöar/åar/diken → Påverka dygnrun uppgrundning
VATTENDISTRIKTET — myndighet
avrinningsområdesnivå

2006
Det är gamla Hur länsen tillåter muddring

EU:s vattendirektiv för vatten
Hur mår vatten?
2015 godkänt kvalitet
vatten o sjöar mm
NV bedömningsgrunder på
området kemisk + ekologisk bedömning

NKV Art nr 02-3025

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne

Datum

Dagmarken kontrollerad
mykhyfmarken

mykhy kemarkt s/k/n
kvarec e fosfor
Ekologisk dl. Naturvärdesklassad status

2005 upprepar undersökningen
MÅL ÄR GOD STATUS.

3 med mtt avrinnande läge
tillförda näringsämnen
Känslig för övergödning

Tä tillkallen fjärn Gjälafärden

5st Ge mig analys kvicksilver Gädda
08-1,6 kg abborre cerium.

Tjup vinen

Mikaelsnop HANS Sandberg

tillbaka på fastigheten i förtid bed

NKV Art nr 02-3025

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne

Datum

SAMRÅDSMÖTE 090423

STOR-HALLSVAR

TOMAS STRÖMBERG	UMEÅ KOMMUN
AGNETA ANDERSSON	OBBOLA
KENNART ANDERSSON	-"-
HULDES UNGLUND	HOLMSUND (23:117)
Tösta Westling	Vindeln
Jan Rammarström	Obbola
Berith Hammarström	-"-
Olof-Per Pettersson	-"-
Birgitta Jutbrink	-"-
Lars-Ola Lundström	
Lars Andersson	Obbola
Olof Andersson	Obbola
Ulla Hedin	
Jenny Carlsson	~~Obbola~~ Umeå
Patric Nilsson	Umeå
Kenneth Bergård	-"-
Sigurd West	Obbola
Marianne Bourguin	
Eva Ivarson	Djupvik
Lars Ivarson	-"-
Willi Schäfer	-"-
Gunnar Ahlström	-"-
Gertrud Ahlström	Djupviken
Kerstin Magnusson	-"-
Olov Magnusson	-"-
Karin Hedwall	-"-
CHRISTER NORDAHL	
INGEMAR ANDERSSON	Djupviken
ULF WIBERG	-"-

NKV Art nr 02-3025

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne

Datum

Krav på nya anlopps mitt a gren
Allmän råd
tomter o kvarter

Fritidshus ej permanentboende

Nya lov utan för OBBOLAS
sårbarhets områden

70 % bostäder på anlopps anläggning
Södra fjärden
för mangrannar med 3 kanaldiagram 2.

3 är ingen vanlig del av bebyggelse
i obbolaområden

Anlopps lösningar, olika lösningar

grannskaps lösningar
diskussionsverk

X Vilka konsekvenser stående vatten
- grund anläggning
ingen infiltration

Grundvatten

Fel på Slam anläggning

Nya högre skyddsnivå kan krävas
i det nya planen.
grundvatten nivå två meter

NKV Art nr 02-3025





UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-09

ERSMARK 22:2 m.fl. etapp 3

Diarienr: BN-2025/00048

Detaljplan för del av Ersmark 22:2 - etapp 3 (tidigare handlagt i BN-2018/02365)

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3.

2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten till att omfatta planområdet.

Syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, service, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel.

Syftet är även att säkerställa en grön korridor med livsmiljöer för skyddsvärda arter samt möjliggöra för nya tekniska anläggningar. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra att befintligt vägdike kan ingå i den kommunala gatufastigheten.

Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att upphäva delar av detaljplan 2480K-P33/1986.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2021-01-24.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00048

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av Östra Ersbodas industriområde med verksamheter och service så som butiker, restauranger, kontor och gym. Även hantering och lagring av drivmedel, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall.

Naturmarken inom planområdet bildar tillsammans med omgivande natur, en grön ekologisk korridor i nord-sydlig riktning som knyter an till natur- och rekreationsområden invid Tavelån i norr och Nydala i söder. Naturmarken syftar till att bevara livsmiljöer för spillkråka och tretåig hackspett.

Planområdet är uppdelat i två delar: dels ett större område avsett att tillskapa ny kvartersmark, dels en mindre del som omfattar ett befintligt vägdike längs Mejerivägen. Markanvändningen för den del som innefattar diket föreslås ändras från kvartersmark till allmän platsmark för att möjliggöra införlivande i den kommunala gatufastigheten Ersmark 22:2.

Föreslagen markanvändning avviker från gällande översiktsplan, där området är utpekat som bebyggelseområde (B4) för småhusändamål. Avvikelsen motiveras av att planerad användning för verksamheter, kontor och besöksanläggningar lokaliseras i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur. Åtgärden bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på omgivningen. Lokaliseringen anses vidare samhällsekonomiskt fördelaktig genom effektivare nyttjande av kommunala investeringar.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls under tiden 2023-06-02 till 2023-06-27, med ett samrådsmöte den 13 juni 2023. Planförslaget var på granskning 2026-02-09 till 2026-03-02.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns synpunkter på områdets trafikalstring, trafikbuller samt områdes dagvattenhantering.

Efter granskning har området kompletterats med en förprojektering, vilken har föranlett en utökning av gatuområdet i syfte att möjliggöra anläggandet av erforderliga diken för avledning av dagvatten.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00048

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

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen avviker från översiktsplanen samt att verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten utökas till att omfatta planområdet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-09
Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2026
- Planbeskrivning oktober 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2026
- Samrådsredogörelse februari 2026

Beredningsansvariga

Kajsa Jacobsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se
Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- Sakägare som yttrat sig
- Länsstyrelsen
- VAKIN

UMEÅ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2025/00048
Datum: 2026-02-02

Detaljplan för del av fastigheten
Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3
inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för verksamheter, kontor, växtodling, djurhållning och djurvård samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och sport- och idrottsanläggningar. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel, i första hand för verksamhetsbehov. Naturmarken i området syftar till att möjliggöra ytor för dagvattenhantering. Urvalet av planbestämmelser har gjorts med hänsyn till att ett brett behov av verksamheter/anläggningar med skilda ändamål och förutsättningar ska kunna verka i området utan betydande negativ påverkan på omgivningen avseende lukt, buller, ljusstörning eller annan typ av betydande negativ störning.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2023-06-02 – 2023-06-27. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Efter samrådstiden har planområdet som gick ut på samråd delats upp i två separata ärenden efter beslut i Byggnadsnämnden 2025-01-22 § 10. Det innebär att kommentarer i samrådsredogörelsen endast berör området norr om Murbruksvägen som handläggs i aktuell detaljplan. Aktuell detaljplan handläggs fortsättningsvis med utökat förfarande och syftet har reviderats till följande:

Detaljplanen syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, service, djursjukvård och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel.

Syftet är även att säkerställa en grön korridor med livsmiljöer för skyddsvärda arter samt möjliggöra för nya tekniska anläggningar. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra att befintligt vägdike kan ingå i den kommunala gatufastigheten.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådstiden:

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: fysiskplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Sammanfattande bedömning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att det kvarstår oklarheter kring miljökvalitetsnormer, översvämningsrisk och farligt gods, vilket gör att det inte i nuläget går att utesluta att Länsstyrelsen kan komma att överpröva planen. Dessa frågor behöver inför granskning förtydligas i enlighet med beskrivningen nedan. Detta omfattar bland annat behov av revidering och komplettering av dagvattenutredningen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnorm
Utifrån de underlag som kommunen har presenterat går det inte att utesluta att planerad exploatering kan äventyra möjligheten att nå miljökvalitetsnormen i Tavelån och Tavlefjärden. Dagvattenutredningen behöver kompletteras på ett antal punkter, vilka framgår nedan.

I planbeskrivningen anges felaktigt på sidan 31 att ”Tavelåns vattenkvalitet bedöms fortsättningsvis omfattas av god ekologisk och kemisk status med fortsatt god möjlighet att uppnå beslutad miljökvalitetsnorm”. Tavelån har enligt VISS måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status för cykel 3. För att kunna nå miljökvalitetsnormen (MKN) behöver den samlade påverkan på Tavelån minska och det är viktigt att tillkommande exploatering i avrinningsområdet inte bidrar till ytterligare påverkan.

Tavelån, och den nedströms liggande kustvattenförekomsten Tavlefjärden, är påverkade av bland annat markavvattning, rätning och rensning som medför att den övergripande ekologiska statusen för vattenförekomsterna bedöms vara måttlig. Det är viktigt att beakta den kumulativa påverkan från hela avrinningsområdet. Exempelvis finns påverkan från verksamheten vid Dåva vilket också medför en belastning av förorenade ämnen. Dagvattenutredningen behöver kompletteras med en bedömning av påverkan på status och möjlighet att nå MKN även i Tavlefjärden.

Dagvatten
Vattenförvaltningen delar inte uppfattningen som framförs i dagvattenutredningen och planbeskrivningen att påverkan från dagvattnet är av tillfällig karaktär. Inom vattenförvaltningen bedöms dagvatten som en påverkansfaktor som kan vara betydande, eftersom dagvatten kan innehålla näringsämnen och prioriterade ämnen som påverkar våra vattenförekomster. Det kan leda till att MKN för yt- och grundvatten inte följs. Påverkan kan variera över tid, men dagvatten är en återkommande påverkan och är därför inte tillfällig.

Tavlefjärden bedöms enligt VISS löpa risk för att inte uppnå MKN på grund av övergödning. I dagvattenutredningen beräknas en kraftigt förhöjd belastning av näringsämnen till Tavelån efter exploatering, vilket även påverkar Tavlefjärden. Det finns inget utrymme för ytterligare tillskott av näringsämnen i Tavelån eller Tavlefjärden. Den totala belastningen måste tvärtom minska för att MKN ska kunna nås.

Det är positivt att det planeras för ett lokalt omhändertagande av dagvatten i diken och dammar och att det har reserverats ytor för dagvatten i plankartan. Det är dock svårt att bedöma om de planerade åtgärderna är tillräckliga för att utgöra långsiktigt hållbar lösning för dagvatten som inte medför ytterligare försämring i Tavelån och Tavlefjärden. Det behövs en komplettering med en bedömning av dagvattnets påverkan efter rening i de föreslagna systemen för dagvattenhantering. De åtgärder som föreslås behöver vara tillräckliga för att undvika en ökad belastning av framför allt näringsämnen, men också prioriterade ämnen och särskilt förorenande ämnen.

I dagvattenutredningen finns beräkningar som pekar på bland annat att status för koppar och zink försämras vid ett medelregn och att halten av kadmium ökar till 41,5 % av MKN i Tavelån. Dagvattenåtgärderna behöver dimensioneras för att utsläpp av prioriterade ämnen och särskilda förorenande ämnen (SFÄ) inte bidrar till sänkt status eller möjlighet att nå MKN i Tavelån och Tavlefjärden. Det behöver också framgå tydligare vilka underlag som ligger till grund för bedömningen.

Provpunkten i Västerån vid Gravå som ligger till grund för bedömning av påverkan på näringsämnesstatus i dagvattenutredningen är inte representativ för denna del av Tavelån. Punkten ligger ca 3 mil uppströms om planområdet, har en helt annan påverkansbild och ingår i en annan vattenförekomst. Det är därför inte lämpligt att använda den för statusklassning eller bedömning av påverkan i den aktuella delen av Tavelån.

Det saknas underlag för att bättre kunna utvärdera den samlade påverkan från befintlig och tillkommande exploatering. Det vore värdefullt att starta upp ett kontrollprogram i Tavelån för att utvärdera summan av påverkan och följa effekter av eventuella åtgärder.

Skyfall/översvämning
Planbeskrivningen nämner ett förslag om en dagvattendamm i det nordöstra hörnet av planområdet. Planområdets nordvästra del (väster om naturmarken) riskerar att översvämmas vid ett 100års regn eller Köpenhamnsregn (Figur 1). Detta kanske omhändertas genom åtgärder (exempelvis dagvattendammen) i samband med exploateringen men kommunen behöver påvisa att man är medveten om risken och hur man avser minimera risken för översvämning för detta område.

Farligt gods

Det framgår inte om området riskerar att alstra transporter med farligt gods och vilka risker det, i så fall, skulle innebära för befintlig bebyggelse. Detaljplanen syftar dock bland annat till att ge planmässiga förutsättningar för hantering och lagring av drivmedel. Därav bör kommunen redogöra för om transporter med farligt gods kan komma påverka omkringliggande områden och bebyggelse. Detta är också något som kan påverka behovet av den ”eventuella framtida infarten” som visas på kartan på s. 16.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Buller
Utifrån de trafik och bullerutredningar som genomförts framgår osäkerheter i beräkningen av bullernivåer, bland annat osäkerheter i uppskattningen av antalet fordonsrörelser samt andelen tung trafik.
Enligt planförslaget kan därför bullerdämpande åtgärder eventuellt uppföras i form av plank för bullerutsatta bostäder ifall olägenheter för människors hälsa kan befaras som följd av detaljplanens genomförande.
Detta innebär i praktiken att frågan om att bullerdämpande åtgärder lämnas till boende i närområdet. Det vore att föredra att kommunen hanterar frågan redan i samband med planarbetet, *innan* eventuella störningar för närboende uppstår, om möjligt.

Rennäring
Inget riksintresse för rennäringen berörs, men berörd sameby (Rans sameby) bör ges möjlighet att ta del av förslaget.

Naturmiljö och artskydd
Norra delen av aktuellt planområde består i dagsläget främst av barrskog. Enligt information från Artdatabanken finns rapporter om rödlistade och fridlysta arter inom och/eller i anslutning till planområdet.

Enligt planbeskrivningen bedöms planområdet inte utgöra en lokal för hotade växt- eller djurarter. Det framgår dock inte hur man kommit till denna slutsats. Ingen naturvärdesinventering har presenterats i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att en naturvärdesinventering i området bör utföras, vilken också eftersöker förekomst av skyddsvärda arter/artgrupper.

Om skyddsvärda arter observeras (det vill säga fridlysta EU-arter, svensk fridlysning, rödlistade arter, starkt minskande sista tiden, åtgärdsprogramarter) bör riktade artinventeringar utföras under lämplig tid på året och en bedömning göras av vilka skyddsvärda arter som kan komma att påverkas. Om en sådan påverkan inte kan undvikas eller minimeras aktualiseras förbuden i Artskyddsförordningen, vilket kan innebära att en artskyddsdispens krävs.

Förorenade områden

Det finns inga kända förorenade områden inom planområdet, enligt den information som finns registrerad i EBH-stödet (databasen över förorenade områden). Öster om planområdet finns det en mass- och snödeponi med riskklass 2, stor risk. Planförslaget behöver beakta och redogöra för ifall det finns någon risk att det har spridits föroreningar till området som ska exploateras. I planhandlingarna ska föroreningssituationen vara tillräckligt utredd för att det ska gå att avgöra om den planerade markanvändningen är lämplig.

Grundvattennivå
Grundvattennivån är hög inom planområdet (0,5-1 meter under mark). Om markavvattning blir aktuellt så är det en tillståndspliktig åtgärd, vilket med fördel kan beskrivas i planbeskrivningen.

Kommentar

Dagvattenutredningen har kompletterats utifrån inkomna synpunkter och nya provtagningar har skett. I utredningen föreslås en systemlösning som hanterar aktuellt planområde tillsammans med angränsande etapper. Yta är avsatt för dagvattendamm inom planområdet för etapp 1 och 2 som renar och fördröjer dagvatten från samtliga etapper. I planbeskrivningen har avsnittet avseende dagvatten reviderats och yta har avsatts för dagvattenanläggning inom naturmark i planområdets östra del.

Framtagen VA- och dagvattenutredning uppmärksammar att i den övergripande kommunala skyfallskarteringen har ingen hänsyn har tagits till den befintliga trumma som avleder vatten norrut under Krossvägen. Av den anledningen ska därför inte detta lågområde betraktas som instängt då trumman möjliggör för avledning.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende alstrande av farligt gods.

Rans sameby kommer att delges handlingarna vid granskningen.

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

En artskyddsutredning har genomförts som redogör för hur påträffade arters livsmiljöer påverkas av tilltänkt exploatering och eventuella åtgärder vidtas därefter.

Planförslaget har reviderats. Större yta för NATUR har planlagts i planområdets östra del för att säkerställa den gröna korridorens funktioner. Ytterligare yta för natur har tillkommit i norr bland annat för att säkerställa berörda arters livsmiljöer samt för att förbättra tillgängligheten för allmänheten. Den utpekade gröna korridoren möjliggör för spridning av barrskogsarter, men även delvis för rekreation. Den gröna korridoren har en viktig

ekologisk funktion genom att upprätthålla konnektivitet i barrskogsnätverket från Grössjön över Nydalaområdet och norrut mot Tavelån.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende risk för spridning av förorening.

Planbeskrivning har kompletterats enligt yttrande om grundvatten.

SKANOVA

Svenska UMTS-Nät AB har på fastigheten Umeå Ersmark 22:2 anläggning för basradiostation med tillhörande avtal för anläggningsarrende. Då det är av största vikt att det finns ett fungerande mobilnät i området bör denna rättighet tillvaratas i planeringen och att densamme inte påverkas på något sätt. UMTS ser att mobilbasstationen särskilt uppmärksammas i framtida planbesked för att säkra den nuvarande rättigheten på fastigheten.

Kommentar

Detaljplanen förändrar inte möjligheten att stationen finns kvar i dess nuvarande läge.

TRAFIKVERKET

Trafikutredningens avgränsning innebär att man valt att göra kapacitetsberäkningar endast för kommunala korsningspunkter. Trafikutredningen har utgått från dagens trafikmängder och har inte vägt in övrig utveckling som sker. Trafikverket anser därför att trafikutredningen ska bygga på den gemensamt framtagna trafikmodellen för att visa på den samlade utvecklingen i Umeå. Trafikverket anser att trafikmodellen bland annat ska användas för att studera Nydalarondellens trafikutveckling och därefter behöver kapacitetberäkningar göras.

Trafikverket är öppen för dialog vid revideringen av detaljplanens trafikutredning.

Övrigt

De trafiklösningar som beskrivs i planhandlingen angående nya anslutningar till E4 måste revideras så att de överensstämmer med utfallet av åtgärdsvalsstudien Nydala-Täfteböle.

Kommentar

I samband med kapacitetsberäkning för berörd cirkulationsplats utifrån etapp 1 och 2 har dialog genomförts med Trafikverket. Bedömningen är att redan utifrån den generella trafiktillväxten i kombination med det tillkommande flödet från Industriområdet Dåva leder till att cirkulationen visar tecken på överbelastning. Området är idag redan planlagt och tillåter

verksamheter som ger större trafikflöden än detta förslag. Slutsatsen är att kapaciteten behöver studeras på ett mer övergripande perspektiv än i denna enskilda detaljplan. Det tillkommande trafikflödet från planområdet in mot cirkulationsplatsen ger ett mer jämnt fördelat flöde mellan cirkulationsplatsens fem ben.

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende ÅVS Nydala-Täfteböle.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Kvartersmark
Planens syfte bör kompletteras för att även omfatta trygghetsaspekten och hållbart resande.
Områdets planbestämmelser bör korrigeras så att de olika delområden med kvartersmark blir mer renodlade. Detta gäller särskilt för bestämmelserna för samlingslokaler och idrott. Till största del lär företagen i området att vara stängda under nätter och kvällar. Från trygghetssynpunkt är det därför viktigt att samlingslokaler, gym, padelhall, lokaler för studiecirklar musikspelningar och liknande lokaliseras så att de är trygga och tillgängliga för alla att besöka oavsett tid på dygnet. Det är lämpligt att dessa verksamheter styrs till kvarter närmast tillgänglig kollektivtrafik. Trygga, tillgängliga publika anläggningar underlättar valet att resa kollektivt, och bidrar därför till ett mer hållbart resande. Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger i nuläget väster om Kolbäcksvägen, cirka 1–2 kilometer från planområdet, vid korsningen Byttgränd/Kärnvägen (linje 1 och 8).

En differentiering av planbestämmelser för de olika kvarteren är också viktig för att undvika hälsoskyddsproblematik. Verksamheter som kan innebära störningar i form av lukt, allergiframkallande ämnen från djurhållning och djurvård, buller och liknande bör hållas till vissa delar av planområdet, och inte blandas med kontor.

Natur
Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att frågan kring den gröna korridoren öster om detaljplaneområdet behöver lösas innan detaljplanen kan antas.

Översiktsplanen pekar ut ett område öster om planområdet som en grön korridor (se figur 1 nedan) med syftet att ge förutsättningar för spridning av barrskogsarter, men även för rekreationen. Den gröna korridoren har en viktig ekologisk funktion genom att upprätthålla konnektiviteten i barrskogsnätverket från Grössjön över Nydalaområdet och norrut mot Tavelån. Berörd korridor är också viktig eftersom den delvis kompenserar för barriärer och svaga samband i barrskogskorridoren från Tomtebo, Lill-Jansberget till Stadsliden och vidare mot I20.

För området öster om aktuell plan antogs 2011 en detaljplan där delar av den gröna korridoren gavs planbestämmelsen NATUR. Dock omfattas den

norra delen av grönkorridoren inom den planen av en snötipp. Gällande planbestämmelserna för det norra allmänplatsområdet medger snöupplag, men den skalan av snötipp som området används för idag innebär en stor barriär. En snötipp av denna karaktär är inte förenligt med planbestämmelserna i och med att platsen inte kan anses vara allmänt tillgänglig, snarare utgör området en säkerhetsrisk för besökare. Tillkommande bebyggelse enligt planförslaget tillsammans med intilliggande plan i öster samt en eventuell utvidgning av snötippen innebär att grönkorridoren kommer att få ett stort spridningshinder och därför saknar de viktiga ekologiska funktionerna.

I planförslagets nordöstra del finns ett utpekat naturområde som angränsar till snötippen. Enligt plankartan avses området för hantering av dagvatten. Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar inte uppfattningen att planens reglering av ” *naturområdet säkerställer, i kombination med naturmark inom angränsande detaljplan i öster (2480K-P12/2), bevarandet av naturmark i form av en ekologisk korridor genom området som knyter an till natur- och rekreationsområden i norr och söder. Naturmarken syftar även till att ge utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmark eller dammar.”* Planförslagets naturområde är för smalt för att tillgodose grönkorridorens funktioner. Dagvattenanläggningarna riskerar att det i planförslaget utpekade naturområdet i praktiken bli makadamfyllda diken; föga attraktiva för människor och med en mycket begränsad funktion som ekologisk korridor. I och med att grönkorridoren syftar till att skapa samband i ett barrskogsnätverk är en eventuell framtida dragning öster om detaljplaneområdena via jordbruksmarken i Anumark också en olämplig lösning.

Ett alternativ för att lösa problematiken med grönkorridoren är att ta bort kvarteren närmast snötippen och peka ut ett bredare naturområde med barrskog. Detta förslag innebär också en tydligare koppling till Tavelån vilket bidrar till möjligheterna för allmänheten att tas sig ut till detta värdefulla naturområde. I nuvarande planförslaget behöver boende i östra Ersmark på väg till naturmiljöerna längs Tavelån samsas längs vägarna med tung trafik. Planförslaget visar en infart i norr vilket gör att tung trafik kommer att gå på det stråk som helst bör utformas mer som en entré till natur/rekreationsområdet.

Dagvatten
Dagvattenutredningen omfattar endast utredningsområdet, detta är en brist då det finns en översvämningsproblematik i intilliggande bostadsområdet Smörasken. Enligt skyfallsutredningen från Länsstyrelsen 2017 kan framtida skyfall leda till översvämningar i bostadskvarteret. Det behöver förtydligas att en hårdgöring och ändringar av höjdsättning av planområdet inte riskerar förvärra problemen i kvarteret Smörasken. Dagvattenutredningen föreslår en dikesdragning i den nordvästra delen av planområdet som inte är säkerställt genom planbestämmelser som behöver åtgärdas.

Det bör också utredas om dagvattenanläggningar östra om planområdet riskerar påverkas av smältvattnet från snötippen.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om trygghet och främjande av hållbart resande.

En naturvärdesinventering har genomförts som redogör för hur påträffade arters livsmiljöer påverkas av tilltänkt exploatering och eventuella åtgärder vidtas därefter.

Användningarna L och R har specificerats för att undvika storskalig djurhållning och odling samt sportanläggningar såsom trav- och motorsportbana.

Dagvattenutredningen har reviderats. Planbeskrivningen har kompletterats därefter.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata
Inga synpunkter

Drift och underhåll
Dagvattenhanteringen i gatumark sköts via öppna diken på vardera sidan körbanan. För att minimera påverkan på dessa bör in/utfarter till fastigheterna inte vara bredare än 11 meter.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelse om största bredd på utfarter.

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Varför har man inte satt egenskapsgränsen i fastighetsgräns mellan Sanden 7, 34-41 och Sanden 6? Som det är nu delar egenskapsgränsen en befintlig byggnad. Eftersom det finns en ansökan om avstyckning på Sanden 7 för att stycka av fler industrifack på den befintliga byggnaden gör egenskapsbestämmelsen att tolkningen av detaljplanen försvåras.

Förtydliga vilka fastigheter som kommer att belastas av eventuella nya ledningar (u-områdena).

Hur kommer värmeförsörjningen för området att ske?
Förtydliga om avfallshanteringen kommer att ske genom gemensamhetsanläggning eller enskilt inom den egna fastigheten.

Delar av planen som bör förbättras
Bra om det nämns i planbeskrivningen att området är namnsatt men att detaljplanen gör att namnsättningen bör ses över.
Det ”knä” som finns mellan Sanden 5 och 6 samt den allmänna platsen känns onödig. Är det inte bättre att möjliggöra för Sanden 5 att kunna reglera till även den marken?

Kommentar

Synpunkter som berör området söder om Murbruksvägen tas vidare i det ärendet.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande u-områden och värmeförsörjning.

UMEÅ REGIONENSBRANDFÖRSVAR

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposter anordnas i sådan omfattning att avståndet från brandfordon till brandpost inte överskrider 150 meter. Markbrandposterna behöver ha en kapacitet på 1200 l/min.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse att i händelse av brand ska markbrandposter ha en kapacitet på 1200 l/min.

UMEÅ ENERGI AB

Bredbandsledningar: Inga synpunkter.
Fjärrvärmeledningar: Behov av U-områden utreds inför granskning.
Elledningar, Elnät: Nätstations placeringarna i plankartan behöver justeras för att klara utlösningsvilkoren för kommande servisanslutningar.

Den övre nordliga e området i plankartan flyttas enligt kartskiss, se bilaga.
Som ett andra alternativ så låter man det nordligaste e området ligga kvar och så kompletterar man med ett till enligt kartskiss, se bilaga.

Kommentar

E-området placering omarbetas i dialog med Umeå energi.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall och återvinning
Vid dimensionering av avfallsutrymmen behöver det finnas plats för mat- och restavfall, förpackningar, returpapper, verksamhetsavfall samt annat avfall som kan tänkas uppkomma.
Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller gällande NOA. Avfallsutrymmet bör placeras så nära fastighetsgräns som

möjligt. Om avfall ska hämtas inne på fastigheten behöver det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte ska placeras framför entréer.

I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs:

Vatten och avlopp
I VA-utredningen från 2022-07-08 har dagvatten från uppströms liggande bostadsområden inte tagits systemskissen. Det krävs en anläggning som klarar minst 1200 l/s. Det bör klargöras vart denna anläggning kan placeras. Planeras dagvatten ledas förbi området eller planeras det att ledas in i området och då beblanda sig med de dagvatten som uppkommer inom planområdet? Om det senare alternativet är aktuellt måste volym och flöden för fördröjning och rening ses över.

Enligt planbeskrivning framgår att ev. nödbräddavlopp från pumpstationen ska kunna fångas upp i det dagvattenfördröjningsanläggningar som planeras att anläggas. Det innebär även att dagvattnet från redan genomförd etapp ska fördröjas. Flöden och volymer från detta område har ej tagits med i beräkning av planområdets fördröjningsbehov.
Enligt tillgängliga geotekniska undersökningar varierar grundvattennivån mellan 0,5-1 m under markyta och på vissa ställen grundare än så. Anläggning av diken för avvattning av fastighetsmark och vägkropp kan innebära risk för att grundvattnet sänks permanent. Om det då bedöms som markavvattning kan ev. tillståndsprocessen dra ut på tiden. Kan därav vara en god idé att undersöka frågan.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Dagvattenutredningen har reviderats. Planbeskrivningen kompletterats utifrån resultaten i utredningen.

YTTRANDE 1

Egentligen bara oroad över den kommande ökningen av bullernivån då jag bor nära korsningen Kolbäcksvägen/Cementvägen. Skulle vara önskvärt med bullerskydd ut mot Kolbäcksvägen. I övrigt OK.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

YTTRANDE 2

Gamla Ersbodavägen ansluter till Krossvägen det norra hörnet av Ersmark 22.2. Gamla Ersbodavägen är en relativt smal gata, utan väggren och belysning. Vägen är i dåligt skick. På vägen färdas många motionärer (cykel, rullskidor, löpare), hästar och familjer på promenader. Längs vägen bor flertalet småbarnsfamiljer och det finns flera hästgårdar. Som boende på Ersbodavägen har vi (och våra grannar) upplevt att det är många fordon som "genar" och använder vägen som en genväg, gissningsvis fordon som kommer från Ersmark eller områden norr om Ersmark. För att minska risken för trafikolyckor, och minska belastningen på vägen rent allmänt, skulle vi vilja föreslå att genomfart med tunga fordon inte tillåts på Gamla Ersbodavägen. Vi förstår att tunga fordon måste kunna använda vägen, men genomfart borde kunna undvikas. Möjligtvis skulle genomfartsförbudet kunna innefatta all trafik. Vi syftar alltså på genomfart från väg 364 till Krossvägen.

Kommentar

Bedömningen är att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen då det stundvis kan vara mycket trafik till Hömyran. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

YTTRANDE 3

Jag tycker att ni ska göra en lek ställe som på Hedlunda parken med nåt vatten eller en vatten pool där man kan bada gratis

Kommentar

Bedömningen är att det inte är lämpligt att planera för lekpark i närheten av planerade verksamheter. Inom och i planområdets närhet finns naturmark med möjlighet till vistelse och lek.

YTTRANDE 4

Anlägg gärna en gång- och cykelbana längs efter Kolbäcksvägen.

Kommentar

I dagsläget bedöms det inte finnas behov eller målpunkt längre norrut efter Kolbäcksvägen.

YTTRANDE 5

Vi motsätter oss ändringen av detaljplanen då ett utökat verksamhetsområde kommer att leda till ökade störningar i form av buller, trafik och minskat tillgänglighet till natur för oss boende.

Vi anser att stadsdelsområdet Östra Ersboda behöver fortsätta att utvecklas som bostadsområde med blandad bostadsbebyggelse från olika åldrar och karaktär. I översiktsplanen är området avsatt för bostadsändamål och omfattar cirka 100 småhus med villastads karaktär.

Vi anser att det är väldigt olämpligt att lokalisera transportintensiva verksamheter intill ett bostadsområde. I stadsdelen Östra Ersboda finns idag mycket god tillgång till skolor, förskolor, bibliotek, Folketshus, handel, kollektivtrafik, fritids- och idrottsanläggningar och ett aktivt föreningsliv. Att inte fortsätta utveckla detta bostadsområde och utan istället satsa på verksamhetsområde är inte att arbeta för att skapa attraktiva och sociala hållbara bostadsområden.

I planförslaget beskrivs att lokaliseringen av verksamheter är fördelaktigt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras. Detta är dock argument som på ett bättre sätt talar för att man ska utveckla området för bostadsändamål vilket är ett stort samhällsviktigt intresse och en brist på i Umeå. Då det redan idag finns mycket god tillgång på samhällsservice och handel med mera inom Ersboda är förutsättningarna för hållbart resande och hållbar livsstil stor i denna stadsdel. Vår tillgänglighet till skog och tätortsnära friluftsområde försvinner helt med den höga exploateringen som föreslås. Den skog som finns kvar i området i norr används av oss, och av många boende i området, för promenader, löpning, rastning av hund, ridning och är en viktig passage till Tavleån samt den gröna korridoren som beskrivs i planprogrammet. Det är anmärkningsvärt att det i planförslaget inte alls beskrivs något om hur ändring kommer att påverka tillgängligheten till natur för intilliggande bostäder. Att helt omringa hela Ersboda med verksamhetsområden, stora infrastrukturanläggningar, E4, Norrbotniabanan, inhägnade områden som FOI gör att barriärer bildas och tillgängligheten till grönområden som redan i dag är begränsas ytterligare genom detta förslag. Vi har även med förskräckelse noterat att det pågår ytterligare ett detaljplanearbete med syfte att möjliggöra drivmedelsstation längs den gång- och cykelväg som leder till Nydala friluftsområde (del av Ersmark 22:2). Där försvinner ytterligare grönstruktur i närområdet och bidrar till mer trafik.

Vi anser att det i planen behöver det finnas gröna passager (naturområde) som är tillgängliga för boende ut till natur och grönkorridoren. Genom de dagvattenlösningar som idag skapats intill det befintliga nybyggda industriområdet har tillgängligheten till befintliga stigar i skogen kraftigt begränsas

i området. Diken som grävts är mycket djupa och har krossten som är svåra att passera.

I gällande detaljplan står idag att verksamheter inte får vara störande för intilliggande bebyggelse (Jm). Denna bestämmelse saknas helt i detta planförslag. Vilket vi anser behöver tydliggöras.

Bullerpåverkan kommer att öka med ett utökat industriområdet. Idag bullrar det redan från Mejeriet, både från transporter, men även från fläktar o dyl. Bullerutredningen behöver belysa det kumulativa bullret mer.
Vi anser inte att byggnadshöjden ska tillåtas öka jämfört med höjden i gällande detaljplaner. En hög exploatering skapar fler transporter och gör att området blir väldigt dominerande i landskapet.

Bullerplank behöver sättas upp direkt vid väg mot Törelvägen. Det är inte acceptabelt att låta boende störas fram till år 2040!! Och invänta problemen när man redan kan förutse ett behov. Vi anser att bulleråtgärder både uppförande av plank och hastighetssänkning behöver vidtas då riktvärdena kommer att överskridas. Åtgärder bör göras skyndsamt om planändringen godkänns av kommunfullmäktige/byggnadsnämnden.

Idag är korsningen och övergångsstället vid Kolbäcksvägen/Cementvägen en av Umeås mest olycksdrabbade korsningar. Åtgärder krävs för att göra den säker. Den tunga trafiken kommer att öka kraftigt med detta planförslag. Periodvis vintertid är trafiken redan idag intensiv när snö forslas bort dygnet runt till snödeponin Hömyran. Vi anser att trafiken till industriområdet helt ska ledas in via Mejerivägen (korsningen mejeriet/fängelset) och att inga andra utfarter ska tillåtas mot Kolbäcksvägen. I gällande detaljplan för verksamhetsområdet beskrivs även där att den tunga trafiken ska ledas in via Mejerivägen alternativt genom en ny infart från E4 vid Nydala. Motiv sakas för att leda tung trafik och ha in/utfarter mot bostadsområden när det finns andra alternativ.

Hoppas att ni lyssnar på våra synpunkter och tänker om och planerar i överensstämmelse med översiktsplanen för bostäder i norra delen av industriområdet istället och att tillgängligheten till tätortsnära skog och natur inte helt begränsas.

Kommentar

Avsteg från översiktsplanen motiveras utifrån att etablering sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där närområdet redan är präglat av befintliga verksamheter. Inom eller i direkt närhet till ett verksamhetsområde/industriområde är det inte lämpligt att planera för bostäder med hänsyn till störningar eller risk för olyckor avseende brandfarliga vätskor eller gaser.

Urval av användningar inom området har gjorts för att möjliggöra för olika typer av verksamheter/anläggningar som inte har betydande negativ påverkan på omgivningen. Planförslaget har omarbetats efter synpunkter, bland annat utgår användningen L ur kvartersmarken närmast Kolbäcksvägen med hänsyn till påverkan på befintliga bostäder. Användningen har även specificerats för att undvika storskalig djurhållning. Jm är en äldre användningsbestämmelse som inte används idag. Med hänsyn till omgivningspåverkan tillåts inte användningen industri (J) samt att drivmedel (G) och (L) undantas från kvartersmarken närmast bostäder.

En artskyddsutredning har genomförts som redogör för hur påträffade arters livsmiljöer påverkas av tilltänkt exploatering och eventuella åtgärder vidtas därefter. Planlagd naturmark ska möjliggöra för grön korridor men även tillgänglighet för allmänheten. Som en konsekvens av genomförande av detaljplanen kommer skogsmark tas i anspråk. Bedömningen är att det fortfarande finns tillgängliga naturmiljöer i närområdet.

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

I dagsläget bedöms det inte finnas behov för åtgärder på berörd korsning. Bedömningen är att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen då det stundvis kan vara mycket trafik till Hömyran.

YTTRANDE 6

För att bibehålla något av den lantliga känslan på området kring Krossvägen och Gamla Ersbodavägen, vore det trevligt om det på tomterna som ansluter till Krossvägen lämnas kvar en remsa med skog. En remsa på kanske 10 -14 meter räcker sannolikt för att skapa en viss separation mellan industriområdet och Krossvägen.

Kommentar

Planförslaget revideras. En yta NATUR planläggs i norr, mot Krossvägen.

YTTRANDE 7

Störande billjus och buller från den stora mängden tung trafik från korsningen Kolbäcksvägen och Murbruksvägen ner till Hömyrans snötipp är redan nu väldigt störande för oss boende på Törelvägen. Speciellt vintertid från alla lastbilar som forslar ner snön till tippen (dygnet runt i flera veckor). Även övriga tider under året upplevs störande ljus, ljud och vibrationer från trafiken till och från det nuvarande industriområde både kvällar & helger. Tex de lastbilar som ska ner till Gasum och tanka. Vi förslår att

det byggs en bullervall (ej plank) mellan Kolbäcksvägen och bostadsområdet på törelvägen. Detta kan man läsa i den trafikutredning som är gjord att fastigheterna på törelvägen närmast Kolbäcksvägen inte klarar bullerkraven i framtiden men troligen inte ens i dagsläget. Städa upp mellan kolbäcksvägen och bostadsområdet typ göra inbjudande parkområde i stället för nuvarande skog. Schaktmassor från industriområdet borde gå att använda till bullervall. Skulle detta göras minskas transporten av schaktmassorna och det gynnar miljön. Kommer det att följas upp kontinuerligt med bullermätningar eftersom industriområdet expanderar. Vad gäller under byggnationen med buller och trafik. Blir vi fastighetsägare kompenserade för detta? Eller går det att utforma bullervallen redan innan byggnationer startar. Är det gjort någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Ersmark 222. Om det är gjort skulle man gärna vilja ta del av den.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen. Byggtiden och andelen byggtrafik för ett byggprojekt är inte något som detaljplanen kan reglera.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

YTTRANDE 8

Störande billjus och buller från den stora mängden tung trafik från korsningen Kolbäcksvägen och Murbruksvägen ner till Hömyrans snötipp är redan nu väldigt störande för oss boende på Törelvägen. Speciellt vintertid från alla lastbilar som forslar ner snön till tippen (dygnet runt i flera veckor). Även övriga tider under året upplevs störande ljus, ljud och vibrationer från trafiken till och från det nuvarande industriområde både kvällar & helger. Tex de lastbilar som ska ner till Gasum och tanka. Vi förslår att det byggs en bullervall (ej plank) mellan Kolbäcksvägen och bostadsområdet på törelvägen. Detta kan man läsa i den trafikutredning som är gjord att fastigheterna på törelvägen närmast Kolbäcksvägen inte klarar bullerkraven i framtiden men troligen inte ens i dagsläget. Städa upp mellan kolbäcksvägen och bostadsområdet typ göra inbjudande parkområde i stället för nuvarande skog. Schaktmassor från industriområdet borde gå att använda till bullervall. Skulle detta göras minskas transporten av schaktmassorna och det gynnar miljön. Kommer det att följas upp kontinuerligt med

bullermätningar eftersom industriområdet expanderar. Vad gäller under byggnationen med buller och trafik. Blir vi fastighetsägare kompenserade för detta? Eller går det att utforma bullervallen redan innan byggnationer startar. Är det gjort någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Ersmark 222. Om det är gjort skulle man gärna vilja ta del av den.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 7.

YTTRANDE 9

Här kommer lite bakgrundsinformation från bland annat detaljplan Glaset, mina synpunkter, mina förslag och mina yrkanden.

Angränsade område planlagt för industri (utdrag från detaljplan Glaset)
På andra sidan kolbäcksvägen från planområdet är marken planlagd för industriändamål. Detta ändamål innefattar verksamheter som kan vara störande för närliggande bostäder. Etablering av bostäder inom planområdet kommer påverka förutsättningarna för vilken verksamhet som kan accepteras på andra sidan kolbäcksvägen. Bägge områdena är i kommunens ägo.

Bebyggelsestruktur (utdrag från detaljplan Glaset)
För kvarteret glaset är intentionen att skapa ett småhusområde som inordnar sig i den befintliga strukturen och naturmiljön. Mot kolbäckvägen har på plankartan lagts ut ett område med naturmark i likhet med strukturen söder ut längst vägen.

Gestaltning & landskapsbild (utdrag boverkets hemsida)
På flera olika ställen i plan- och bygglagen (PBL) ställs det krav på att byggnader ska utformas med hänsyn till platsens värden och kvaliteter. Kraven är delvis överlappande och har något olika räckvidd och tillämpningsområden. Byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:

- stads- och landskapsbilden.
- natur- och kulturvärdena på platsen.
- en god helhetsverkan.

I ert planförslag har ni har valt att lägga till en bild som ska förmedla den nuvarande landskapsbilden. Fotografi över kvarteret Sanden (förgrunden) och kvarteret Teglet (bakgrunden) med etablerad drivmedelsanläggning och tillhörande cisterner till höger i bild (mars 2021). Det känns inte rätt att en bild ska förmedla landskapsbilden i närområdet. Det återspeglar inte sanningen. Till yttrandet bifogas några andra bilder som är tagna inom 0-200m från planförslaget längs Kolbäcksvägen och Gamla ersbodavägen. Utgångspunkten med detaljplanen måste vara att åtgärderna ska tillföra helhetsbilden positiva värden och inte förvanska egenskaper som är värda att bevara.

Natur vegetationsridå
I planförslaget så föreslår ni en vegetationsridå som varierar mellan 15-25m. Enligt planförslaget verkar det som vegetationsridån krymper i bredd och är som smalast i linje med filgränd. Föreslagen markanvädning strider mot gällande översiktsplan inom området B4. Föreslagen markanvändning strider även mot gällande detaljplan Glaset som ställer högre krav på de framtida industrierna inom B4. Motiveringen till avvikelsen är att det är positivt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Denna motivering borde inte ligga till grund för en så stor avvikelse. Man borde ta hänsyn till närliggande områden.

Nockhöjd
Det borde finnas mer restriktiva planbestämmelser som reglerar gestaltningen inom området. En viktig del i Glasets detaljplan är att hålla ungefär samma skala inom området. Närliggande områden består av bostadshus med 1–2 våningar. Jag tycker att nuvarande förslag inte går hand i hand med landskapsbilden och gestaltningen i området. Det finns ingen planbestämmelse om antal våningar vilket gör att det är fullt möjligt att bygga ett 5-våningshus. Jag anser dock att det skulle ha en negativ påverkan på landskapsbilden och gestaltningen i området.

Konsekvensanalys
Resultatet av kapacitetsberäkningarna för berörda korsningspunkter visar att samtliga korsningspunkter har en belastningsgrad under 0,6 vilket innebär att framkomligheten är fortsatt god och att köbildning inte beräknas uppstå i någon av korsningarnas anslutningar efter områdets utbyggnad. Enligt resultatet finns det en belastningsgrad på 0.08 för Krossvägen. Med en så låg belastningsgrad finns det ingen anledning till att bredda denna väg eller ens bygga denna infart då jag anser att det skulle ha en negativ påverkan på landskapsbild.

Yrkanden
- Jag yrkar på att motiveringen till avvikelsen för område B4 inte är tillräcklig man borde ta hänsyn till närliggande områden.
- Jag yrkar på att vegetationsridåns bredd är för liten inom område B4. Jag vill att vegetationsridån ska vara minst 50m i bredd mot Filgränd.
- Jag yrkar på ett införande av en 50m bred vegetationsridå mot Krossvägen.
- Jag yrkar på att man lämnar kvar den befintliga växtligenheten så som träd inom vegetationsridåerna. Går det ej att uppfylla bör vegetationsridåns breddas ytterliggare.
- Jag yrkar på att ta bort infarten till industriområdet via krossvägen.
- Jag föreslår att max nockhöjd sätts till 8m inom B4 och 14m inom övrigt område.
- Jag föreslår att man inför en planbestämmelse som begränsar våningsantalet till max 2 våningar.

- Jag föreslår att man inför genomfartsförbud för tung trafik på Krossvägen.
- Jag föreslår att man reserverar markyta samt möjliggör i detaljplanen för återvinningsstation.

Frågor
Angående Krossvägen, finns det någon anledning varför den inte har någon vegetationsridå? Varför är inte vegetationsridån lika bred på hela området?

Kommentar

Avsteg från översiktsplanen motiveras utifrån att etablering sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där närområdet redan är präglat av befintliga verksamheter. Inom eller i direkt närhet till ett verksamhetsområde/industriområde är det inte lämpligt att planera för bostäder med hänsyn till störningar eller risk för olyckor avseende brandfarliga vätskor eller gaser.

Plankartan omarbetas. En yta NATUR planläggs i norr, mot Krossvägen.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen.

YTTRANDE 10

I planförslaget är det med en bild som ska förmedla den nuvarande landskapsbilden. Jag tycker inte att den överstämmer med verkligheten. Därav bidrar jag med andra bilder som jag anser överenstämmer bättre.
Bilderna är tagna inom 0-200m från planförslaget längs Gamla Ersbodavägen och Kolbäcksvägen. Utgångspunkten med detaljplanen borde vara att ta hänsyn till platsens värden och kvaliteter.

I planförslaget föreslås det att vegetationsridån ska vara mellan 15 - 25 m längs med kolbäcksvägen. Finner det underligt att den inte är lika bred längs hela sträckan. Det borde den givetvis vara. Jag tycker även att vegetationsridån borde utökas till 50 meter precis som mitt emot gatan mot filgränd. Dessutom borde den befintliga vegitationen så som träd sparas i vegetationsridån. I nuvarande plan finns ingen vegetationsridå längs krossvägen, det borde det göra. Jag föreslår att det införs en vegetationsridå som ska vara 50 meter och att befintlig vegetation sparas även där.

Angående trafiken gjordes det en uträkning att det finns en belastningsgrad på 0.08 för krossvägen. Därav anser jag att det inte finns någon anledning att bygga en infart via krossvägen. Den borde flyttas till kolbäcksvägen om behov finns.

Med det nya industriområdet är jag orolig att det kommer börja köra mer tung trafik via Gamla Ersbodavägen. Vägen är inte bygd för tung trafik och

det går knappt att möta en lastbil på den. Därför tycker jag att man borde införa ett genomfartsförbud för tung trafik på Gamla Ersbodavägen och Krossvägen.

Kommentar

Planförslaget har reviderats och natur mot Kolbäcksvägen utökas till att vara samma bredd längs sträckan. En yta NATUR planläggs i norr, mot Krossvägen.

Bedömningen är att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen då det stundvis kan vara mycket trafik till Hömyran. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

YTTRANDE 11

Inledningsvis vill vi framhålla att vår uppfattning är att området hade gjort sig bättre som att bostadsområde. Det finns ett fortsatt stort behov av bostäder i Umeå och det hade varit naturligt att bygga ut Ersboda i denna riktning. Detta medför också grönytor, lekområden m.m. vilket är det användningsområde som ytan har för många boende idag. Således skulle påverkan för redan boende bli mindre om området istället användes för detta syfte.

I planbeskrivningen framgår att nödvändiga hänsyn har tagits i de flesta avseenden. Däremot delar vi inte de slutsatser som framkommit gällande konsekvenserna av ett ökat trafikflöde. Bullernivåerna ligger redan idag på gränsvärdena för vår fastighet. Då det inte kan uteslutas att värdena kommer att öka till följd av exploateringen bör bullerreducerande åtgärder vidtas redan innan denna konsekvens inträffat för att inte påverka omgivningen i onödigt stor utsträckning. Redan idag ligger vårt hus över gränsvärdet och varje förändring inom området kommer att öka bullernivåerna ytterligare. Vi förespråkar följande åtgärder:

- Bullerplank. Planket bör ligga i anslutning till vägen och inte i anslutning till tomterna då det skulle påverka landskapsbilden negativt. Bullerplank skulle också ha en trygghetshöjande funktion genom att utgöra en barriär mot vägen som förhindrar barn och husdjur att hamna på vägen. Med tanke på att det rör sig om en väl trafikerad väg som är mycket nära bebyggelse är åtgärder motiverad även ur denna hänsyn. Bullerplankets uppförande får på intet vis föranleda avverkning av befintliga träd på västra sidan av kolbäcksvägen, då denna skog mildrar synintrycket av industriområdet samt bidrar till dämpning av buller.

-Sänkt hastighet på Kolbäcksvägen. Den tillåtna hastigheten bör vara 50 km/h och det bör finnas en permanent trafikövervakning för att säkerställa att hastigheten inte överskrids (trafikkamera), speciellt i anslutning till korsningarna mot Cementvägen samt Mjölkvägen. Vår upplevelse är att det är stor andel av trafiken som överskrider även dagens 60 km/h. Sänkt hastighet bidrar såväl till trafiksäkerhet som minskade bullernivåer
- Tyst asfalt. Då detta bidrar mycket till sänkta bullernivåer bör detta vara en prioriterad åtgärd.

-Bearbetning av vegetationsridå. Planerade vegetationsridå består i dagens läge framförallt av sly. Det bör planteras ut fler träd, gärna barrträd för att det planerade området ska fylla sitt syfte, dvs. minska synintrycket på stads- och landskapsbilden. För att uppnå detta bör en genomtänkt föryngring ske med hänsyn till önskad trädslagsblandning samt skötas för att främja snabb tillväxt av skogen så att den snarast bidrar till att fylla sitt syfte.

Vidare vill vi framhålla att den beräknade belastningen på utfarten Cementvägen/Kolbäckvägen av oss uppfattas som missvisande. Korsningens utformning gör att den inte klarar särskilt mycket mer belastning innan det riskerar att bildas köer. Både för bilar som ska från Cementvägen ut på Kolbäcksvägen och vice versa. Korsningen är dessutom utformad så att det förekommer trafikfarliga situationer. Vi har bevittnat ett flertal situationer där trafikanter missat motionärer och cyklister som kommer i hög hastighet från cykelvägen som går parallellt med Kolbäckvägen. Det har då skett eller varit nära att ske kollisioner. Sannolikt gäller detsamma för korsningen Mjölkvägen/Kolbäcksvägen.

Mot bakgrund av ovanstående är den planerade nya infarten till området via E4 en viktig åtgärd som bör prioriteras och vara ett krav för att anta detaljplanen. Det skulle minska belastningen på Kolbäcksvägen genom att bidra till att fler väljer att ta sig till området utan att köra via dessa korsningar.

Vi vill också framhålla vikten av den gröna korridor som finns med i planen. Redan idag märker vi ofta av närheten till skog och djurliv. Rådjur, rävar och harar rör sig i utkanten av bostadsområdet. Sannolikt för att ta sig mellan områdena Ersmark och Nydala. Med ökad trafik och eventuella bullerreducerande åtgärder så som bullerplank är det av stor vikt att djuren kan ledas andra vägar än genom område med vägar och trafik.

Detaljplanens planbestämmelser möjliggör djurhållning R1. Så länge det rör sig om det som står beskrivet i text, dvs. djurpensionat eller hunddagis, ser vi inget problem. Vi motsätter oss däremot annan form av storskalig djurhållning som kan medföra sanitära olägenheter för omkringliggande område. Planen möjliggör även R1 där gokart står upptaget som exempel. Rör det sig om inomhusbana med elektrifierade bilar utan buller ser vi inga

problem, men en bana med förbränningsmotorer motsätter vi oss med hänsyn till bullernivåerna som det orsakar. Samma sak vad gäller skjutbana. Det står inte preciserat vilken form av skjutbana som anses vara tillåten men all form av skjutbaneverksamhet utomhus eller med grovkalibriga vapen anser vi vara orimligt med anledning av bullernivån det orsakar. Vad gäller samlingslokaler R2 ser vi inte rimligheten i att uppföra samlingslokal för religiösa ändamål i ett industriområde.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

En artskyddsutredning har genomförts som redogör för hur påträffade arters livsmiljöer påverkas av tilltänkt exploatering och eventuella åtgärder vidtas därefter. Planlagd naturmark ska möjliggöra för grön korridor men även tillgänglighet för allmänheten. Som en konsekvens av genomförande av detaljplanen kommer skogsmark tas i anspråk. Bedömningen är att det fortfarande finns tillgängliga naturmiljöer i närområdet.

Placering av användningar inom området har reviderats. Djursjukvård närmast Kolbäcksvägen tillåts inte med hänsyn till befintliga bostäder.

YTTRANDE 12

Vi skriver för att uttrycka vår djupa oro angående det föreslagna industriområdet som planeras att byggas i närheten av vårt befintliga bostadsområde. Vi önskar att delge våra synpunkter och reservationer rörande detta förslag och dess potentiella konsekvenser för vårt bostadsområde.

För det första vill vi framhålla den betydande påverkan som detta industriområde kan ha på trafiksituationen i vårt område. Ett industriområde kommer oundvikligen att generera ökad tung trafik och lasttransporter, vilket kan leda till ökad trängsel på våra redan belastade vägar. Detta skulle inte bara utgöra en säkerhetsrisk för våra barn och familjer som bor här, utan även försvåra tillgängligheten och rörligheten för alla boende i området. Den extra trafiken kommer också bidra till ökad luftförorening.

För det andra vill vi lyfta fram de olägenheter som kan uppstå till följd av ljudnivån från det planerade industriområdet. Industriella verksamheter innebär ofta bullriga processer, maskiner och fordon som kan ha betydande påverkan på det omgivande ljudklimatet. Redan idag är bullernivån hög från tung trafik, både transporter till och från mejeriet men även vid snöröjning. Förutom att störa vår vardagsro kan den ökade ljudnivån även ha negativa effekter på sömnkvaliteten, hälsan och välbefinnandet för de boende i vårt bostadsområde. I förlängningen kan det även leda till minskat attraktionsvärde för potentiella boende och påverka fastighetsvärden.

Vi vill även påtala den betydande påverkan som detta industriområde kan ha på tillgängligheten till grönområden för de boende i vårt område. Ett industriområde skulle minska möjligheterna för de boende att enkelt ta sig till närliggande naturområden och rekreationsområden.

En annan aspekt är den pågående bostadsbristen i Umeå. Medan behovet av fler bostäder blir alltmer akut, skulle det föreslagna industriområdet innebära att potentiell byggnadsyta tas i anspråk och därmed förhindra utvecklingen av bostäder. Istället för industriutveckling skulle vi, genom att följa översiktsplanensförslag om att använda området som bostadsområde för ca 100 småhus med villastads karaktär. Detta skulle kunna möta behovet av fler bostäder hos våra invånare och skapa en möjlighet för att utöka områdets redan hållbara och livskraftiga gemenskap med tillgång till skolor, handel, kollektivtrafik, folkets hus, bibliotek och fritidsanläggningar mm.

Kommentar

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

En artskyddsutredning har genomförts som redogör för hur påträffade arters livsmiljöer påverkas av tilltänkt exploatering och eventuella åtgärder vidtas därefter. Planlagd naturmark ska möjliggöra för grön korridor men även tillgänglighet för allmänheten. Som en konsekvens av genomförande av detaljplanen kommer skogsmark tas i anspråk. Bedömningen är att det fortfarande finns tillgängliga naturmiljöer i närområdet.

Avsteg från översiktsplanen motiveras utifrån att etablering sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där närområdet redan är präglat av befintliga verksamheter. Inom eller i direkt närhet till ett verksamhetsområde/industriområde är det inte lämpligt att planera för bostäder med hänsyn till störningar eller risk för olyckor avseende brandfarliga vätskor eller gaser.

YTTRANDE 13

I planförslaget är det med en bild som ska förmedla den nuvarande landskapsbilden. Jag tycker inte att den överstämmer med verkligheten. Därav bidrar jag med andra bilder som jag anser överenstämmer bättre.
Bilderna är tagna inom 0-200m från planförslaget längs Gamla Ersbodavägen och Kolbäcksvägen. Utgångspunkten med detaljplanen borde vara att ta hänsyn till platsens värden och kvaliteter.

I planförslaget föreslås det att vegetationsridån ska vara mellan 15 - 25 m längs med kolbäcksvägen. Finner det underligt att den inte är lika bred längs hela sträckan. Det borde den givetvis vara. Jag tycker även att vegetationsridån borde utökas till 50 meter precis som mitt emot gatan mot

filgränd. Dessutom borde den befintliga vegitationen så som träd sparas i vegetationsridån. I nuvarande plan finns ingen vegetationsridå längs krossvägen, det borde det göra. Jag föreslår att det införs en vegetationsridå som ska vara 50 meter och att befintlig vegetation sparas även där.

Angående trafiken gjordes det en uträkning att det finns en belastningsgrad på 0.08 för krossvägen. Därav anser jag att det inte finns någon anledning att bygga en infart via krossvägen. Den borde flyttas till kolbäcksvägen om behov finns.

Med det nya industriområdet är jag orolig att det kommer börja köra mer tung trafik via Gamla Ersbodavägen. Vägen är inte bygd för tung trafik och det går knappt att möta en lastbil på den. Därför tycker jag att man borde införa ett genomfartsförbud för tung trafik på Gamla Ersbodavägen och Krossvägen.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 11.

BRF TROLLBACKEN

Styrelsen från BRF Trollbacken är i grunden positivt inställda till detaljplanen Ersmark 22:2 men vi är oroliga över negativ påverkan på våra bostäder med avseende av främst buller och lukt. Framförallt är det de verksamheter som placeras i Z och L (se bild) som vi bedömer att komma tillräckligt för att kunna medföra negativ påverkan för boende i vår förening. Omfattningen beror dock på vilka etableringar som tillåts. Föreslagen markanvändning strider mot kommunens egen översiktsplan, och vi anser generellt att det skulle vara mer gynnsamt med fler bostäder i området. Dock har kommunen rätt i sin motivering att utökning av verksamhetsområden som sker till anslutning av befintliga områden inte nödvändigtvis bedöms medföra betydande negativ påverkan. Vi instämmer också med kommunen att om man enbart tar hänsyn till infrastruktur så finns det inga hinder, men ställer oss tveksamma till att det ökande trafiktrycket inte riskerar att medföra olägenheter som buller eller lukt från ytterligare tillkommande verksamheter. Vi föreslår att kommunen utreder frågan om buller och lukt noggrant vid tillkommande verksamhetsetableringar, alternativ att verksamheter i område Z och L begränsas till verksamheter som kan beskrivas som: ej störande för omgivning med avseende lukt eller buller. Ett annat alternativ är att man helt tar bort område Z och L mot Kolbäcksvägen.

Kommentar

Placering av användningar inom området har reviderats. Djursjukvård närmast Kolbäcksvägen tillåts inte med hänsyn till befintliga bostäder.

Kommunen planerar och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäderna, där bullernivåer enligt trafikutredningen beräknas överskridas i framtiden, Kolbäcksvägen/Cementvägen.

Avsteg från översiktsplanen motiveras utifrån att etablering sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där närområdet redan är präglat av befintliga verksamheter. Inom eller i direkt närhet till ett verksamhetsområde/industriområde är det inte lämpligt att planera för bostäder med hänsyn till störningar eller risk för olyckor avseende brandfarliga vätskor eller gaser.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Området söder om Murbruksvägen har tagits bort och hanteras i ett separat planärende.
- Naturmarkens bredd mot Kolbäcksvägen har reviderats till samma bredd hela vägen.
- Naturmarken i öst-västlig riktning har utökats.
- Naturmark avsedd för dagvattendike har tillkommit.
- Strukturen för gatumark samt kvartersmark har reviderats.
- Användningen G – drivmedel har tagits bort inom delar av planområdet.
- Användningen L1 har reviderats till djursjukvård.
- Användningen R1 har reviderats till idrottsplats och sporthall.
- Användningen C, Centrum, har tillkommit inom planområdet.
- Användningen K, kontor, har tagits bort då kontor ingår i användningen C.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om största bredd på utfarter.
- Ett mindre planområde som omfattar gatudike inom fastigheten Blandaren 1 har tillkommit.

Planbeskrivningen

- Har omarbetats med hänsyn till att området söder om Murbruksvägen hanteras i ett separat planärende.
- Avsnittet avseende transporter av farligt gods har omarbetats.
- Utifrån reviderad dagvattenutredning har avsnitten avseende dagvatten, MKN vatten samt översvämning reviderats.
- Avsnittet avseende fordonstrafik och gatunät har förtydligats gällande ÅVS.
- Utifrån att trafikutredningen har reviderats har avsnitten gällande trafikalstring och buller omarbetats.

- Utifrån artskyddsutredning har avsnitt avseende naturmiljö omarbetats.
- Planbeskrivningen har omarbetats utifrån att strukturen för gatumark samt kvartersmark och dess användningar har reviderats.

Reviderade utredningar

- VA- och dagvattenutredning
- Artskyddsutredning
- Trafikutredning

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2026

Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – Antagandehandling **Oktober 2026**				Diarienummer: **BN-2025/00048**
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2018:1732 BFS 2014:5	Detaljplan påbörjad: 2021-02-24	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

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

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag 1
Planhandlingar 2
Underlag och utredningar 2
Planens syfte 2
Plandata 2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 3
Översiktsplan 3
Detaljplaner 5
Övriga beslut 6
Riksintressen 7
Strandskydd 7
Undersökning av betydande miljöpåverkan 8
Planförfarande 8
Samrådskrets 9
Detaljplanens reglering och motiv till planbestämmelser 10
Förutsättningar och förändringar 13
Stads- och landskapsbild 13
Förändringar och konsekvenser 14
Fornlämningar 16
Naturmiljö 16
Förändringar och konsekvenser 17
Service och verksamheter 19
Förändringar och konsekvenser 19
Gator och trafik 20
Gång- och cykeltrafik 20
Förändringar och konsekvenser 20
Fordonstrafik och gatunät 20
Förändringar och konsekvenser 21
Trafikalstring 22
Förändringar och konsekvenser 22
Kollektivtrafik 24
Förändringar och konsekvenser 24

Parkering och angöring 24
Förändringar och konsekvenser 24
Miljöfarlig verksamhet 24
Förändringar och konsekvenser 25
Transporter av farligt gods 25
Förändringar och konsekvenser 26
Buller 27
Riktvärden för buller från vägtrafik 27
Förändringar och konsekvenser 28
Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller 30
Förändringar och konsekvenser 31
Geotekniska förhållanden 32
Förändringar och konsekvenser 32
Förorenad mark 32
Förändringar och konsekvenser 33
Risk för översvämning 33
Förändringar och konsekvenser 34
Dagvatten 35
Förändringar och konsekvenser 36
Snöhantering 38
Miljökvalitetsnormer 38
Luft 38
Vatten 39
Förändringar och konsekvenser 40
Vatten och avlopp 40
Förändringar och konsekvenser 41
El och värme 41
Förändringar och konsekvenser 41
Genomförandefrågor 42
Huvudmannaskap för allmän plats 42
Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten 42
Genomförandetid 42
Avtal 42

Markanvisningsavtal....42
Preliminär tidplan....42
Fastighetsrättsliga frågor....44
Fastighetsbildning....44
Servitut....45
Gemensamhetsanläggningar....45
Ledningsrätter....45
Dikningsföretag....46
Ekonomiska frågor....46
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare....46
Ekonomiska konsekvenser för kommunen....46
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda....47
Medverkande....47
Källor....48

Planens huvuddrag

Detaljplanen syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter och service så som butiker, restauranger, kontor och gym. Även hantering och lagring av drivmedel, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Området utgör del av Östra Ersboda industriområde. Utbyggnaden av industriområdet skapar etableringsmöjligheter för företag, föreningar och organisationer med olika verksamhetsinriktning som inte innebär betydande negativ påverkan på omgivningen avseende lukt, buller, ljusstörning eller annan typ av betydande negativ störning för människors hälsa och miljö.

Naturmarken inom planområdet bildar tillsammans med omgivande natur, en grön ekologisk korridor i nord-sydlig riktning som knyter an till natur- och rekreationsområden invid Tavelån i norr och Nydala i söder. Naturmarken syftar till att bevara livsmiljöer för spillkråka och tretåig hackspett.

Planområdet består av två delar. Ett större område som tillskapar ny kvartersmark samt en mindre del som endast omfattar ett befintligt vägdike längs med Mejerivägen. Reglerad markanvändning för marken som innefattar diket avses att ändras från kvartersmark till allmän platsmark för att kunna utgöra en del av den kommunala gatufastigheten Ersmark 22:2.

Föreslagen markanvändning strider mot gällande översiktsplan. I översiktsplanen är planområdet utpekat som bebyggelseområde (B4) för småhusändamål. Avsteg från översiktsplanen motiveras av att föreslagen markanvändning för verksamheter, kontor, besöksanläggningar m.m. sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där betydande negativ påverkan inte bedöms uppstå för befintlig omgivning. Lokaliseringen är fördelaktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras. Behovet av mark för bostäder bedöms kunna kompenseras inom översiktsplanens avgränsning. Möjligheten att exploatera annan lämplig bostadsmark som kompensation för utpekat bebyggelseområde i översiktsplanen, bedöms överväga möjligheterna att utreda och exploatera ny tillkommande mark för verksamheter.

Utifrån det aktuella planförslaget kvarstår ett antal mindre, spridda områden som inte planläggs i ny detaljplan. Dessa ytor avses inte genomföras och föreslås därför upphävas. Sammantaget innebär detta att den äldre detaljplanen (*Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet* 2480K-P33/1986) upphävs i sin helhet.

Planhandlingar

- Plankarta, maj 2026
- Planbeskrivning, maj 2026

Underlag och utredningar

- Trafikutredning, Trivector Traffic, 2024
- VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp, WSP, 2025
- PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3, WSP, 2026
- Artskyddsutredning för spillkråka och tretåig hackspett, Pelagia, 2025
- Samrådsredogörelse, februari 2026
- Granskningsutlåtande, maj 2026

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, service, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel.

Syftet är även att säkerställa en grön korridor med livsmiljöer för skyddsvärda arter samt möjliggöra för nya tekniska anläggningar. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra att befintligt vägdike kan ingå i den kommunala gatufastigheten.

Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att upphäva delar av detaljplan 2480K-P33/1986.

Plandata

Planområdet angränsar till Kolbäcksvägen och ligger cirka 6 km nordöst om centrala Umeå, se figur 1. Området avgränsas av Krossvägen i norr och Murbruksvägen i söder. Öster om området finns snötippen Hömyran.

Planområdets area: cirka 25 hektar

Avstånd till Umeå centrum: 6 km

Markägoförhållanden: Den större delen av planområdet är i kommunal ägo. Vägdiket längs med Mejerivägen ligger på privatägd mark.



Figur 1. Översiktskarta med planområdet inringat.

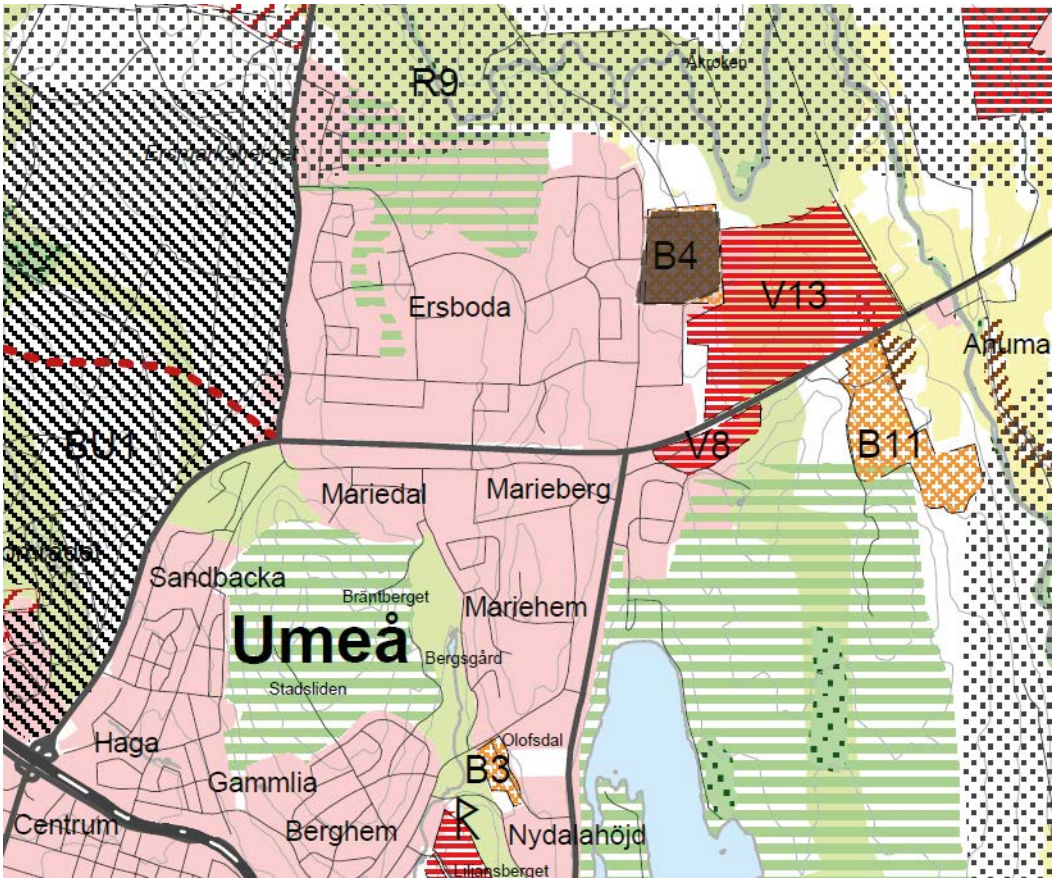
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen[1] utpekat för bebyggelse (B4), se figur 2.

Av översiktsplanen framgår att kommunen ska ha en hög mark- och planberedskap som möjliggör nyetablering och expansion av företag. Verksamheter och företag kan ha helt skilda förutsättningar och behov och det bör därför finnas ett brett utbud av mark och fastigheter som kan tillgodose detta. I översiktsplanen redovisas bland annat verksamhetsområden av mer renodlad karaktär, däribland angränsande område V13, se figur 2. Området omfattar en större areal för i första hand störande verksamheter som inte bör integreras med bostäder. Utpekade verksamhetsområden är kommunens samlade beredskap för en fortsatt utveckling av Umeås näringsliv för att uppnå planeringsmålet att fler personer ska starta företag, att befintliga företag ska växa och att företag ska välja Umeå som lokaliseringsort.

[1] Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde.* Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2018.



Figur 2. Urklipp från markanvändningskarta tillhörande Fördjupning för Umeå. Planområdet är illustreras i grått.

På Ersboda finns planlagda industriområden av olika ålder och karaktär som behöver genomgå förändring för att tillgodose nya behov vid omvandling av stadsdelsområden. I kommunen bör industrimiljöer som inrymmer billiga lokaler finnas liksom områden där verksamheter med skilda behov och förutsättningar kan inrymmas. Transportorienterade verksamheter ska i första hand lokaliseras till Umeås ringledssystem. Lokaler för tjänstesektorn ska i första hand etableras i blandstadskvarter. Längs stadens infarter och entréer samt invid vägar bör särskild vikt läggas vid gestaltning av bebyggelse och ytor. Vid utbyggnad av Ersboda (B4), och verksamhetsområdet öster om Norrmejeriet (V13) ska försurande utsläpp av näringsämnen, miljögifter och grumlande ämnen till Tavelån undvikas. De naturliga strandmiljöerna längs ån ska bevaras.

Föreslagen markanvändning strider mot gällande översiktsplan inom område B4. Avsteget motiveras genom den utökning av verksamhetsområden som sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där betydande negativ påverkan inte bedöms uppstå. Lokaliseringen är fördelaktig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras. Behovet av mark för bostäder som i detaljplanen ianspråktas för etablering av verksamheter bedöms kunna anordnas på annan plats inom översiktsplanens avgränsning.

Den mindre del som endast omfattar befintligt vägdike längs med Mejerivägen angränsar i översiktsplanen till mark utpekad för verksamhetsområde. Aktuell planläggning av berörd del för dike bedöms inte avvika från översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Gällande detaljplan *Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet* (2480K-P33/1986) möjliggör industriändamål. Planens genomförandetid har löpt ut. Denna stadsplan omfattar mark som planläggs i den större delen av aktuell planläggning.

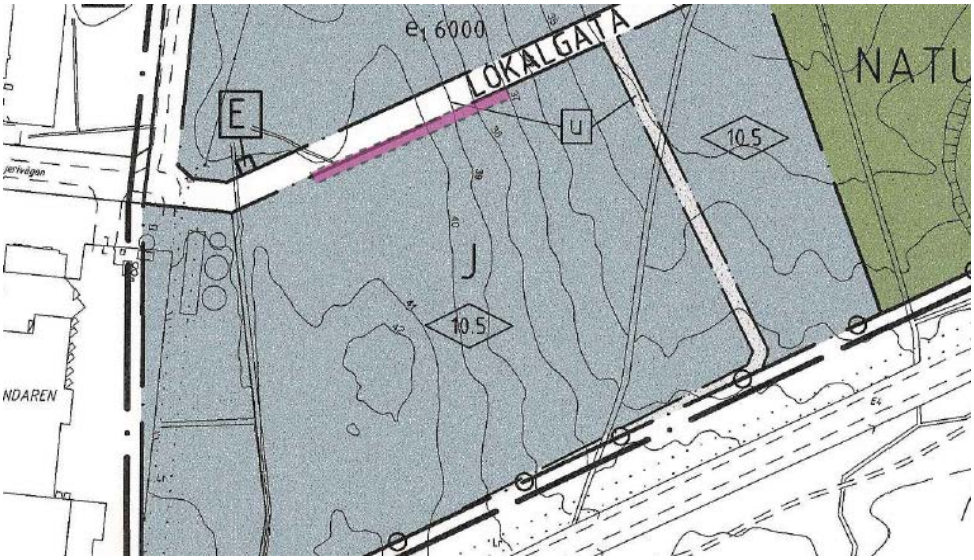
Utifrån aktuellt planförslag finns spridda kvarstående delar som inte planläggs i ny detaljplan. Dessa ytor avses upphävas, se figur 3. Detaljplanen *Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet* (2480K-P33/1986) upphävs i sin helhet i samband med aktuellt planförslags antagande.



Figur 3. Gällande detaljplan (2480K-P33/1986) som berörs av det större planområde, markerat i lila och rött. Område inom de röda ytorna avses upphävas.

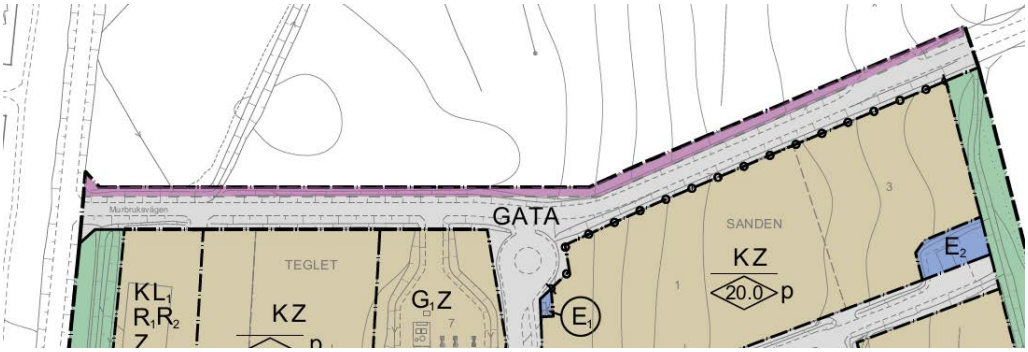
Vad gäller den mindre del av planområdet, som endast omfattar ett befintligt vägdike längs med Mejerivägen, gäller idag *Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl.* (2480K-P12/2). Reglerad markanvändning där diket är uppfört är industrimark, se figur nedan. Aktuell detaljplan avser att ändra berörd industrimarken till gatumark.

Figur 4 illustrerar ungefärligt område som avses ändras från industrimark till gatumark. *Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl.* (2480K-P12/2), förutom delar som avses ändras samt redan ändrats i annan planläggning, försätter att gälla tills vidare.



Figur 4. Del av gällande detaljplan (2480K-P12/2) som berörs av den mindre delen av planområdet, markerat i lila.

Den aktuella detaljplanen omfattar en mindre del av Murbruksvägen som är planlagd i gällande plan 2480K-P2025/17, se figur 5. Genomförandetiden för denna detaljplan pågår fortfarande. Syftet med att ta med en del av gatumarken i aktuell planläggning är för att möjliggöra reglering av GATA med utfartsförbud från detta planområde mot Murbruksvägen. Den föreslagna ändringen bedöms inte påverka befintliga fastighetsägare negativt, eftersom marken redan är planlagd som gata. Resterande del av gatan finns fortfarande planlagd inom 2480K-P2025/17.



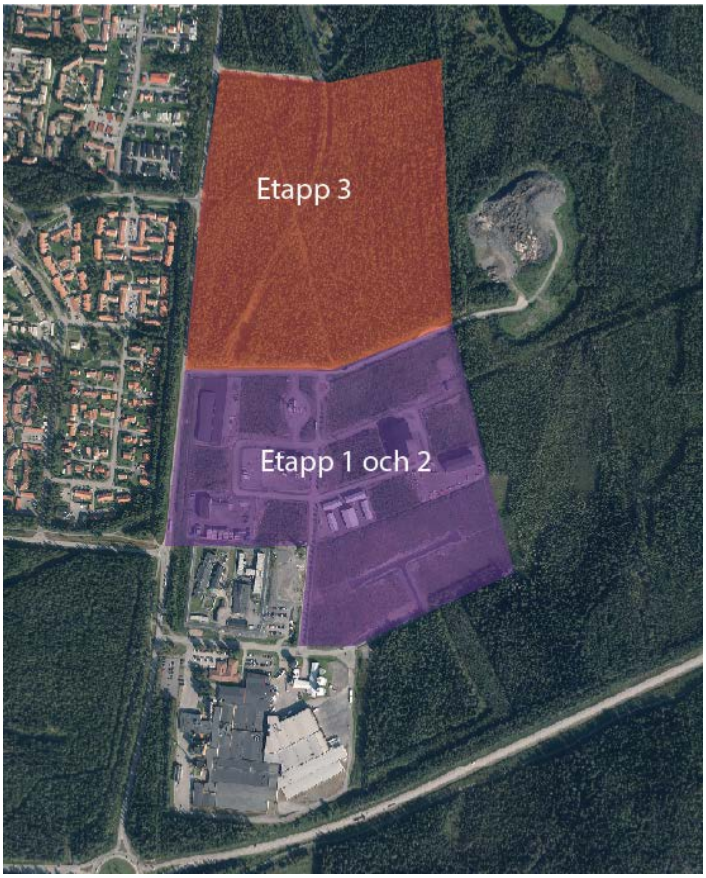
Figur 5. Del av gällande detaljplan (2480K-P2025/17) som berörs av planläggning, markerat i lila.

Övriga beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2025-01-22 § 10 att dela planområdet för Ersmark 22:2 m.fl. som därefter gick ut på samråd i två separata ärenden. Området norr om Murbruksvägen (etapp 3 enligt beslutet) handläggs i aktuell detaljplan (nytt ärende BN-2025/00048) och området söder om Murbruksvägen (etapp 1 och 2 enligt

beslutet) fortsatte handläggas i det tidigare planärendet (BN-2018/02365), se figur 6. Detaljplanen för etapp 1 och 2 antogs av kommunfullmäktige 2025-06-16.

Eftersom planområdet för samtliga etapper delades upp i två separata ärenden med olika diarienummer har aktuell plan (etapp 3) tilldelats ett diarienummer från 2025. Trots detta räknas planarbetet som påbörjat år 2021, samtidigt som detaljplanen för etapp 1 och 2, eftersom planen bland annat varit ute på samråd mellan 2023-06-02 och 2023-06-27.



Figur 6. Illustration över etappindelningen.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3:e och 4:e kapitlet miljöbalken.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet ska utmynna i ett särskilt beslut huruvida planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Ställningstagandet baseras på en undersökning av planförslaget. Om undersökningen resulterar i att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planförslaget miljöbedömas.

Enligt kommunens bedömning kan ett genomförande av aktuell detaljplan inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Det finns sammantaget inte anledning att anta att detaljplanens genomförande kan medföra negativ påverkan på något riksintresse, leda till överskridande av miljökvalitetsnormer eller hindra uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst. I planbeskrivningen ska faktorer med risk för miljöpåverkan, som uppmärksammats i undersökningen, behandlas. Dessa faktorer avser hänsyn i dagvattenhantering, skydd av värdefulla naturområden samt skyddade arter, bullerpåverkan och förutsättningar för att hantera drivmedel samt farlig gods.

I den samlade bedömningen finns risk för miljöpåverkan för vattenförekomsten Tavelån som är belastad med fosfor uppströms och även påverkas av dagvatten från Ersbodaområdet samt Dåva verksamhetsområde.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ökad trafik längs Kolbäcksvägen och det finns risk att störningar från trafik och tillkommande verksamheter kan uppkomma inom bostadskvarteren närmast Kolbäcksvägen. Vidare finns risk för människors hälsa i form till följd av olyckor samt farligt gods då planen skapar förutsättningar för drivmedelshantering. Samtliga risker har beaktats i planarbetet och utredningar avseende VA- och dagvattenhantering och trafik har tagits fram och legat till grund för de ställningstaganden som gjorts.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen förutsätter att berörda faktorer som löper risk för inverkan, däribland dagvatten, utreds under detaljplaneprocessen.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2025-09-29. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 30 september 2025 till den 21 oktober 2025.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då del av planområdet omfattar mark som i gällande översiktsplan är utpekad för bostadsbebyggelse planläggs för verksamhetsändamål, varför detaljplanen till viss del avviker från översiktsplanen.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. Utöver närliggande fastigheter har en vidare krets av fastigheter bedömts ingå i samrådskretsen då detaljplanen inte överensstämmer med gällande översiktsplan. I figur 7 nedan illustreras detaljplanens samrådskrets.



Figur 7. Samrådskretsens avgränsning i förhållande till planområdet.

Detaljplanens reglering och motiv till planbestämmelser

Allmän platsmark
Inom planområdet regleras allmän platsmark för gator **[GATA]** och naturmark **[NATUR]**.

Gatumarken omfattar tillkommande gator inom verksamhetsområdet samt del av befintlig gata, Murbruksvägen. Syftet är att säkerställa god framkomlighet till kvartersmarken samt skapa förutsättningar för gång- och cykelväg, i enlighet med 2 kap. 7 § 1 p. PBL.

I samband med utbyggnad av etapp 1 och 2 har det uppmärksammats att del av ett gatudike som hör till kommunal gata, Mejerivägen, är anlagt på den privatägda fastigheten Blandaren 1. Kommunen har servitut för marken men avsikten är att marken ska ingå i den kommunala fastigheten Ersmark 22:2. För att detta ska vara möjligt behöver del av mark planlagd som kvartersmark, ändras till allmän platsmark. Diket är en del av gatans funktion och planläggs därför som **[GATA]**.

Naturmarken **[NATUR]** har flera funktioner inom planområdet. Naturmarken **[NATUR naturskog]** i östra delen av planområdet säkerställer, i kombination med naturmark inom angränsande detaljplan i öster (2480K-P12/2), bevarandet av naturmark i form av en ekologisk korridor genom Ersboda industriområde som knyter an till natur- och rekreationsområden i norr och söder. Naturmarken syftar även till att bevara livsmiljöer för observerade arter spillkråka och tretåig hackspett. Naturmarken bidrar därmed till en ändamålsenlig struktur av grönområden enligt 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Mellan Kolbäcksvägen och kvartersmarken regleras en 20 meter bred naturremsa som fungerar som ett respektavstånd till närliggande bostäder väster om Kolbäcksvägen. Ett respektavstånd med 10 meter naturmark planläggs norrut mot Krossvägen.

För att möjliggöra för dagvattenhantering med dikessystem och efterföljande drift säkerställs en 18 meter bred yta **[NATUR dagvatten]**. Syftet är att kunna hantera de ökade dagvattenflöden som detaljplanens genomförande medför samt möjliggöra drift och underhåll av diket, i enlighet med 2 kap. 5 § 4 p. PBL.

Kvartersmark
Inom kvartersmarken möjliggörs för en bredd av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planen reglerar verksamheter **[Z]**, centrum **[C]**, idrottsplats och sporthall **[R_1]**, samlingslokal **[R_2]**, drivmedel **[G]**, djursjukvård **[L_1]**, djurpensionat och hunddagis **[L_2]** samt teknisk anläggning för transformatorstationer **[E_1]**. Bedömningen är att området lämpar sig för flera olika typer av ytkrävande verksamheter med tanke på dess strategiska läge nära E4 och med hänsyn till att det inom omgivande mark öster om Kolbäcksvägen redan finns etablerade verksamheter. Utveckling med verksamheter inom aktuellt planområdet bedöms därför vara en naturlig fortsättning på befintligt verksamhetsområde. Syftet med användningarna är att möjliggöra ett varierat verksamhetsområde med service, besöksfunktioner och verksamheter

anpassade till platsens förutsättningar, i enlighet med 2 kap. 5 § 3 p. och 2 kap. 7 § 5 p. PBL.

Användningen verksamheter **[Z]** syftar till att möjliggöra etablering av olika typer av verksamheter och service i området, i enlighet med 2 kap. 5 § 3 p. och 2 kap. 7 § 5 p. PBL. Bestämmelsen omfattar bland annat verkstäder, lager, tillverkning och service. Ändamålet avser en rad olika verksamheter och kan omfatta alltifrån smedja och bageri till bussverkstad och lokaler för återbruk av varor och material. Eftersom drivmedelshantering inte ingår i användningen **[Z]** regleras även användningen **[G]** för drivmedel. Syftet är att möjliggöra etablering av exempelvis bränslepumpar, laddstationer och annan hantering eller lagring av drivmedel samt bidra till ett utökat serviceutbud inom området.

För att minimera störningar tillåts inte drivmedel **[G]** inom kvartersmark närmast bostäderna väster om Kolbäcksvägen. Med hänsyn till olycksrisker tillåts **[G]** endast i den sydöstra delen av planområdet i kombination med **[Z]** och **[C]**.

Planen är utformad så att ett skyddsavstånd om minst 30 meter säkerställs mellan byggrätten för drivmedel och de delar av planområdet som medger besöksanläggningar eller lokaler för större folksamlingar. Detta skapar förutsättningar för en trygg utrymning i händelse av olycka eller brand. Vid anmälan eller ansökan om tillstånd enligt miljöbalken ska lokaliseringen av eventuell miljöfarlig verksamhet samt dess miljöpåverkan utredas och bedömas.

Centrum **[C]** möjliggörs i syfte att det ska kunna finnas en blandning av verksamheter exempelvis butiker, restauranger, gym eller annan service.

Vidare reglerar detaljplanen djursjukvård **[L_1]** samt djurpensionat och hunddagis **[L_2]**. I djursjukvård ingår smådjurklinik, veterinär och annan typ av rehabiliteringsanläggning för djur. Djurpensionat och hunddagis avser djurhållning i mindre skala. I användningarna ingår kompletterande försäljning och tillhörande ekonomibyggnader. Med hänsyn till omgivningspåverkan för befintliga bostäder samt tillgång till naturmark tillåts endast djursjukvård **[L_1]**, djurpensionat och hunddagis **[L_2]** i detaljplanens mittersta delar, i anslutning mot naturmark.

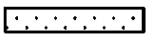
Inom planområdet bedöms det även lämpligt att möjliggöra för idrottsplatser och sporthallar **[R_1]**. Sporthallar kan omfatta exempelvis skate-, racket-, gymnastik- och skjuthallar. Det kan både röra sig om fristående anläggningar eller enskilda lokaler (våningsplan, källare eller del av byggnad) som hör till annan typ av verksamhet men där idrott- och sportverksamhet kan inrymmas, exempelvis styrkelyft, brottning och klättring. Idrottsplatser kan vara av varierande storlek och avse utövandet av organiserad idrott av olika slag och i olika grad. Idrottsplats avser en öppen och avgränsad markyta där idrott kan utövas, exempelvis fotbollsplaner, utomhusrinkar och löp- och hinderbanor. I användningen ingår även komplement till besöksanläggningen, exempelvis mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

Inom planområdet skapas även möjligheter för samlingslokaler **[R_2]** för olika typer av sammankomster, exempelvis lokaler för kulturella och religiösa ändamål eller

föreningsverksamhet i allmänhet. Kvartersmark i anslutning till Kolbäcksvägen bedöms utgöra den mest lämpliga lokaliseringen för idrottsplatser, sporthallar och samlingslokaler. Bedömningen grundas på områdets tillgänglighet för besökare samt dess förutsättningar att inrymma verksamheter med aktivitet även under kvällstid, vilket i sin tur bedöms kunna stärka närvaron och tryggheten i närområdet. Samlingslokaler bedöms inte lämpliga att lokalisera i direkt anslutning till drivmedelshantering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggandets omfattning



Marken får inte förses med byggnad

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra skötsel av byggnader som uppförs på skilda fastigheter samt att säkerställa att byggnader placeras med tillräckligt avstånd till gata ur trafiksäkerhetssynpunkt, i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Utformning



Högsta nockhöjd

Nockhöjden regleras för att möjliggöra olika typer av verksamheter samt för att säkerställa en god helhetsverkan. Högsta nockhöjd begränsas till 20 meter inom huvuddelen av planområdet med hänsyn till landskapsbilden, medan den i anslutning till Kolbäcks- och Krossvägen begränsas till 14 meter med hänsyn till angränsande bostadsbebyggelse i enlighet med 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Stängsel och utfart

Utfartsförbud

Planbestämmelsen reglerar utfartsförbud mot allmän plats. Utfartsförbud regleras för att begränsa antalet korsningspunkter och skapa en trafiksäker miljö, med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Största bredd för utfarter är 11 meter

Utfarter inom planområdet får ha en största bredd på 11 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god trafiksäkerhet genom att begränsa utfarters bredd, i enlighet med 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Administrativa bestämmelser

[u] Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat regleras inom del av planområdet för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa att markområdet inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar åtkomst till ledningar. Syftet är att säkerställa möjlighet till anslutning av dricksvatten mot Mjölkvägen samt att marken inte tas i anspråk på ett sätt som försvårar åtkomst till ledningarna, i enlighet med 2 kap. 5 § 3 p. PBL.

Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Planområdet sluttar i östlig riktning ned mot kommunens snötipp Hömyran, där ett dike med utlopp i Tavelån avgränsar området från myrmarken.

Planområdet ansluter till Kolbäcksvägen i väster och Murbruksvägen längs plangräns i söder, i östvästlig riktning. Söder om Murbruksvägen pågår etablering av verksamheter inom etapp 1 och 2, se figur 8. Inom dessa etapper finns idag förråd, lager samt drivmedelsanläggning för gas med cisterner ovan mark etablerade.



Figur 8. Fotografi från korsningspunkt Cementvägen/Kolbäcksvägen sett norrut. Etapp 1 till höger i bild, samt planområdet norröver.

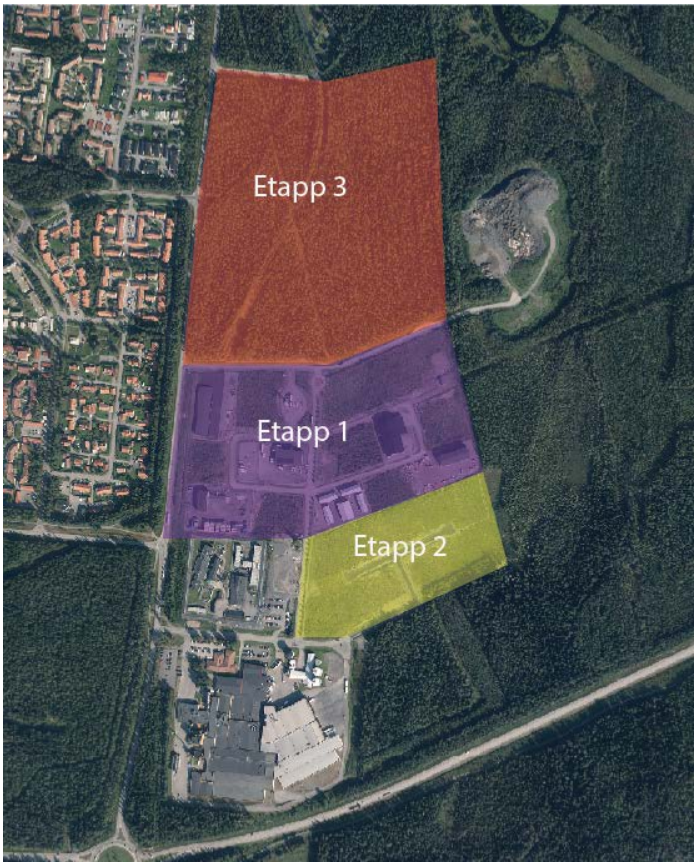
Mellan Krossvägen i norr och Murbruksvägen i söder utgörs marken av barr- och blandskog, se figur 9. Angränsande bebyggelse består av en äldre bostadsgård i norr, bostadskvarter med småhusbebyggelse i en till två våningar i väster samt verksamheter i söder (etapp 1).



Figur 9. Flygfoto över planområdet. Planområdet avgränsas av Murbruksvägen i söder, Krossvägen i norr samt Kolbäcksvägen i väster.

Förändringar och konsekvenser

Aktuell detaljplan är en del i den etappvisa utbyggnaden av Östra Ersbodas industriområde och omfattar etapp 3 enligt figur 10 nedan. Utbyggnad av etapp 1 och 2 är påbörjad.



Figur 10. Illustration över utbyggnadsetapper inom området.

Ett genomförande av detaljplanen har en lokalt betydande inverkan på landskapsbilden då planområdet ianspråktas för etablering av verksamheter och besöksanläggningar. Påverkan sker initialt från markberedning av kvartersmark som genomförts liksom avses att genomföras inom icke-iordningställd kvartersmark. Efter avverkning och schaktning bildar kvartersmarken plana ytor som åtskiljs av slänter och dagvattendiken i en etappvis östlig sluttning.

I och med iordningställande av kvartersmark för verksamhetsetablering kommer tillgängligheten inom fastigheten att öka. Inom kvartersmarken närmast Kolbäcksvägen mellan korsningen Kolbäcksvägen/Murbruksvägen respektive Kolbäcksvägen/Krossvägen är det troligt att marknivån kommer ligga på cirka +36–39 och sålunda falla till cirka +33 meter inom kvartersmarken närmast Hömyran. Det ger en höjdskillnad på cirka 3–6 meter.

Med hänsyn till bostadsbebyggelsen väster om Kolbäcksvägen och norr om Krossvägen reglerar detaljplanen en högsta nockhöjd på 14 meter inom den närmaste kvartersmarken. I övriga delar inom planområdet regleras högsta nockhöjd till 20 meter.

Angränsande bostadskvarter beläget väster om Kolbäckvägen, åtskiljs från planområdet av ett 20 meter brett naturområde som i planen regleras med **[NATUR]**. Mot Krossvägen i norr planläggs 10 meter natur **[NATUR].** Att spara vegetationen inom dessa ytor kan bidra till att påverkan på landskapsbilden begränsas från

närliggande bostadsfastigheterna sett. Där vegetationen är gles och gallrad eller under tiden på året då vegetationen är kal kan påverkan på stadsbilden från angränsande bostadskvarter sett, upplevas större.

Öster om kvartersmarken planläggs **[NATUR naturskog]** för att säkerställa en grön korridor, se beskrivning under avsnittet ”naturmiljö”. Genomförandet av detaljplanen, i kombination med att den kvarvarande skogen är belägen på en lägre marknivå än de planerade verksamheterna, innebär att vegetationen inte längre kommer att utgöra ett tydligt inslag i landskapsbilden längs de gatusträckor som i dag präglar området, såsom Kolbäcksvägen, Gamla Ersbodavägen och Tegelslagarvägen.

I och med områdets utbyggnad kommer fler arbetsplatser och besöksanläggningar med möjlighet till aktivitet både dag- och kvällstid, tillskapas. Det bidrar till mer liv och rörelse i området, vilket kan höja känslan av trygghet. Fler verksamheter och besöksanläggningar innebär även fler ljuskällor, vilket kan gynna den upplevda tryggheten och påverka hur området uppfattas i stadsmiljön. Beroende vilka typer av verksamheter som etablerar sig i området kan byggnaderna dock upplevas massiva och siktlinjer mellan kvarter bli begränsade. Vissa verksamhetsbyggnader/lokaler kan komma att sakna fönster, vilket kan bidra till känsla av otrygghet för besökare. Besöksanläggningar och sporthallar där aktivitet pågår även kvällstid, möjliggörs till viss del inom kvarteren närmast tillgänglig kollektivtrafik.

Sammantaget innebär genomförandet av detaljplanen en påtaglig förändring av landskapsbilden, från ett skogsklätt parti till ett utbyggt verksamhetsområde. Bedömningen är dock att påverkan begränsas genom att de mest exponerade delarna mot bostäder förses med skyddande vegetationsridåer samt att nockhöjden trappas ner mot befintlig bebyggelse. Den visuella förändringen bedöms vara acceptabel då den möjliggör en viktig expansion av stadens verksamhetsytor och bidrar till en mer befolkad och trygg miljö under dygnets alla timmar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planområdet består i huvudsak av lövblandad barrskog som angränsar mot Hömyran i öster. I östra delen av planområdet, där skogen utgörs av äldre granskog och barrblandskog med sumpskogskaraktär, har spillkråka och tretåig hackspett observerats.

Hömyran samt skogen söder om Hömyran utgör sedan tidigare planlagd naturmark och är del i den ekologiska korridor som sträcker sig från Nydala till Tavelån. Den gröna korridoren har en viktig ekologisk funktion genom att upprätthålla konnektivitet i barrskogsnätverket från Grössjön över Nydalaområdet och norrut mot

Tavelån. Inom gällande detaljplan, öster om aktuellt planområde finns naturmark avsatt för den ekologiska korridoren. Då naturmarken används som snötipp bedöms dock ytan inte vara tillräcklig för att säkerställa korridorens ekologiska funktion.

Inom närområdet finns ett flertal dagvattendiken med utlopp i Tavelån norr om planområdet, se figur 11.



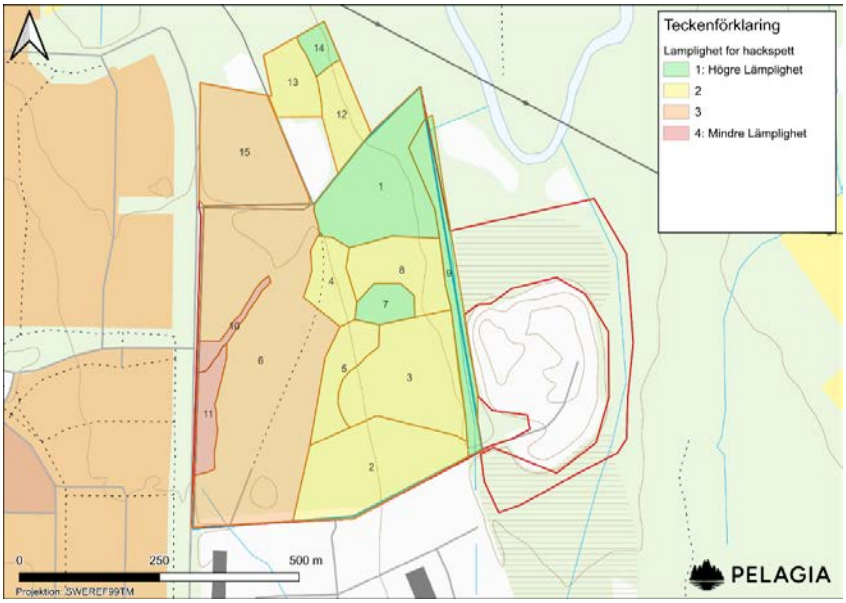
Figur 11. Karta över diken inom och kring planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Då spillkråka och tretåig hackspett, vilka omfattas av fridlysningsbestämmelserna enligt 4§ i artskyddsförordningen har observerats inom planområdet, har en artskyddsutredning gjorts[2]. Inventering av spillkråka och tretåig hackspett genomfördes dels genom eftersök av bohål och spår, dels avgränsning av lämpliga biotoper samt genom inventering under perioden då hackspettar markerar revir genom trumningsläten.

Utredningen visar att biotoperna i nordöstra delen av planområdet har hög lämplighet som livsmiljöer för påträffade arter, se figur 12. Här har det hittats flera hackspår, avbarkning och bohål från hackspett.

[2] Pelagia. *Artskyddsutredning för spillkråka och tretåig hackspett inför detaljplan Ersmark 22:2, Umeå kommun 2025*.



Figur 12. Biotopers lämplighet för spillkråka och tretåig hackspett. Källa: Pelagia

Exploateringen innebär att vissa skogspartier som är lämpliga livsmiljöer för tretåig hackspett och spillkråka påverkas, men större delen av lämpliga livsmiljöer i östra delen av planområdet kvarstår. Artskyddsutredningen beskriver att planområdet främst nyttjas som födosöksområde för tretåig hackspett och att inga revirhävdande individer eller säkra häckningsindikationer påträffats. Utifrån artskyddsutredningen har större delar av planområdet som bedömts ha högre lämpligheter som livsmiljö för hackspettar avsatts som naturmark **[NATUR naturskog]**, vilket långsiktigt säkerställer att dessa miljöer framgent kan bibehålla funktion som födosöksområden.

Eftersom varken spillkråka eller tretåig hackspett har observerats häcka inom planområdet, och då värdefulla barrskogsbiotoper bevaras samtidigt som omkringliggande skogsmark fortsatt finns tillgänglig, bedöms risken för negativ påverkan på de lokala populationerna för tretåig hackspett och spillkråka som låg. Den sammantagna bedömningen är att det genom utpekandet av naturmarken **[NATUR naturskog]** samt en bra tillgång till lämpliga barrskogshabitat norr om detaljplanen bevaras en tillräckligt bra kontinuerligt ekologisk funktion (KEF) för hackspettarna. Genom att bevara naturmark i östra delen av detaljplanen säkerställs även mark som gynnar artspridning av barrskogsarter längs den i översiktsplanen utpekade gröna korridoren som sträcker sig mellan Grössjön, Nydala och Tavelånområdet.

För att inte påverka fridlysta arter ska följande skyddsåtgärder beaktas vid planens genomförande:

Avverkning

För att inte störa häckande fåglar ska avverkning av skogsområden för genomförandet av planen i sin helhet utföras utanför häckningssäsongen som sträcker sig mellan den 1 mars till 30 augusti.

Tillgänglighet och ljusföroreningar

Naturmarken i östra delen av planområdet avsätts även i syfte att bidra till spridning av barrskogsarter och möjliggöra för rekreation inom ett större sammanhängande område. Inom naturmarken får det anläggas enklare vandringsstigar för att skapa tillgång till naturmiljöer. Den gröna korridoren har en viktig ekologisk funktion genom att upprätthålla konnektivitet i barrskogsnätverket från Grössjön över Nydalaområdet och norrut mot Tavelån. Det är viktigt att området skyddas från ljusföroreningar för att inte störa nattaktiva djur, det vill säger inget ljus längs vandringsstigen eller andra ljusanordningar med omgivningsljus mellan den 15 mars till 15 oktober.

Övriga åtgärder inom naturmark

I syfte att tydliggöra att naturmarkens syfte också är att utveckla en lämplig livsmiljö för spillkråka, tretåig hackspett och övriga barrskogsarter används bestämmelsen **[naturskog]**. Detta för att bevara och utveckla en skog med en hög andel av äldre grova träd och stående död ved. Inga anläggningsarbeten, markexploatering eller skogsbruksåtgärder ska ske inom naturområdet **[naturskog]**. Detta område måste förvaltas med målet att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion. För allmän plats har kommunen skötselansvar. Vid eventuell ändrad markanvändning eller annan påverkan som avser borttagning av träd inom detta område krävs utredning gällande artskyddsdispens.

Inom allmän plats för **[NATUR]** finns också ett avgränsat område för dagvattenhantering. Inom områden avsatta för diken och dagvattenhantering behöver skog tas ner för att säkerställa ytor för erforderlig dagvattenavrinning. Utrymmet för diken samt att anlägga dammen har begränsats för att undvika ytterligare avverkning av skog. För övriga konsekvenser avseenden dagvatten och avrinning mot Tavelån, se mer under avsnittet ”Dagvatten”.

Service och verksamheter

På Ersboda finns offentlig och kommersiell service i form av handel, verksamheter, skolor, vårdcentral och idrottsplatser. Stadsdelen har en tydlig kärna bestående av bostadsområden med tillgång till offentlig service och grönområden, vilka omges av handels- och verksamhetslokaler lokaliserade invid E4:an och väg 364.

Östra Ersboda industriområde utmärks av det äldsta kvarteret i området, kvarteret Blandaren, där Norrmejerier bedriver verksamhet. Mejeriet ligger synligt mot Kolbäcksvägen och E4:n vid Umeås norra infart och är för många ett välbekant kännetecken som också inspirerat till ett flertal kvarters- och gatunamn på Ersboda. Inom Östra Ersboda industriområde pågår iordningställande av mark för verksamheter, där företagsetableringar sker fortlöpande i takt med områdets utbyggnad.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att fler verksamheter, service, drivmedel, djursjukvård samt djurpensionat och hunddagis **[Z, C, G_1, L_1, L_2]** kan etablera sig i området. Planen möjliggör även för besöksanläggningar i form av idrottsplats och sporthall **[R_1]** samt samlingslokaler **[R_2]**.

Planen kommer sannolikt medföra att utbudet av kommersiell service och arbetsplatser inom stadsdelen ökar och även för Umeå som helhet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är beläget cirka 6 kilometer från Umeå centrum och cirka 3 km från Universitets- och sjukhusområdet. Längs med Kolbäcksvägens västra sida, intill befintlig bostadsbebyggelse, finns en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen har flertalet anslutningar till bostadsområdena på Östra Ersboda men endast en anslutning till aktuellt planområde i korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen. Inom planområdet finns en kantstensbunden gång- och cykelväg utmed Mejerivägen samt en separat gång- och cykelväg utmed Tegelslagarvägen i dess nord-sydliga sträckning. Både Mejerivägen och Tegelslagarvägen är huvudgator inom planområdet.

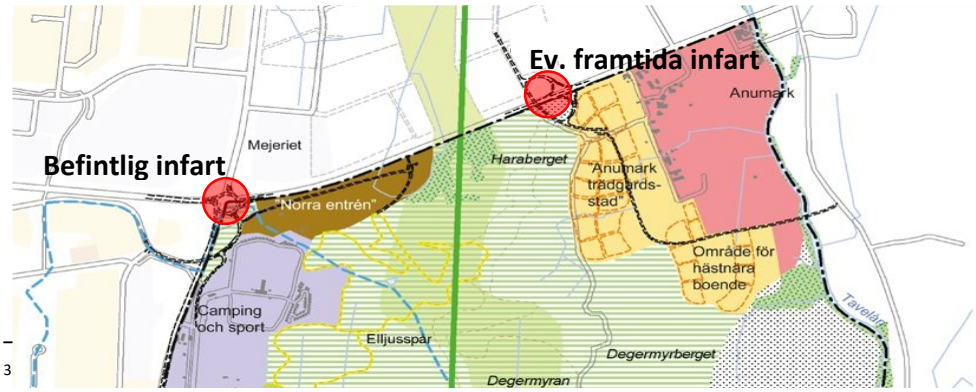
Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att gång- och cykelväg kan anläggas utmed gatan som planeras inom området i nord-sydlig riktning, parallellt med Kolbäcksvägen. I samband med utbyggnaden finns behov att ansluta befintlig gång- och cykelväg väster om Kolbäcksvägen med gång- och cykelvägnätet inom planområdet. Trafiksäkerhetsåtgärder vid sammanlänkning samt utformning av gång- och cykelvägnätet ska göras med hänsyn till förekomsten av fordonstrafik varav en hög andel är tung trafik.

Fordonstrafik och gatunät

Planområdet nås med fordonstrafik från E4:an via Kolbäcksvägen. Infart från Kolbäcksvägen sker i dagsläget i korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen och Kolbäcksvägen/Murbruksvägen.

I *Fördjupningen för Nydala*[3] finns intentionen att anordna en ny trafikplats med på- och avfart till E4:an sydöst om planområdet, strax väster om Anumark, se figur 13.



Figur 13. Urklipp från markanvändningskarta tillhörande "Fördjupning för Nydala" med befintlig och eventuell framtida infart till östra Ersboda industriområde markerad.

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för Nydala cirkulationsplats[4] har arbetats fram tillsammans med Trafikverket. I ÅVS:en rekommenderas åtgärder för vidare hantering i olika paket. För Nydala cirkulationsplats berörs paket D1 och D2, som båda syftar till att öka Östra Ersbodas industriområdes tillgänglighet mot E4. Paket D1 innebär att en F-korsning anläggs som avser minska trycket på Nydala cirkulationsplats. Paket D2 innebär att en ny förbindelse mellan Östra Ersboda och Dåva anordnas. Anslutningen till Östra Ersboda rekommenderas ansluta till Krossvägen i planområdets norra del. Förbindelsen bidrar till minskat tryck på Nydala cirkulationsplats samtidigt som nya lägen för exploatering mellan Östra Ersboda och Dåva företagspark tillskapas. I ÅVS:en rekommenderas att både paket D1 och D2 utreds vidare för att slutligen landa i vilken lösningen som är mest fördelaktig sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Förändringar och konsekvenser

Utöver befintliga infarter från Mejerivägen eller Murbruksvägen möjliggör detaljplanen även infart till området från norr via Krossvägen. För samtliga infartsvägar finns utrymme i gatuområdet för gestaltning av gatorna med träd eller liknande samt för gång- och cykelvägar. Av trafiksäkerhetsskäl regleras utfartsförbud från kvartersmark mot infartsvägarna för vissa delsträckor inom planområdet.

Gatuområdesbredden är 24 meter för Krossvägen. För gatan inom området är bredden drygt 30 meter, vilket ger utrymme för körbana, gång- och cykelväg samt erforderliga diken. En del av den planerade gatusträckan inom planområdet har en bredd på drygt 40 meter för att möjliggöra tillräcklig svängradie för tyngre trafik som förväntas trafikera området.

Föreslagna åtgärder enligt den fördjupade översiktsplanen samt ÅVS:en behöver utredas mer i detalj, vilket endast ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra behov till. En eventuell framtida på- och avfart från E4:an till Östra Ersboda industriområde innebär att området på sikt kan komma att trafikförsörjas via två huvudinfarter, varav en med direktanslutning till det nationella huvudvägnätet. En anslutning till E4:an kommer innebära en trafikavlastning på Kolbäcksvägen, inte minst avseende tung trafik. Anslutning till E4 är inget som hanteras eller säkerställs inom aktuell detaljplan, men det omöjliggörs inte för.

Etableringen av verksamheter inom Östra Ersboda innebär en ökad andel tung trafik under såväl byggtid som drifttid.

[4] Trafikverket. *Åtgärdsvalsstudie: Nydala cirkulationsplats – Dåva – Täfteböle.* 2019.

Trafikalstring

En trafikutredning[5] har tagits fram som underlag för detaljplanearbetet, etapp 1-3, i syfte att bedöma antalet trafikrörelser som ett genomförande av detaljplanerna kan komma att alstra samt hur tillkommande trafik påverkar kapaciteten i korsningar. För att beräkna andelen tillkommande trafik har Trafikverkets trafikalstringsverktyg använts. I den slutliga bedömningen har en jämförelse gjorts med andra logistikområden för att kontrollera rimligheten i resultatet. Trafikutredningen baseras på att aktuellt planområde (etapp 3) samt etapp 1 och 2 byggs ut i sin helhet.

Trafikflöden har sammanställts med stöd av kommunens trafikmätningar. Utifrån medelvärden för mätpunkter under maxtimmen klockan 16.00 – 17.00 har befintliga trafikflöden i berörda korsningspunkter uppskattats. Tillkommande trafik som följd av detaljplanens genomförande baseras på bedömningen av framtida trafikalstring till och från planområdet från kommunala korsningspunkter. Av den totala trafiken som förväntas alstras från verksamheter inom planområdet har en fördelning av trafiken gjorts på områdets tre utfarter mot Kolbäcksvägen med hänsyn till områdets etappvisa utbyggnad, uppskattade målpunkter samt med hänsyn till trafikflödesfördelning över dygnet.

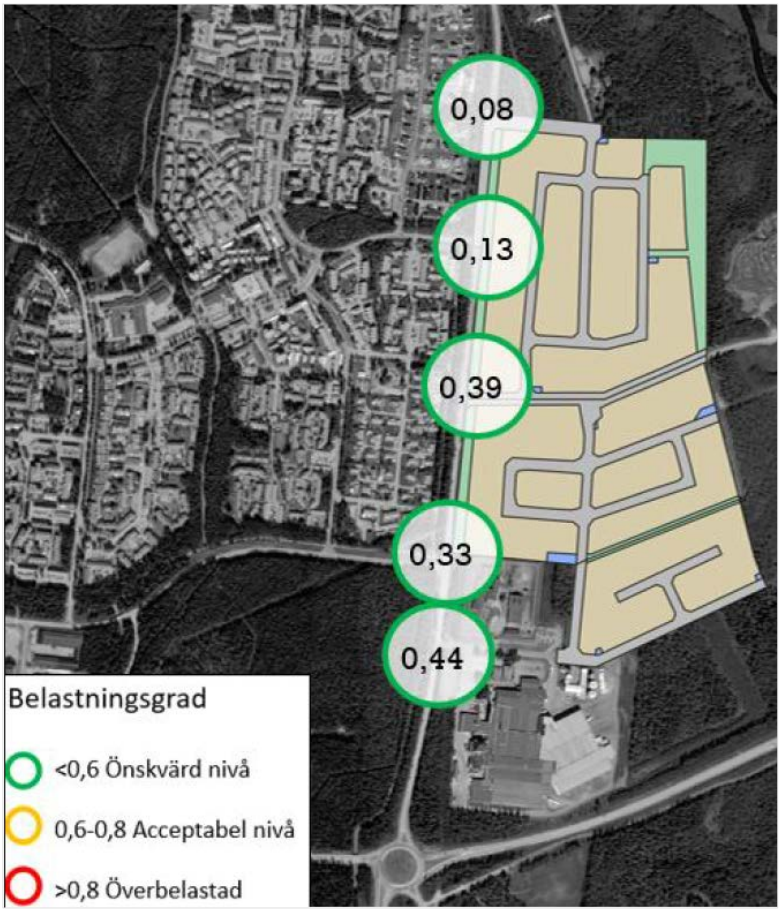
I detaljplanearbetet för Detaljplan för Ersmark 22:2 m.fl. etapp 1 och 2 genomfördes en trafikalstring för att utreda påverkan på det statliga vägnätet. Utredningens syfte var att analysera detaljplanens påverkan på cirkulationsplatsen Nydalarondellen. I utredningen beräknades trafikflöden utifrån full utbyggnad av etapp 1 och 2 samt industriområdet Dåva.

Förändringar och konsekvenser

Enligt trafikutredningen beräknas den sammanvägda trafikalstringen som aktuell detaljplan (etapp 3), samt etapp 1 och 2, generera cirka 2500 fordon per dygn. Av den sammanvägda trafikalstringen som detaljplanens genomförande genererar beräknas uppgå till cirka 2500 fordon per dygn. Av det totala antalet fordon per dygn bedöms 20 procent utgöras av tung trafik enligt nyckeltal från andra logistikområden. Enligt genomförd kapacitetsberäkning antas maxtimmen utgöra cirka 20 procent av dygnstrafiken.

Resultatet av kapacitetsberäkningarna för berörda korsningspunkter visar att samtliga korsningspunkter har en belastningsgrad under 0,6 vilket innebär att framkomligheten är fortsatt god och att köbildning inte beräknas uppstå i någon av korsningarnas anslutningar efter områdets utbyggnad, se figur 14.

[5] Trivector Traffic. *Trafikutredning Ersmark 22:2.* 2024.



Figur 14. Resultat av kapacitetsberäkningar i berörda korsningspunkter. Källa: Trivector Traffic

Utifrån trafiksimulering för Nydalarondellen, som gjordes i etapp 1 och 2, gjordes bedömningen att den detaljplanen inte bidrar till en försämrad trafiksituation. Bedömningen är att redan utifrån den generella trafiktillväxten i kombination med det tillkommande flödet från Industriområdet Dåva leder till att cirkulationen visar tecken på överbelastning. Trafikflödena från framtida utbyggnad av industriområdet på Dåva har således stor betydelse för kapacitetssituationen i cirkulationen.

Det tillkommande trafikflödet från planområdet in mot cirkulationsplatsen ger ett mer jämnt fördelat flöde mellan cirkulationsplatsens fem ben. Påverkan på den berörda cirkulationsplatsens kapacitet bedöms vara av mindre omfattning då målpunkter för trafikflödet från Kolbäcksvägen i större utsträckning bedöms ligga i riktning mot väst/sydväst än österut.

Slutsatsen är att kapacitetsfrågan bör analyseras ur ett bredare och mer övergripande perspektiv än vad som är möjligt inom ramen för denna enskilda detaljplan.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 1-2 kilometer väster om Kolbäcksvägen, vid korsningen Byttgränd/Kärnvägen. Hållplatserna trafikeras av stomlinje 1 och 8.

Förändringar och konsekvenser

I och med etableringen av verksamheter och besöksanläggningar inom Östra Ersboda industriområde kan det på sikt bli aktuellt med lokal kollektivtrafik till området. En utbyggnad av kollektivtrafiken främjar resande med hållbara transportmedel och kan genom korta avstånd mellan hållplats och målpunkter genera att platsen upplevs tryggare.

Parkering och angöring

Iordningställande av parkering för verksamheter ska göras i enlighet med gällande parkeringsnorm[6]. Parkeringsbehovet för verksamheter baseras på tal för anställda och besökande samt typ av verksamhet. En särskild parkeringsutredning ska tas fram i projekt där det rör sig om verksamhet i externa lägen, exempelvis samlingslokaler, kyrka och sport- och idrottsanläggningar. Fastighetsägare/byggaktör ansvarar för framtagande av nödvändigt underlag för bedömning av parkeringsbehovet. Bilparkering ordnas inom fastighet eller genom gemensam anläggning.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet löses enskilt inom respektive fastighet för aktuell verksamhet eller för flera fastigheter gemensamt i enlighet med beslutad parkeringsnorm vid tiden för bygglovsansökan.

För att möta olika typer av verksamhetsbehov vad gäller transporter, möjliggör gatunätet utfart till gata åt minst två håll.

Miljöfarlig verksamhet

Miljöfarlig verksamhet är all användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan medföra störningar för människors hälsa eller miljön.

Inom planområdet möjliggörs drivmedel som utgör miljöfarlig verksamhet. Enligt anvisningarna *Tankstationer för metangasdrivna fordon – TSA* (2020) uppgår skyddsavståndet för en tankstation med antaget gaslager med volym överstigande 4000 liter, till:

- minst 25 meter till byggnad, antändbart material och brandfarlig verksamhet
- 50 meter till verksamhet med stor brandbelastning (ex. brädgård och däckupplag)

[6] Umeå kommun. *Parkeringsnorm för Umeå kommun.* Antagen 2018.

- 100 meter till svårutrymda byggnader (ex. lokal avsedd att inrymma en publik)

För mindre gaslager än 4000 liter medges i viss mån kortare skyddsavstånd, enligt anvisningarna.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att miljöfarlig verksamhet blir möjligt att bedriva.

Vid etablering av verksamheter som bland annat medför hantering av brandfarliga vätskor och gaser, exempelvis drivmedel, kan risker för människors hälsa och miljö uppstå. Vad gäller hanteringen av brandfarliga vätskor samt fordonsgas tillämpas skyddsavstånd till angränsande verksamheter i enlighet med gällande lagstiftning och riktlinjer. Riskbedömning ska upprättas i samband med projektering av anläggningar eller av verksamhetsutövare i samband med anmälan eller tillståndsansökan för verksamhet enligt miljöbalken.

I riskbedömningen av hur störningskänslig en tillkommande verksamhet är eller vilken omgivningspåverkan den har, ska både befintliga och tillkommande verksamheter beaktas. I bedömningen ska bland annat hänsyn tas till planerad verksamhets karaktär, områdets topografi, förhärskande vindriktning men också hur känslig angränsande verksamhet är.

För att minimera störningar tillåts inte drivmedel **[G]** inom kvartersmark närmast bostäderna väster om Kolbäcksvägen. Med hänsyn till olycksrisker tillåts **[G]** endast i den sydöstra delen av planområdet i kombination med **[Z]** och **[C]**.

Planen är utformad så att ett skyddsavstånd om minst 30 meter säkerställs mellan byggrätten för drivmedel och de delar av planområdet som medger besöksanläggningar eller lokaler för större folksamlingar. Detta skapar förutsättningar för en trygg utrymning i händelse av olycka eller brand.

Lokalisering av eventuell miljöstörande verksamhet, skyddsavstånd och dess miljöpåverkan ska även utredas och bedömas vid tillståndsprövning eller anmälan enligt miljöbalken.

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till led för farligt gods. Om markanvändning nära transportleder för farligt gods ändras behöver skyddsavståndet till närliggande bebyggelse bedöms utifrån kategoriseringen av bebyggelsezoner A-D[7], se figur 15. Markanvändningen i anslutning till Kolbäcksvägen är främst bostäder i form av småhusbebyggelse och till viss del flerbostadshus, vilket

[7] Länsstyrelsen. *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län. 2019.*

innebär att zon C och zon D ska tillämpas vid beräkning av skyddsavstånd till transportled för farligt gods.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen: • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar	Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer: • Detaljhandel (< 3000 m^2) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	**Zon D (känslig verksamhet)**
Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom: • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet	Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn): • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Figur 15. Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D. Källa: Länsstyrelsen

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att transporter av farligt gods, främst kopplat till drivmedelshantering **[G]** och verksamheter **[Z]**, kommer att ske längs Kolbäcksvägen och inom planområdet. Trafikutredningen baseras på att aktuellt planområde (etapp 3) samt etapp 1 och 2 byggs ut i sin helhet.

Tabell 1. Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 60–70 km/h. Källa: Länsstyrelsen, illustration Umeå kommun

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	25	45
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	15
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	30
2200	Inga	-	30	50
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45

Murbruksvägen – Mjölkvägen

Utifrån trafikutredningen har ÅDT tung trafik 2040 beräknas till 372 på Kolbäcksvägen i närheten av bostäder i form av flerbostadshus, längs sträckan Murbruksvägen-Mjölkvägen. Baserat på kategoriseringen (zon D) samt att Kolbäcksvägen är tvåfältsväg 60-70km/h ska ett skyddsavstånd om minst 40 meter från närmaste körbanekant eller minst 25 meter från vägdikets mittpunkt finnas, se tabell 1. Avstånd mellan dikesmitt och markanvändningen för bebyggelsezon D överstiger 25 meter.

Utifrån beräknade trafikflöden är bedömningen att skyddsavstånd till transportled för farligt gods uppfylls för Kolbäcksvägen för markanvändning inom zon D. Vidare finns möjlighet till utrymning för bostäder i riktning bort från vägen, vilket innebär att människor kan sätta sig i säkerhet vid en eventuell olycka. Områdets topografi påverkar även hur bland annat vätskor kan spridas vid en olycka med farligt gods, exempelvis minskar diken risken för att vätska sprids. Den sammanvägda bedömningen är således att påverkan för närliggande bostadsbebyggelse blir marginell och att det inte föranleder att särskilda skyddsåtgärder, utöver angivna skyddsavstånd behöver vidtas.

Buller

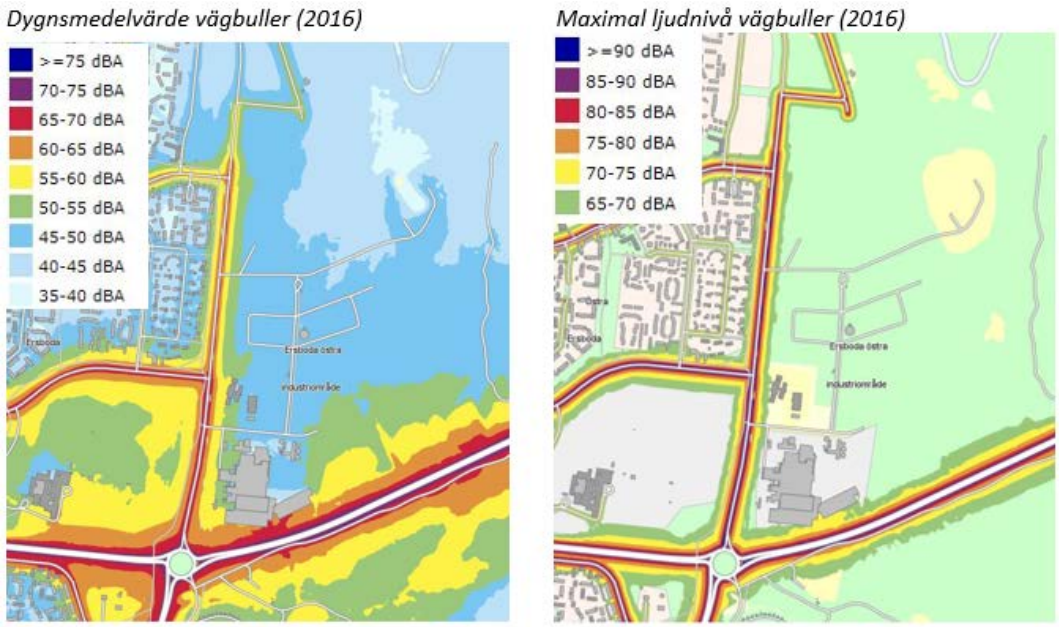
Riktvärden för buller från vägtrafik

Enligt trafikbullerförordningen som gäller för bostäder uppförda efter 2015 får buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

För bostäder uppförda mellan våren 1997 och 2015 finns det enligt praxis inga särskilda åtgärdsnivåer som ska tillämpas vid övervägande av bullersänkande åtgärder. Bullerskyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått ska enligt miljöbalken i dessa fall övervägas om olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte nås. Enligt praxis tillämpas de långsiktiga målen i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 för god miljökvalitet för att bedöma om god miljö råder. Enligt propositionen bör nivåer för trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

För ”äldre befintlig miljö”, dvs. bostäder byggda före våren år 1997, är praxis att inga åtgärder normalt behöver vidtas om ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrider 65 dBA.

Enligt den kommunala karteringen av buller från vägtrafik är bostadsbebyggelsen väster om Kolbäcksvägen inte utsatt för bullernivåer som överstiger nu gällande riktvärden, se figur 16.



Figur 16. Bullerutredning utifrån den kommunala karteringen 2016.

Förändringar och konsekvenser

Enligt trafikutredningen[8] påverkas ljudnivåerna av andelen tung trafik och jämförelser har gjorts mellan 7, 13 respektive 20 procent tung trafik. De ekvivalenta ljudnivåerna ökar med cirka 1 dBA om andelen tung trafik ökar från 7 till 13 procent och ökar ytterligare 1 dBA om andelen tung trafik ökar från 13 till 20 procent.

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafiken 1,5 meter ovan mark har beräknats vid samtliga fasader vid befintliga bostadshus i tre områden på västra sidan om Kolbäcksvägen vid Filgränd, Mjölkvägen och Törelvägen, se figur 17.

[8] Trivector Traffic. *Trafikutredning Ersmark 22:2.* 2024.

Resultatet från bullerberäkningarna har jämförts med gällande riktvärden för trafikbuller vid samtliga bostäder.



Figur 17. Ekvivalenta ljudnivåer 1,5 meter ovan mark vid fasad. Beräkning av baserad på dagens trafiksituation till vänster i bild respektive prognosåret 2040 till höger i bild. Källa: Trafikutredning, Trivector Traffic

De högsta ljudnivåerna uppstår för husraden närmast Kolbäcksvägen och Cementvägen, som framför allt påverkas av beräknade ljudnivåer för prognosåret 2040. Fram till år 2040 beräknas trafikmängderna och trafikbullret öka succesivt.

Resultatet av bullerberäkningen visar att området Filgränd, som omfattar bostäder uppförda efter 2015, klarar gällande riktvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader med dagens respektive 2040-års trafikmängder.

I området Törelvägen, med bostäder är uppförda år 1998 – 2014, uppgår högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå till 56 dBA för dagens trafiksituation och till 60 dBA

för prognosåret 2040. Vid enstaka fasader för enstaka bostäder närmast Kolbäcksvägen beräknas ett överskridande av den nivå om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad som i normalfallet bör underskridas för att en god miljökvalitet ska uppnås för 2040-års trafikmängder. Med dagens trafikmängd överskrids riktvärdet med 1 dBA vid hus 12B i sydost.

I området Mjölkvägen är bostäder uppförda före år 1997 och omfattas således av riktvärde för så kallad ”äldre befintlig miljö”. Riktvärdet 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad klaras vid samtliga fasader med dagens respektive 2040-års trafikmängder. Högsta beräknade ljudnivå vid fasad uppgår till 55 dBA utifrån dagens trafiksituation och till 57 dBA utifrån 2040-års uppskattade trafiksituation.

Då trafikmängder och bullernivåer beräknas öka succesivt fram till att området är fullt utbyggt bedöms bullerskyddsåtgärder med hänsyn till intilliggande bostäder inte omedelbart behöva vidtas som en direkt konsekvens av att detaljplanen får laga kraft.

Av trafikutredningen framgår osäkerheter i beräkningen av bullernivåer, bland annat osäkerheter i uppskattningen av antalet fordonsrörelser samt andelen tung trafik. I beräkningen av framtida bullernivåer år 2040 har hänsyn inte heller tagits till omställningen av fordonsflottan till elfordon, vilket även inkluderar den tunga trafiken. En fortsatt utveckling av fordonsindustrin skulle kunna inverka positivt på framtida bullernivåer, vilket i sin tur kan innebära att bullersänkande åtgärder inte behöver vidtas. En ökad andel elfordon i fordonsflottan sänker sannolikt ljudnivåerna, framförallt på gatuavsnitt med lägre hastighet, där motorbullret i regel dominerar ljudbilden samtidigt som en hastighetssänkning från 60 km/tim till 50 km/tim generellt sett innebär att ekvivalenta ljudnivåer minskas med omkring 2 dBA.

I det fall olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte uppnås som följd av detaljplanens genomförande kan bullerdämpande åtgärder i form av plank vidtas som förhindrar att riktvärden överskrids för utsatta bostäder. Effekt av bullerskärmar kan uppnås både vid placering i direkt anslutning till bostadshusen eller invid Kolbäcks- och Cementvägen.

Kommunen ansvarar för och har för avsikt att förbättra bullersituationen med åtgärder intill bostäder vid Kolbäcksvägen och Cementvägen där bullernivåer beräknas överskridas i framtiden.

Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Boverkets vägledning (2015:21) för industri- och verksamhetsbuller utgår från tre olika zoner (A, B och C) som bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Tabell 2. Boverkets riktvärden för buller från industrier och andra verksamheter vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Det är ändå lämpligt att beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.	**50 dBA**	**45 dBA**	**45 dBA**
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna bullernivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Bästa möjliga ljudmiljö ska alltid eftersträvas.	**60 dBA**	**55 dBA**	**50 dBA**
Zon C. Boverkets bedömning är att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostads-bebyggelse och bostäder bör därför inte accepteras.	**> 60 dBA**	**> 55 dBA**	**> 50 dBA**

Tabell 3.Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljuddämpad sida på bostadsbyggnad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljuddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas	**45 dBA**	**45 dBA**	**40 dBA**

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet regleras markanvändning utan betydande negativ påverkan på omgivningen avseende verksamhetsbuller. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge upphov till bullernivåer som överstiger gällande riktvärden för verksamhetsbuller.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar svagt från väst till öst. Lägsta höjd, +28 meter, har uppmätts i det nordöstra hörnet inom befintlig naturmark.

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av morän som överlagras av ett tunt eller osammanhängande ytlager av lera-silt. Öster om planområdet förekommer torv och fyllnadsmassor. Norr om planområdet förekommer jordarter av karaktären lera-silt.

Grundvattennivån i området bedöms som hög. Inom etapp 1 och 2, i korsningen Kolbäcksvägen/Mejerivägen har grundvattennivån uppmätts till cirka 0,5 meter under markytan och i korsningen Mejerivägen/Tegelslagarvägen ligger grundvattennivån i höjd med markytan. Utifrån undersökningar i närområdet bedöms grundvattennivåerna i planområdet ligga omkring 0,5 – 1 meter under markytan och följa områdets topografi mot Hömyran i öster, där nivåerna bedöms ligga i nivå med markytan.

Sulfidjord (potentiellt sur sulfatjord) är vanligt i områden som tidigare legat under vatten men som har omvandlats till landområden på grund av landhöjningen. När sådan jord kommer i kontakt med syre och oxiderar kan pH sjunka drastiskt och den kallas då för aktiv sur sulfatjord. Vid exploatering sänks ofta grundvattenytan varpå aktiv sur sulfatjord bildas. Vid kraftiga vattenflöden kan ett flertal, för miljön skadliga, metaller spridas från de aktiva sura sulfatjordarna.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet planeras markarbeten för iordningställande av fastigheter samt anläggande av gator och teknisk infrastruktur. Åtgärderna omfattar bland annat tillförsel av fyllnadsmassor. Då grundvattennivån är hög inom planområdet kan markavvattning bli aktuellt, vilket är en tillståndspliktig åtgärd.

Enligt översiktligt underlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) bedöms det generellt inte finnas sulfidjord inom planområdet. Dock finns potentiellt sulfidjord öster om planområdet. Innan byggstart i samband med projektering utreds markförhållandena mer i detalj. Om sulfidjord påträffas måste jorden grävas bort eller förstärkas vid exploatering om den grävs upp eller utsätts för syre.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens underlag över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, EBH-kartan, finns inga kända föroreningar inom planområdet. Öster om planområdet förekommer en stor risk för potentiellt förorenad mark (riskklass 2) på grund av en tidigare avfallsdeponi i form av snötipp och jorddeponi, Hömyrans deponi.

Enligt kommunens kartläggning har deponin använts för deponering av jord sedan 1985 och platsen har sedan 1990 fungerat för upplag av snö. Det är oklart hur mycket jordmassor som har deponerats men enligt uppgifter från 2011 bedöms deponin rymma ytterligare 150 000 m^3 jordmassor. Jordmassornas innehåll och

eventuella föroreningar är okända men uppges vara ofarliga jord- och avtäckningsmassor. Vidare finns det uppgifter om att under de första åren var deponin okontrollerad och inga uppgifter finns om vad som har deponerats. Snömassorna kommer från gatumark, privata, kommunala och statliga fastighetsägares infarter och parkeringar.

Hömyran deponi avslutades i början på 2000-talet och efter att en avslutningsplan lämnats in till länsstyrelsen har deponin också sluttäckts. Det finns inga uppgifter om hur sluttäckningen genomfördes eller vilka krav i avslutningsplanen som uppfylldes. Det är troligt att deponin saknar bottentätning som bland annat förhindrar att grundvatten tränger upp i deponin och spridning av eventuella föroreningar.

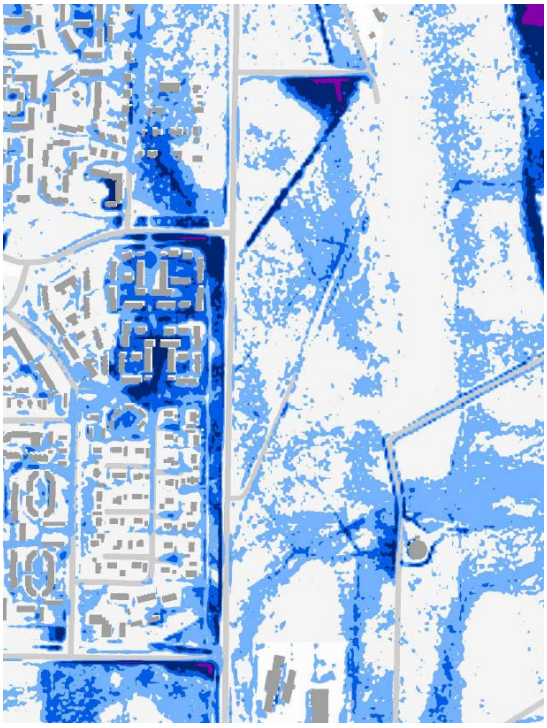
Söder om planområdet förekommer en måttlig risk för potentiellt förorenad mark på grund av befintlig livsmedelsindustri (mejeri).

Förändringar och konsekvenser

På grund av osäkerheten som finns för Hömyran deponi är det viktigt att åtgärder som vidtas i deponins närområde inte påverkar deponins konstruktion. Det är framför allt viktigt att inte grävningsarbeten utförs intill eller nära deponins slänter. Det bör heller inte tillföras mer vatten till omkringliggande diken eftersom detta kan ha påverkan på deponins stabilitet och konstruktion. Då planområdet reglerar en 100–130 meter bred naturmark närmast Hömyran bedöms inte deponin påverkas av ett genomförande av planen.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning vid ett 100-årsregn i planområdets norra del, intill Krossvägen, se figur 18.



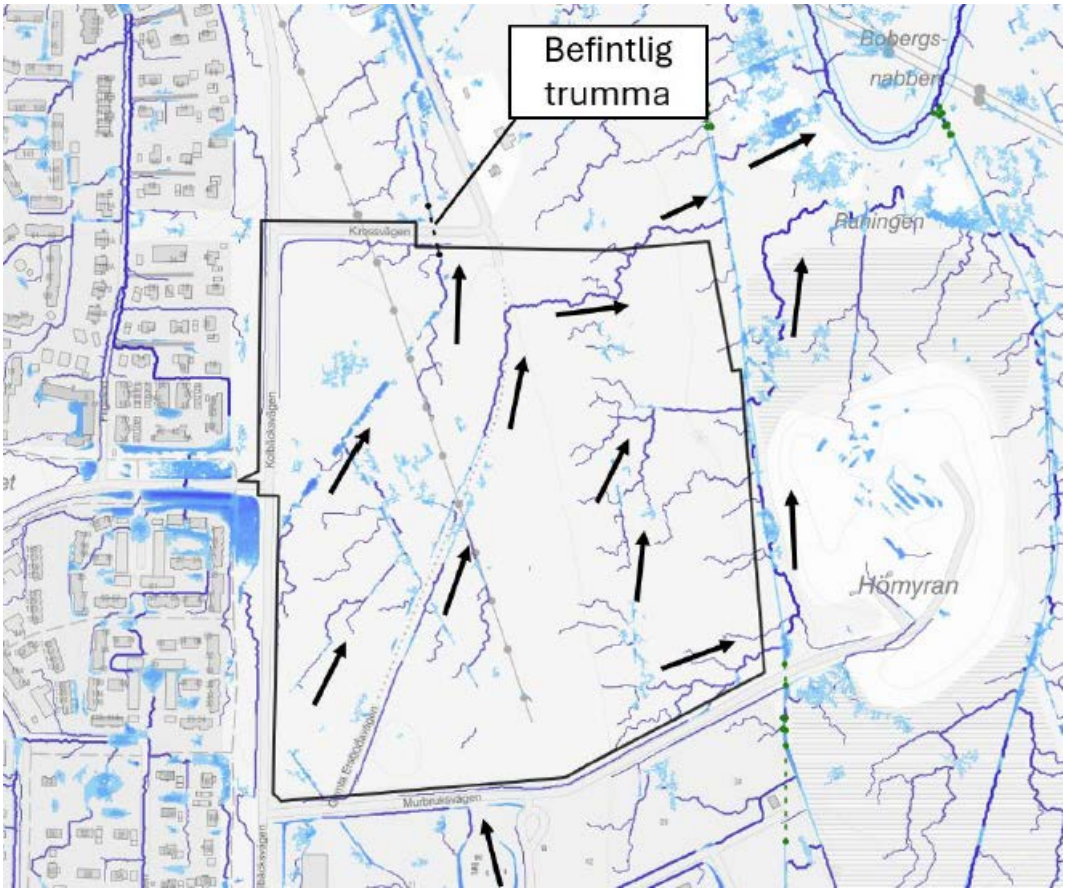
Figur 18. Kommunal skyfallskartering.

Förändringar och konsekvenser

Framtagen VA- och dagvattenutredning[9] uppmärksammar att i den kommunala skyfallskarteringen har ingen hänsyn har tagits till den befintliga trumma som avleder vatten norrut under Krossvägen. Av den anledningen ska därför inte detta lågområde betraktas som instängt då trumman möjliggör för avledning. Se figur 19.

Vid ett 100-årsregn kommer dagvattenanläggningarna vara underdimensionerade och dagvatten avrinna ytligt. Befintliga instängda lågpunkter bedöms kunna åtgärdas då marknivåer ska justeras inom utredningsområdet, men det är samtidigt viktigt att säkerställa att inga nya instängda lågpunkter uppstår. Dagvatten ska kunna rinna från fasad och mot närliggande diken och vidare mot det östra diket.

[9] WSP. *VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2025.



Figur 19. Flöden och instängda områden vid nedbördsmängden 56 mm med befintlig trumma under Krossvägen. Källa: WSP

Då marken mellan utredningsområdet och recipienten utgörs av naturmark, förekommer det inga nedströms liggande fastigheter som riskerar att skadas vid översvämning.

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 bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Framtagen VA- och dagvattenutredning[10] redovisar konsekvenser på dagvattensituationen vid ett genomförande av aktuell detaljplan (etapp 3) samt etapp 1 och 2, lämpliga dagvattenåtgärder, beräkning av befintliga och framtida dagvattenflöden samt behovet av rening. För att beräkna dagvattenflöden som exploateringen bedöms generera har flöden för både exploaterad och befintlig mark beräknats för ett 10-, 20- och 100-årsregn. För att ta höjd för framtida

[10] WSP. *VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2025.

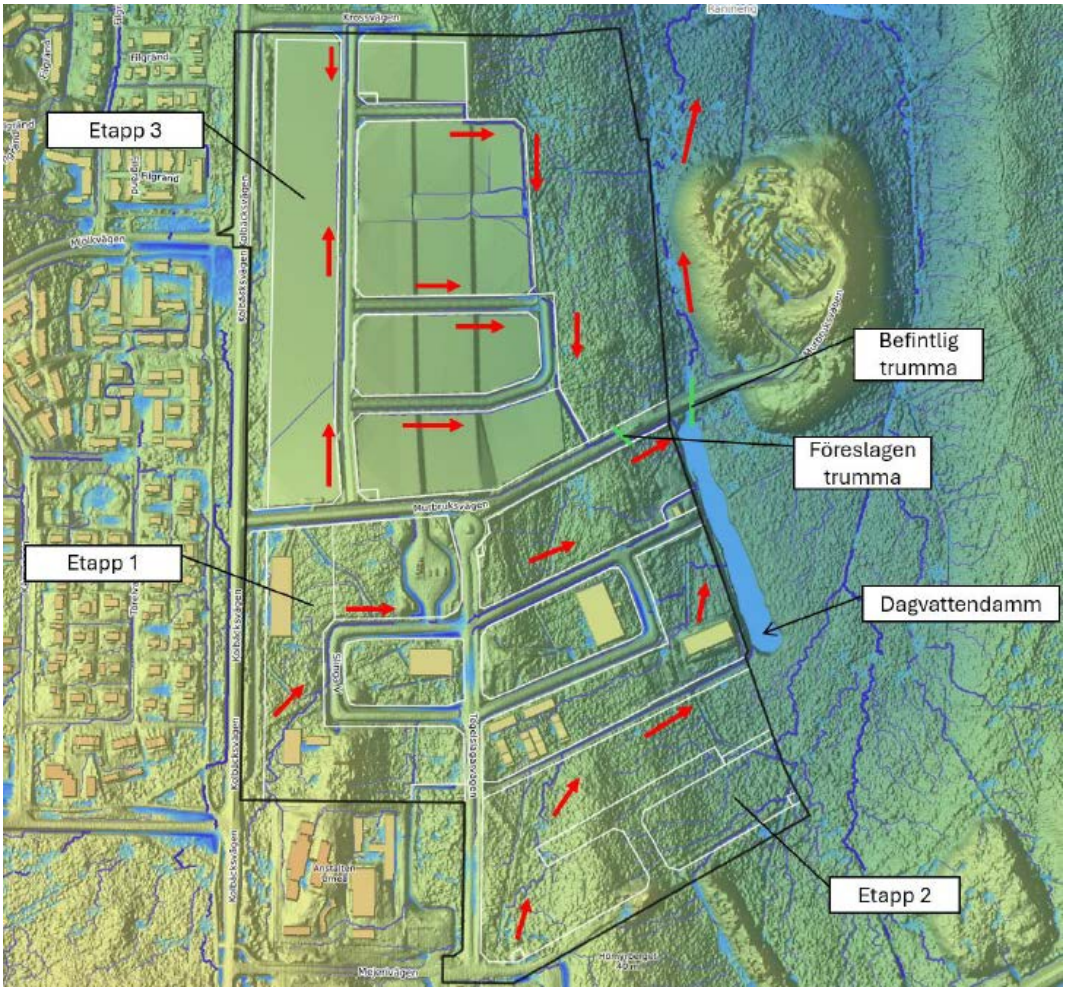
klimatförändringar har framtida flöden beräknats med ett tillägg i form av en klimatfaktor på 30 procent. Föroreningsberäkningar har gjorts både för befintligt och planerat markområde.

Förändringar och konsekvenser

Enligt VA- och dagvattenutredningen[11] kan avledning av dagvatten ske mot befintligt dike öster om etapp 1 och vidare till recipienten Tavelån. Tavleån mynnar ut i Tavlefjärden, vilket innebär att denna är sekundärrecipient.

Inom den antagna detaljplanen för etapp 1 och 2 finns avsedda ytor för dagvattenhantering, en yta för en damm med en permanent vattenyta med area på ca 6500 m^2, vilket motsvarar ca 200 m^2/hårdgjord hektar. Dagvattendammen är dimensionerad för att hantera dagvatten från aktuell detaljplan (etapp 3) samt etapp 1 och 2. Dammen är även dimensionerad för att uppnå en reningseffekt som innebär att tillförsel av näringsämnen till Tavelån blir mindre än 1 % årsbasis vid en full utbyggnad av etapp 1- 3, vilket bedöms som en godtagbar marginell påverkan på vattenförekomsten. Vidare bör utflödet från dammen anpassas till det befintliga dikets kapacitet. Dammen kan anläggas med våtmarkspartier där en högre reningseffekt av exempelvis kväve kan uppnås. De topografiska förutsättningarna innebär att dagvatten kan avledas med självfall ut från dagvattendammen och vidare norrut i befintligt dike, se figur 20 nedan.

[11] WSP. *VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2025.

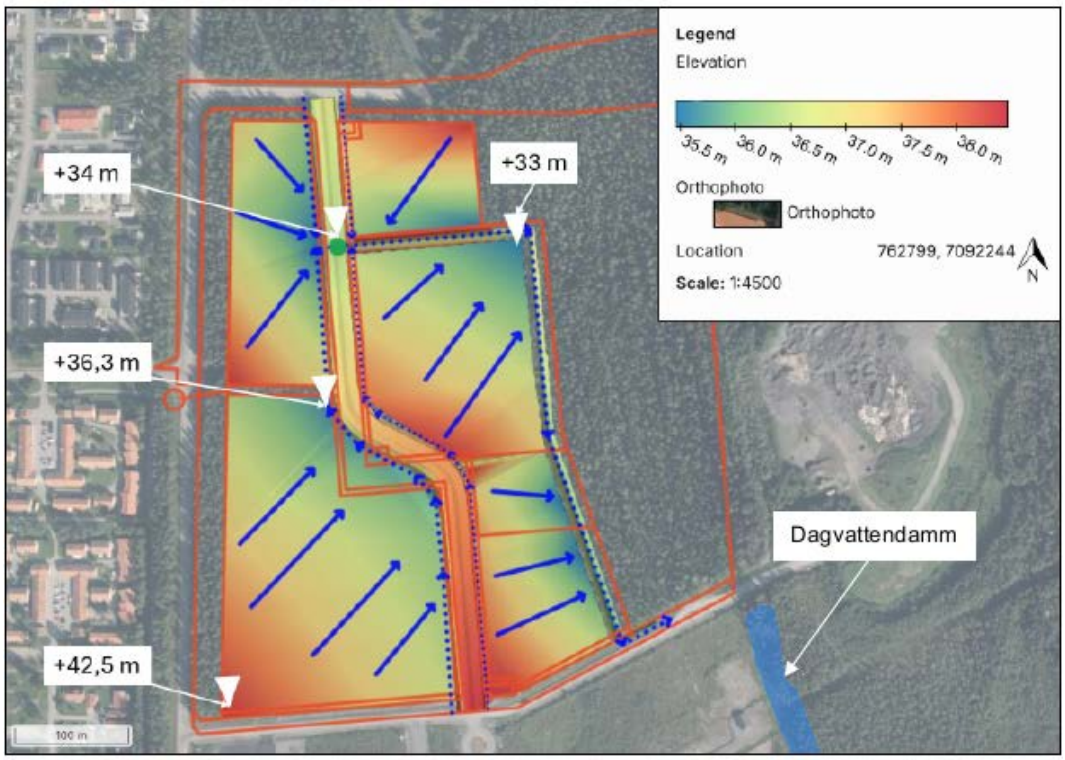


Figur 20. Schematisk skiss över föreslagen systemlösning för etapp 1–3. Källa: WSP.

Utöver rening av dagvatten i dagvattendammen föreslås ytterligare rening ske i öppna diken. Vägdiken rekommenderas anläggas med en dräneringsnivå på ca 30 cm under terrass för att omhänderta ett 10- eller 20 årsregn.

Inom etapp 3 planeras dagvattenhantering genom diken i gatumark som avvattnar både gata och kvartersmark, se figur 21. En förprojektering tar tagits fram med en höjdsättning för att säkerställa att dagvatten kan avledas från kvartersmark till dikessystem och dagvattendamm[12]. Längs kvartersmark som gränsar till naturmark i öster avsätts yta för dagvattendike inom 18 meter bred naturmark, vilket även möjliggör underhåll. Yta avsätts även för dike längs med Murbruksvägen som därefter ansluter mot planerad dagvattendamm. Naturmark för dagvattendiket särskiljs från naturmarken i öst. För att dagvattendiket inte ska utgöra en lågpunkt och möjliggöra avledning av dagvatten till dagvattendammen behöver höjdsättning beaktas i projekteringen, i samspel med angränsande kvartersmark.

[12] *WSP, PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3. 2026*



Figur 21. Höjdmodell av föreslagen höjdsättning. Blå pilar visar flödesriktningen inom kvartersmark och blå streckade pilar redovisar dikesdragningarna och flödesriktningen inom dessa. Källa: WSP

Ett genomförande av detaljplan innebär att kommunalt verksamhetsområde för dagvatten behöver utökas. Beslut om att utvidga verksamhetsområdet fattas av Kommunfullmäktige i samband med planens antagande.

Snöhantering

Snöupplag planeras inom naturmark inom den kommunala fastigheten Ersmark 22:2 inom och i direkt angränsning till planområdet. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för snöhanteringen inom den egna fastigheten.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

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 luftkvalitets-förordningen (2010:477). Tillkommande trafik i och med detaljplanens

genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämras. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Vattenförekomsten Tavelån (SE709103-172517) är recipient för ytvatten för planområdet. Tavelån mynnar ut i Tavelfjärden (SE637640-204160), vilket innebär att denna är sekundär recipient till planområdet. Både Tavelån och Tavelfjärden har statusklassning har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Bedömningen av nuvarande statusklassning för Tavelån baseras på förekomsten av flödesregleringar, vandringshinder, morfologiska förändringar samt försurning. För Tavelfjärden baseras bedömningen av aktuell statusklassning på faktorer som övergödning, fysisk påverkan och höga halter av Cu och Zn. Både Tavelån och Tavelfjärden har höga halter av kvicksilver (Hg) och bromerad difenyleter (PBDE).

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 4 nedan. (viss.lansstyrelsen.se, hämtad: 2026-05-04). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Tabell 4. Statusklassningar av berörda vattenförekomster. Källa: VISS

Vattenförekomst	**EU-CD**	**Ekologisk status**	**Kemisk status**	**MKN ekologisk status/mål**	**MKN kemisk status/mål**	**Miljöproblem**
Tavelån	SE709103-172517	Måttlig	Ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus	Flödesregleringar, vandringshinder, morfologiska förändringar samt försurning. Höga halter Hg och PBDE.
Tavelfjärden	SE637640-204160	Måttlig	Ej god	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus	Övergödning, fysisk påverkan och höga halter av Cu och Zn. Höga halter Hg och PBDE.

Förändringar och konsekvenser

För att hantera det ökade dagvattenflödet som uppstår vid utbyggnaden av Östra Ersboda industriområde ska en gemensam dagvattendamm anläggas för etapp 1-3. Dagvattendammen och tillhörande dagvattenanläggningar ska ingå i den allmänna VA-anläggningen och förvaltas av VAKIN.

Utgångspunkten är att utsläpp till ytvatten ska minimeras genom rening och fördröjning av dagvatten innan avledning till Tavelån. Dagvattendammen ska dimensioneras utifrån riktvärdet 150-250 m² dammyta per hektar hårdgjord yta för att säkerställa erforderlig renings- och fördröjningsfunktion.

Föroreningsberäkningar har utförts i StormTac med konservativa schablonvärden och en översiktlig dimensionering av dagvattendammen. VAKIN ansvarar för projektering och utbyggnad av den allmänna dagvattenanläggningen. Inför genomförandet ska anläggningen detaljprojekteras och dess geometri, volym och reningsfunktion optimeras för att uppnå avsedd funktion. Eventuellt behov av anmälan eller tillståndsprövning ska hanteras innan arbetena påbörjas.

För etapp 1 och 2 är infrastrukturen (gator och diken) redan utbyggd. Dagvattendammen som behövs för alla etapper kommer att projekteras tillsammans med gatuinfrastrukturen för etapp 3. Utbyggnaden av dagvattendammen kommer att samordnas med gatuentreprenaden. Dagvattendammen och de delar av dagvattensystemet som krävs för respektive etapp ska vara färdigställda och tagna i drift innan exploateringen medför ökade dagvattenflöden.

Enligt VA- och dagvattenutredningen bedöms genomförandet av planen, tillsammans med den dagvattendamm och de reningsåtgärder som ska anläggas, medföra en ökning av näringsämnen till Tavelån med mindre än en procent på årsbasis. Påverkan bedöms därmed som marginell och risken att miljökvalitetsnormerna för Tavelån påverkas negativt som låg. För att hantera MKN i ett större sammanhang arbetar kommunen med ett samordnat recipientkontrollprogram för verksamhetsutövare som påverkar Tavelån.

Vatten och avlopp

Befintlig dricksvatten- och spillvattenledning finns inom angränsande utbyggd etapp, som omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. En VA-utredning har gjorts i syfte att översiktligt redovisa lämplig vatten- och avloppslösning, identifiera lämpliga anslutningspunkter, ge förslag på ledningsdragning samt redovisa konsekvenser av bräddning av pumpstation för spillvatten inom planområdet[13].

[13] WSP. *VA- och dagvattenutredning – Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2025

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns kapacitet att ansluta tillkommande fastigheter till kommunalt vatten- och spillvattenledningsnät. Anslutningspunkt anges av huvudman (Vakin). Ledning av spillvatten från aktuellt planområde till befintlig pumpstation inom etapp 1 kan lösas genom anpassning av marknivåer, LTA-system eller genom anläggande av ytterligare en pumpstation. Utifrån genomförd förprojektering[14] föreslås att ledningen följer sträckningen för dagvattenlösningen, alternativt dras ledningen över fastigheten Sanden 3 i slutet av den planerade ledningssträckan för att undvika placering i direkt anslutning till dagvattendammen. Förprojekteringen visar dock att anslutning med självfall till befintlig pumpstation har låga lutningar bitvis varför extra driftinsatser kan krävas för spolning i en initial utbyggnadsfas.

Möjlighet till att ansluta dricksvatten finns mot etapp 1 samt mot Mjölkvägen. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u]** har utlagts inom planområdet för att möjliggöra anslutning mot Mjölkvägen. Tillkommande vatten- och spillvattenledningar läggs, i första hand, i gatumark för säkerställande av åtkomst.

Detaljplanens genomförande förutsätter beslut om utökning av kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

Anläggande av dagvattendamm, som följd av detaljplanens genomförande, innebär en säkerhetsåtgärd vid händelse av nödbräddning av avloppsvatten då en fördröjningsdamm för dagvatten nedströms samma dikessystem som nödbrädden skapar en garanti för ett visst mått av avskiljning av suspenderat avloppsinnehåll.

Beträffande släckvatten behöver brandposter placeras strategiskt för möjligheten att utföra räddningsinsatser inom och utanför planområdet. Markbrandposter med en kapacitet på 1200 l/minut ska anordnas för möjligheten att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand.

El och värme

En 10 kV-luftledning löper i sydöst-nordvästlig riktning inom den norra delen av planområdet och är säkerställd med ledningsrätt (2480K-03/91.1).

Fjärrvärmenätet är utbyggt inom etapp 1.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet föreslås tillkommande lokaliseringar för transformatorstationer **[E_1]** inom kvartersmark. Nätstationer avser försörja verksamheter inom planområdet.

Befintlig luftledning avses att nedmonteras och markförläggas inom allmän platsmark i så lång utsträckning som möjligt.

[14] WSP, *PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3.* 2026

Fortsatt utbyggnad av fjärrvärmenätet kan komma att aktualiseras i övriga etapper.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats (gata och naturmark) inom planområdet.

Huvudman för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet avses omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten fattas av Kommunfullmäktige i samband med detaljplanens antagande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen får laga kraft, vilket motiveras genom att det är en stor yta som planläggs och att ta det kan ta tid för verksamheter att etablera sig inom området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen, utan att fastighetsägare får någon ersättning för eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

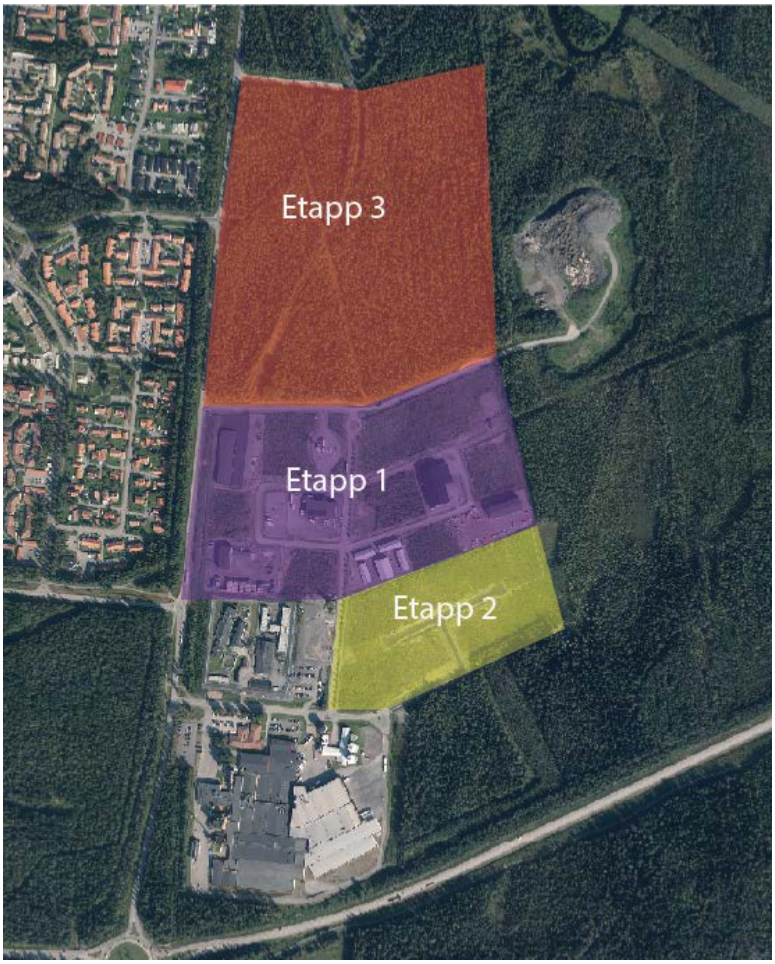
Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Umeå kommun och ett flertal intressenter.

Preliminär tidplan

Ett genomförande av detaljplanen innebär att närområdet som helhet byggs ut etappvis, se figur 22.



Figur 22. Illustration över utbyggnadsetapper inom Östra Ersboda industriområde.

Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförande allmän plats	**Kvartal och år**
Utbyggnad av gator m.m.	Etapp 3: 2028 ->
Fastighetsregleringar	Kommunen är huvudman för allmän plats som avses kvarligga inom den kommunala fastigheten Ersmark 22:2.
Flytt av tekniska anläggningar	Etapp 3: 2027-2028
Genomförande kvartersmark	
Fastighetsbildning	Etapp 3: 2027 - 2028
Husbyggnad	Etapp 3: 2028 ->

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Ersmark 22:2 samt fastigheten Pinnmon 1 och del av Blandaren 1. Umeå kommun är lagfaren ägare av Ersmark 22:2 och Pinnmon 1. Fastigheten Blandaren 1 är privatägd.

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning genom avstyckning samt fastighetsreglering av bildade fastigheter. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Vid fastighetsindelning som fordrar åtkomst till fastighet via infartsväg inom kvartersmark för en eller flera fastigheter gemensamt ska den säkerställas fastighetsrättsligt genom bildande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning.

Fastighet	Konsekvenser
Ersmark 22:2	Planlagd kvartersmark för enskilt ändamål kan, genom lantmäteriförrättning, avstyckas från Ersmark 22:2. Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för **[GATA]** samt **[NATUR]** kan fortsatt kvarligga inom Ersmark 22:2. Planlagd allmän platsmark **[GATA]** inom Pinnmon 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2 som utgör en kommunal gatufastighet. Ersmark 22:2 belastas av en rad inskrivna avtalsservitut som i samband med fastighetsbildning bör identifieras och lokaliseras.
Pinnmon 1	Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för **[GATA]** inom Pinnmon 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2. Planlagd kvartersmark för enskilt ändamål kan, genom lantmäteriförrättning, avstyckas från Pinnmon 1.

Blandaren 1	Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för **[GATA]** inom Blandaren 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2.

Servitut

Officialservitut

Eventuellt nybildande av officialservitut inom planområdet bekostas av berörda fastighetsägare.

Avtalsservitut

Ett flertal inskrivna avtalsservitut finns inom planområdet för olika ändamål och gäller därmed mot eventuellt nya fastighetsägare till den tjänande fastigheten. I samband med fastighetsbildning kan det finnas behov av att identifiera och lokalisera inskrivna avtalsservitut. Ett befintligt avtalsservitut är möjligt att omvandla till en ledningsrätt i sin helhet enligt ledningsrättslagen (1973:1144) under förutsättning att avtalet är oförändrat.

Kommunen har ett avtalsservitut, med fastighetsägaren för Blandaren 1, med rätt att använda den del av det befintliga vägdiket längs med Mejerivägen som ligger inom den privatägda fastigheten. Vid ett genomförande av detaljplanen är avsikten att marken ska ingå i den kommunala fastigheten Ersmark 22:2 och att servitutet därefter ska upphöra. Kommunen står för förrättningskostnader i samband med reglering. För att upphäva servitut lämnas ansökan in till Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Vid behov kan en gemensamhetsanläggning, 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 med mera. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Ledningsrätter

Tillkommande allmännyttiga underjordiska ledningar ska förläggas inom allmän platsmark alternativt på kvartersmark inom markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar, i anslutning till väg eller inom kvartersmark där byggnad inte får uppföras. Ledningsrätt bör tillskapas vid anläggande eller flytt av ledning inom fastighet som inte ägs av ledningsägaren. Ändring av ledningsrätt eller upphävande av ledningsrätt som inte längre tjänar sitt syfte sker genom ansökan om

ledningsrättsförrättning. Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren ansvarar för att lämna ansökan till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Kvartersmark för tekniska anläggningar kan avstyckas genom lantmäteriförrättning alternativt kan utrymmet upplåtas med ledningsrätt.

Ett alternativ till bildande av ledningsrätt kan utgöras av upprättande av nyttjanderättsavtal mellan ledningsägare och fastighetsägare alternativt upprättande av servitut till förmån för ledningshavarens fastighet.

Detaljplanen reglerar områden för underjordiska ledningar **[u]** på del av fastigheten Ersmark 22:2. Dessa fastigheter kan dock komma att förändras eller fastighetsregleras till en egen eller annan fastighet vid ett genomförande av detaljplanen.

Dikningsföretag

Ett dikningsföretag är lokaliserat öster om planområdet. I samband med vattenanläggningens tillkomst bildades en samfällighet, Nydala och Anumark dikningsföretag år 1921, för att sköta underhållet av den gemensamma vattenanläggningen och tillvarata samfällighetens intressen. Som följd av äldre och pågående exploaterings- och fastighetsbildningsåtgärder är dikningsföretaget föremål för ändrade förhållanden. En överenskommelse om avveckling har tecknats med fastighetsägare för Sanden 5 och Blandaren 1 som bekräftar att det finns ett dikningsföretag men att den vattenanläggning som fanns vid dikningsföretagets tillkomst har flyttats och inte längre ligger inom berörda fastigheter. I dagsläget ligger diket inom fastigheter som samtliga ägs av Umeå kommun. Avveckling kan tillämpas för att avsluta företaget medan utrivning kan aktualiseras för att ta bort en anläggning som tjänat ut sitt syfte. Omprövning av dikningsföretaget, vilket också innefattar processen för avveckling och utrivning, görs i mark- och miljödomstol utanför ramen för detaljplaneprocessen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar åtgärder inom kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Eftersom Umeå kommun är fastighetsägare och sökande står kommunen för kostnaden att ta fram detaljplanen.

Umeå kommun ansvarar för och bekostar utbyggnad och underhåll av allmän platsmark. Umeå kommuns uppskattade kostnader för anläggande av allmän plats uppgår till 45-50 miljoner för etapp 3. Försäljning av kvartersmark förväntas täcka

kommunens utgifter för iordningställande av allmän plats.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Umeå Energi svarar för utbyggnaden av det allmänna ledningsnätet för el respektive fjärrvärme samt tillkommande transformatorstationer och dylikt.

VAKIN svarar för utbyggnaden och drift av det allmänna vatten- och spillvattennätet samt iordningställande och underhåll av dagvattensystemet.

Ledning av spillvatten till befintlig pumpstation fordrar investeringar av VA-huvudmannen som antingen omfattar ändring av markens höjdläge, installation av LTA-system eller ny pumpstation.

Vid utbyggnad av dagvattensystem avses förbindelsepunkt till enskilda fastigheter placeras i framtida dike. VA-huvudmannen VAKIN och ansvarig enhet vid Umeå kommun för gator och parkmark bör därav uppnå en överenskommelse där ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll av vägdikena fastställs.

Vid exploatering av ett område med påkoppling till en befintlig markavvattnings-anläggning krävs en omprövning av markavvattningssamfälligheten. Dels behöver frågan lösas vilka som ska vara nya deltagare. Dels behövs en ny fördelning av kostnaderna som uppstår, exempelvis vid ökat underhåll eller om diket behöver större dimensioner vid högre flöden från hårdgjorda ytor. Det kan ske genom att kommunen inrättar ett verksamhetsområde för dagvatten så att området blir en del av kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Dagvatten ses då som avloppsvatten. Kostnaderna fördelas mellan huvudmannen för VA-anläggningen och ägarna till diket.

Ledningsägare ansvarar för säkerställande av ledningsrätt och bekostar ledningsförrättning vid ansökan om bildande eller upphävande av ledningsrätt.

Detaljplanens genomförande kan vid en full utbyggnad innebära ekonomiska konsekvenser för ansvarig part för kollektivtrafikförsörjningen i Umeå kommun vid ny eller ändrad linjetrafik med utökat antal hållplatser.

Medverkande

Avdelningar vid Umeå kommun och kommunala bolag som medverkat i upprättandet av detaljplanen:

- Detaljplanering
- Miljö- och hälsoskydd
- Gator och parker
- Vakin
- Umeå Energi

Källor

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

UMEÅ KOMMUN

Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2025/00048
Datum: 2026-10-09

Detaljplan för del av fastigheten
Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3
inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, service, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel.

Syftet är även att säkerställa en grön korridor med livsmiljöer för skyddsvärda arter samt möjliggöra för nya tekniska anläggningar. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra att befintligt vägdike kan ingå i den kommunala gatufastigheten.

Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att upphäva delar av detaljplan 2480K-P33/1986.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2023-06-02 – 2023-06-27 samt granskning under tiden 2026-02-09 – 2026-03-02. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

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

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

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

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 5110-2023, daterat den 30 juni 2023.

Syftet med detaljplanen
Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, service, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel.

Syftet är även att säkerställa en grön korridor med livsmiljöer för skyddsvärda arter samt möjliggöra för nya tekniska anläggningar. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra att befintligt vägdike kan ingå i den kommunala gatufastigheten.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Planen behöver dock bearbetas i enlighet vad som anges nedan avseende miljökvalitetsnorm vatten.

Miljökvalitetsnorm vatten
Kommunen gör bedömningen att risken för en försämring av status i recipienten eller ett äventyrande av möjligheten att följa MKN vatten är låg. Det är dock svårt att följa resonemanget i dagvattenutredningen om effekter av föroreningsbelastningen från dagvatten på statusen i Tavelån, bland annat på grund av att det inte är tydligt vilken data som har använts och att ingen rådata tillgängliggörs. Innan antagande behöver detta förtydligas. Recipientens tillstånd med sänkt status för näring i både vattendrag och fjärd innebär att belastningen inte får öka. Med ökade mängdutsläpp finns också risk för ökad ansamling av föroreningar i sedimenten i Tavlefjärden. Graden av rening och fördröjning av dagvatten från området inom etapp 3 är avhängigt dimensioneringen och placeringen av dagvattendammen inom etapp 2. I granskningsyttrande till detaljplan för etapp 1 och 2 förordade Länsstyrelsen den större arealen (8600 m2) med hänvisning till recipientens tillstånd och att belastningen inte får öka. Det framgick dock inte tydligt av detaljplanen (som nu är antagen) vilken dimensionering på damm som avsågs anläggas. Länsstyrelsen bedömer fortfarande att dammen bör anläggas med den större dimensionen. Tillräcklig rening behövs för att inte äventyra uppnåendet av norm. Dessutom finns en osäkerhet när det gäller risken för förekomst av sura sulfatjordar i anslutning till dagvattendammens placering, något som kan påverka belastningen av metaller och sura ämnen till vattendraget och fjärden. Innan antagande behöver det tydliggöras vilken dimensionering på dagvattendamm inom etapp 2 som avses anläggas. Detta för att kunna bedöma påverkan på MKN.

Länsstyrelsens synpunkter i övrigt
Naturvärden
Länsstyrelsen saknar ett djupare resonemang kring påverkan på tretåig hackspett utifrån den habitatförlust som kommer ske, trots beskrivna anpassningar i planen. Mot bakgrund av områdets närhet till bebyggelse, områdets historik och beskrivna anpassningar bedömer Länsstyrelsen att risken att utlösa förbuden i artskyddsförordningen inte bör vara så stor. Det är viktigt att kommunen säkerställer att avverkning av området sker utanför häckningssäsongen, vilket anges i planbeskrivningen.

Kommentar

Kommunen gör fortsatt bedömningen att föreslagen dagvattenhantering inte medför risk för försämring av status eller äventyrande av möjligheten att uppnå MKN för Tavelån eller Tavlefjärden. Föroreningsberäkningar har utförts i StormTac med konservativa schabloner och en översiktlig dimensionering av dagvattendamm, utan hänsyn till uppehållstid, för att inte överskatta rening i tidigt skede. Mer detaljerade beräkningar och optimering av rening (inklusive geometri och uppehållstid) sker i detaljprojekteringen.

Beräkningarna visar att erforderlig rening kan uppnås även med en mindre damm (ca 200 m²/ha), vilket ryms inom naturmarken för etapp 1 och 2. Haltpåslaget av näringsämnen är mycket litet och medför ingen försämring av statusklass, och bedöms inte heller äventyra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Vad gäller metaller bedöms andelen partikulärt bundna metaller efter rening vara låg, och lösta halter förväntas inte orsaka sådan sedimentation att status försämras i Tavlefjärden. Samtliga metaller uppnår idag god status och beräknade halter efter exploatering och rening ligger fortsatt under relevanta gränsvärden.

Länsstyrelsen påpekar vidare att sulfidjordar förekommer på platsen där dagvattendammen planeras. Kommunen noterar denna risk och tar med sig det för att beakta vid ett genomförande.

Detaljplanen, tillsammans med detaljplanen för etapp 1 och 3, har utformats med mark för nödvändiga dagvattenfunktioner som skapar förutsättningar för att MKN ska kunna följas.

Efter dialog med Länsstyrelsen har planbeskrivningen förtydligats avseende beskrivning av det planerade genomförandet av dagvattenåtgärder.

Beskrivningen av naturvärden samt påverkan på berörda arter har utvecklats i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Planbeskrivning
Beroende på om det finns något genomförande avtal, eller liknande, men det bör framgå vem som skall ansöka om att ta bort servitutet vid Mejerivägen. I dagsläget står det bara att det skall tas bort. Sedan bör det även framgå vart man vänder sig för att upphäva servitutet, Lantmäterimyndigheten.

Det bör även framgå vem som skall ansöka om att upphäva eller utrivning av dikesföretaget hos Mark- och miljödomstolen.

Varför är inte alla avtalsservitut lokaliserade, och hur kan man veta att de inte berör planområdet?

Finns det exploateringsavtal?

Delar av planen som bör förbättras
Bör det inte framgå att det behövs nya kvartersnamn i området?

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas vad gäller processen för servitut.

Det finns inte behov av exploateringsavtal.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra men vill med anledningen av planbeskrivningens text om ÅVS Nydala-Täfteböle förtydliga att alt D1 utgår från att kommunen bekostar kommunens nya gatuanslutning mot statlig väg till 100%. Alt D2 är 100% kommunens kostnad och utförande eftersom det handlar om frivilliga tillägg.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.
Nämndens synpunkter i samrådet har beaktats/beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet.

I samrådsskedet framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden att bestämmelserna för kvartersmarken behöver ses över för att skapa bättre trygghet genom att styra de till kvarteren närmast tillgänglig kollektivtrafik och undvika hälsoskyddsproblematik genom att inte blanda ihop de med verksamheter för djurhållning och djurvård som riskera allergiframkallande ämnen.

Det framfördes vidare att det krävs större utrymme för den gröna korridoren som finns utpekade i översiktsplanen för att främja artspridning.

Angående dagvatten så ansåg nämnden att det är en brist att dagvattenutredningen omfattar endast utredningsområdet. Det behöver förtydligas att en hårdgöring och ändringar av höjdsättning i planområdet inte riskerar översvämningsproblem i kvarteret Smörasken. Dagvattenutredningen föreslår en dikesdragning i den nordvästra delen av planområdet som inte är säkerställt genom planbestämmelser som behöver åtgärdas. Det bör också utredas om dagvattenanläggningar östra om planområdet riskerar påverkas av smältvattnet från snötippen.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Trafik och gata
Inga synpunkter.

Drift och underhåll
Gator och parker förordar att dagvattenhanteringen sker på samma sätt som industriområdet söder om Murbruksvägen, dvs genom tilldelad förbindelsepunkt för dagvatten i ledningssystem och inte som föreslaget endast i öppna diken.

Väljer man att gå vidare med den utformning som dagvattenutredningen föreslår (2025-11-28) Behöver följande frågeställningar klargöras:

• Ska dagvatten ledas från fastighetsmark till gatans öppna diken behöver VAKIN:s ansvar för drift och underhåll av dessa klarläggas. Enligt Dagvattenprogrammet ansvarar VA-huvudmannen för dess funktion om vatten från fastigheten avleds till diket.
• Oklart om gatusektionernas bredd kan inrymma öppna diken där dagvattenhanteringen sker inte bara från gatuområdet utan även från fastigheten. Antalet in/utfarter behöver minimeras om gatudikena ska klara dagvatten från fastigheterna, särskilt problematiskt vid vårförfall. Detta gäller särskilt Förlängningen av Tegelslagarvägen (gatan i nord/sydlig riktning). Tegelslagarvägen i befintligt område är lika bred som den föreslagna vägen men med kulverterat dagvatten. Fastighetsindelningen kommer att kraftigt påverka antalet in/utfarter som i sin tur påverkar dikeskapacitet
De delar av Murbruksvägen där In/Utfartsförbud inte råder bör inte ha fler än 2 in/utfarter norra sidan (max 11 meter vardera) för att diket ska ha acceptabel funktion.
• Sätter diket igen under vintern (svallis) så finns inga gatubrunnar som kan avleda smältvatten. Hur stort kan detta problem bli om fastigheterna skickar in dagvatten till dikena i kombination med många in/utfarter?

Dammen strax söder om planområdet dit dagvatten från området hänvisas till har en rad oklarheter:
Dimensionerande flöden till dammen är inte framtagna, vilket påverkar utloppsdiket och dammens storlek?
Förhållandet dikningsföretaget och kommunen?
Hur påverkas dammen när in/utlopp är på samma ställe?
Finns flödet från Mjölkvägen (dimensionerande) med i dagvattenutredningen?

Kommentar

Avsikten med detaljplanen är att hantera dagvatten i diken. En förprojektering har studerat dagvattenhanteringen, utifrån att dagvatten ska kunna hanteras i diken inom gatusektionen. Gatumarken i plankartan har utökats.

Plankartan reglerar att största bredd för utfarter är 11 meter, det bedöms inte motiverat att reglera ytterligare.

Umeåregionens brandförsvar

Umeåregionens brandförsvar har inget vidare att erinra i ärendet detaljplaneförslag för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3 inom Östra Ersboda i Umeå kommun, BN-2025/00048, i detta skede.

Umeå energi AB

Fjärrvärmeledningar:
U-områden behövs inom kommande kvartersmark då gatustrukturen byggs först och behovet av fjärrvärme är okänt.

Bredbandsledningar (UE UmeNet AB) och elledningar (UE Elnät AB):
inga synpunkter.

Kommentar

Inom planområdet finns breda gatuutrymmen som möjliggör för att förlägga ledningar i gatan. Vidare finns även prickad mark inom kvartersmarken. Med hänsyn till att behovet är okänt är bedömningen att regleringen är tillräcklig för att möjliggöra framtida behov.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Vatten och avlopp
Gatuområdets bredd och dagvattenhantering
Det behöver säkerställas att gatuområdena har tillräcklig bredd för att rymma dagvattendiken inklusive slänter och att höjdsättningen möjliggör korrekt avledning utan nya instängda lågpunkter. Förtydligande av dikenas sektioner och höjdsättning efterfrågas.

Naturmark för dagvatten – behov av utökad bredd

Den föreslagna naturzonen för dagvattendiket i öster bedöms vara otillräcklig för framtida drift och underhåll. Ytan behöver breddas så att serviceväg eller motsvarande åtkomst kan säkerställas.

Uppdatering av VA-utredning
VA-utredningen behöver revideras då den utgår från tidigare plankarta. Den bör uppdateras för att tydligt redovisa hur spillvattenhanteringen ska lösas med aktuellt planförslag, inklusive krav på pumpstationer, höjdsättning och konsekvenser vid bräddning.

Avfall
Enligt samrådsredogörelsen har Vakins avdelning för avfall och återvinning yttrat sig i ett tidigare skede och då bland annat hänvisat till Vakins anvisningar (NOA). NOA har utgått och från 2024 ersatts av ”Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning”. Anvisningarna finns som bilaga, de finns även på Vakins hemsida och då i sin senaste version efter eventuella revideringar.

Eftersom det inte är angett vart avfallsutrymmen kommer lokaliseras eller hur avfallshämtning ska ske lämnas ett generellt yttrande. Ni kan även läsa mer i Vakins tidigare yttrande med ärendenr. 202504806 som lämnades vid granskning av detaljplaneförslaget för etapp 1 och 2.

För att avfallshämtningen ska fungera behöver Vakins anvisningar för avfall och återvinning följas. Transportvägen ska vara minst 5,5 m 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 m bred. Längs hela transportvägen ska det vara fri höjd på minst 4 m. Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Vid sopbilens uppställningsplats ska det vara en fri höjd på 4,6 meter.

Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Genomfart eller vändmöjlighet för sopbil ska finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 m. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning.

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla hushåll att sortera ut förpackningsavfall. Verksamheter har också krav på sig att sortera ut förpackningar utöver mat- och restavfall. Dimensionera avfallsutrymmet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. På Vakins hemsida finns en dimensioneringsmall som kan användas för att beräkna behovet av antal tunnor och yta. Förekommer fettavskiljare ska tömning ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin. Slangdragning är ett tungt arbetsmoment och därför bör avstånd mellan

uppställningsplats för slambil och anslutningspunkt för tömning inte överstiga 10 m.

Om det finns planer på bottentömmande behållare önskar Vakin få yttra sig över placering.

Kommentar

I dialog med Vakin har en förprojektering studerat dagvattenhanteringen, utifrån att dagvatten ska kunna hanteras i diken inom gatusektionen. Yta för diken i gatumark samt naturmark utökas för att inrymma diken för dagvattenhantering. Även spillvattenhanteringen har studerats ytterligare utifrån yttrandet i *PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3, WSP, 2026.*

Fastighet

Fastighet har tagit del av detaljplaneförslaget och har inget att erinra mot det.

Västerbottens ornitologiska förening (VOF)

1. Inledning
Västerbottens ornitologiska förening (VOF) har tagit del av samrådshanlingarna för rubricerad detaljplan. Vi begränsar vårt yttrande till frågor som rör fågelskydd och biologisk mångfald, med särskilt fokus på de brister vi identifierat i beslutsunderlaget utifrån Naturvårdsverkets och BirdLife Sveriges gällande riktlinjer samt relevant rättspraxis.

2. Skydd av naturmark och upphävandeområden
Föreningen betonar att den naturmark som redovisas på plankartan är att betrakta som ett absolut minimum för att bibehålla områdets ekologiska funktion. Det är av yttersta vikt att dessa arealer inte minskas under den fortsatta planprocessen. Utifrån BirdLife Sveriges målbilder och Naturvårdsverkets vägledningar anser VOF att:
• Inga anläggningsarbeten, markexploatering eller skogsbruksåtgärder får ske inom de inritade naturmarkerna eller i de så kallade ”Upphävandeområdena”.
• Dessa områden måste förvaltas med målet att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion (KEF). För arter som den tretåiga hackspetten (rödlistad NT, Bilaga 1 fågeldirektivet) räcker det inte att spara enstaka boträd; hela livsmiljön inklusive födosöksområden med god tillgång på död ved måste säkras.
• Varje form av underröjning i dessa områden bör förbjudas då det minskar skogens strukturella komplexitet och direkt missgynnar fågelfaunan.

3. Bristande artomfattning i artskyddsutredningen
Den framtagna artskyddsutredningen fokuserar uteslutande på spillkråka och tretåig hackspett. VOF anser detta vara en betydande brist då art-

skyddsförordningens förbud gäller samtliga vilda fågelarter. Följande punkter saknas i underlaget:

• Talltita (NT): Denna art nämns inte i utredningen trots att den i rättspraxis (t.ex. MÖD M 690-24) tillerkänts ett starkt skydd av sin livsmiljö. Talltitan är känslig för fragmentering och kräver flerskiktad skog med betydande inslag av död ved.
• Häckningsinventering av övrig fauna: Det saknas en bedömning av hur den totala fågelfaunan påverkas. Enligt den senaste tolkningen av EU-domstolens dom (mål C-784/23) är det förbjudet att förstöra bon och ägg oavsett artens status om verksamhetsutövaren kan anses ha godtagit risken. Vid avverkning i miljöer med ca tio häckande par per hektar anses risken vara godtagen. Planområdets karaktär av barrblandskog talar för att sådana tätheter kan förekomma.

4. Dagvattenhantering och dess påverkan på livsmiljöer
Enligt handlingarna ska vatten dikas och ledas bort från nya vägar och fastigheter till en kommande dagvattendamm/branddamm inom det befintliga industriområdet (nedanför lastbilsgaraget). Här saknas följande skyddsåtgärder i planförslaget:
• Kantzoner: BirdLife Sverige rekommenderar en funktionell kantzon på minst 30 meter vid diken och vattendrag för att bibehålla biologisk mångfald. Planbeskrivningens angivna 15 meter för dagvattenhantering är otillräcklig ur ett fågelskyddsperspektiv.
• Dammarnas utformning: Dagvattendammar i urbana miljöer kan utgöra viktiga surrogatbiotoper. Det saknas krav på att dammen ska vara fiskfri för att undvika konkurrens om födan för känsliga fågelarter. Vidare bör dammen utformas med flacka stränder och våtmarkspartier för att gynna simfåglar och vadare.
• Hydrologisk påverkan: Dikning och bortledning av vatten riskerar att sänka grundvattennivån permanent, vilket kan skada de kvarvarande sumpskogspartierna som är vitala för både tretåig hackspett och videsparv. En analys av hur avvattningen påverkar KEF i de sparade naturmarkerna saknas.

5. Skyddsåtgärder under byggtiden
Planförslaget anger att avverkning bör ske utanför häckningsperioden mars–augusti. VOF anser dock att detta behöver skärpas och kompletteras:
• Störningskänsliga arter: För vissa arter bör restriktionerna gälla redan från 1 februari.
• Anläggningsarbete: Det är inte bara avverkning som stör. Buller och aktivitet från markarbeten under häckningstid kan leda till att bon överges, vilket är ett brott mot artskyddsförordningen.
Samtliga störande anläggningsarbeten bör undvikas under perioden 1 mars – 1 augusti.

6. Tekniska åtgärder mot mortalitet

I ett industriområde med nya byggnader och tekniska anläggningar (t.ex. transformatorstationer) tillkommer risker för fågelkollisioner och eldöd:
• Glasytor: Det saknas krav på att större glaspartier på nya byggnader ska förses med fågelavvisande markeringar för att förhindra kollisioner.
• Transformatorer och ledningar: Samtliga nya elinstallationer (t.ex. vid E1-områden) måste vara isolerade eller konstruerade så att risk för strömgenomgång (elektrokution) för rovfåglar och ugglor elimineras. Se till exempel "Riktlinjer för kraftledningar" (BirdLife Sverige, 2017).
• Belysning: Utomhusbelysning bör vara behovsstyrd och avskärmad (nedåtriktad) för att inte störa nattsträckande fåglar eller locka in dem i kollisionsrisker.

7. Sammanfattning och yrkanden
VOF yrkar på att:
1. Naturmarken och upphävandeområdena säkras som orörda kärnområden utan exploatering eller skogsbruk.
2. Artskyddsutredningen kompletteras med en bedömning av talltita samt en generell häckningsfågelinventering.
3. Kantzoner vid diken utökas till minst 30 meter och dagvattendammen optimeras för fågelskydd (fiskfrihet, flacka stränder).
4. Bindande bestämmelser införs om att alla tekniska installationer ska vara fågelsäkra. Föreningen ser fram emot att ta del av ett reviderat planförslag där dessa punkter beaktats.

Kommentar

Det mest värdefulla skogsområdet bevaras till största del som allmän plats Natur *naturskog*. Planbeskrivningen har förtydligats i enlighet med yttrandet att inga anläggningsarbeten, markexploatering eller skogsbruksåtgärder ska ske inom naturområdet *naturskog.* Detta område måste förvaltas med målet att upprätthålla kontinuerlig ekologisk funktion, livsmiljön behöver ha god tillgång på död ved. Talltita har liknande livsmiljökrav som tretåig hackspett, genom att bevara naturområdet som naturskog bevaras också lämplig livsmiljö för talltita. För allmän plats har kommunen skötselansvar. Vid eventuell ändrad markanvändning inom detta område krävs utredning gällande artskyddsdispens.

Observera att skog kommer behöva tas ner inom områden avsatta för diken och dagvattenhantering för att säkerställa ytor för erforderlig dagvattenavrinning. Utrymmet för att anlägga dammen har begränsats för att undvika ytterligare avverkningar av skog.

Det är relevant att utomhusbelysning inte ska störa nattaktiva djur, främst mot den gröna korridoren i öst. Detta är dock inte något som kan regleras i detaljplan. Planbeskrivningen revideras för att tydliggöra detta.

Yttrande 1

Yttrande om trafikutredningen för Ersmark 22:2 Jag vill framföra mina synpunkter på trafikutredningen som gjorts för Ersmark 22:2. Av utredningen framgår det att endast bullerberäkningar har genomförts, och inga faktiska bullermätningar har gjorts. Detta kan påverka noggrannheten i bullerbedömningen. Jag har sovrum som vetter mot Kolbäcksvägen, precis vid korsningen mot Murbruksvägen. Redan idag upplever jag en betydande störning från trafiken och är därför oroad över att nya byggprojekt kan påbörjas utan att en ordentlig mätning av nuvarande bullernivåer genomförs. Utredningen nämner inte den snötipp som kommunen har vid Hömyran efter Murbruksvägen, där det under vissa perioder på året förekommer mycket tung trafik dygnet runt. Även gasstationen efter Murbruksvägen genererar en del trafik, nästan uteslutande tung trafik. Det största problemet för oss är den tunga trafik som stannar vid korsningen Kolbäcksvägen-Murbruksvägen. Om en Etapp 3 byggs med trafik som ska till Krossvägen, kommer detta sannolikt att förvärra situationen då stopptiden vid korsningen blir längre. Jag föreslår att trafiken från de nya industriområdena leds direkt till E4 norr om Mejeriet, eller att all trafik leds in på området via Mejerivägen, där färre bostäder påverkas.

Kommentar

Inom ramen för detaljplaneprocessen kommer inte krav ställas på bullermätningar, enligt de utredningar som gjorts är bedömningen att det inte ska behövas några åtgärder innan alla etapper är fullt utbyggda. Kommunen har dock tagit med sig frågan, tillsammans med avdelningen Gator och parker, och börjat utreda för att se vilka eventuella åtgärder som kan vidtas innan dess.

Yttrande 2

Inledningsvis vill vi framhålla att vår uppfattning är att området hade gjort sig bättre som att bostadsområde. Det finns ett fortsatt stort behov av bostäder i Umeå och det hade varit naturligt att bygga ut Ersboda i denna riktning. Detta medför också grönytor, lekområden m.m. vilket är det användningsområde som ytan har för många boende idag. Således skulle påverkan för redan boende bli mindre om området istället användes för detta syfte.

Vi har tagit del av planbeskrivning samt övriga bilagda handlingar och önskar framföra följande synpunkter.

I planbeskrivningen framgår att nödvändiga hänsyn har tagits i de flesta avseenden. Däremot delar vi inte de slutsatser som framkommit gällande konsekvenserna av ett ökat trafikflöde. Vad vi kan se i planbeskrivningen är det gjort en trafikutredning 2024 men ingen ny bullermätning sedan 2016. Bullernivåerna låg redan vid dessa mätningar på gränsvärdena vid vår fas-

tighet och vi har de senaste åren upplevt ett succesivt ökat buller orsakat av framförallt tung lastbilstrafik såväl dag som kvälls- och nattetid. Efter den 1 oktober 2025 då Lastbilsstation Umeå öppnade sin verksamhet på området (etapp 1 och 2) är bullret idag så påtagligt att det påverkar nattsömnen då mängden tung trafik kraftigt har ökat under nattetid. Det är framförallt det lågfrekventa bullret från tunga fordon som uppfattas genom huset. Bullernivåerna kommer att öka ytterligare till följd av exploateringen och därför måste bullerreducerande åtgärder sättas in omgående. Om ingen bullerutredning har genomförts sedan 2016 torde de värdena vara att anse daterade, givet den kraftigt ökade trafikmängden på senare år. Det är anmärkningsvärt att man hänvisar till ”dagens trafikmängd” om det gäller uppgifter som är 10 år gamla. Därför anser vi att en ny bullermätning måste göras för att underlaget för detaljplanen ska anses fullgott. Nuvarande underlag speglar inte rådande läge för boende i området. Det bör ligga i kommunens intresse att fatta beslut om detaljplanen och bullerreducerande åtgärder utifrån aktuella värden

Vi förespråkar följande åtgärder:
- *Ny bullerutredning*
- *Bullerplank*. Planket bör ligga i anslutning till vägen och inte i anslutning till tomterna då det skulle påverka landskapsbilden negativt. Bullerplank skulle också ha en trygghetshöjande funktion genom att utgöra en barriär mot vägen som förhindrar barn och husdjur att hamna på vägen. Med tanke på att det rör sig om en väl trafikerad väg som är mycket nära bebyggelse är åtgärder motiverad även ur denna hänsyn. Bullerplankets uppförande får på intet vis föranleda avverkning av befintliga träd på västra sidan av kolbäcksvägen, då denna skog mildrar synintrycket av industriområdet samt bidrar till dämpning av buller.
- *Sänkt hastighet på Kolbäcksvägen*. Den tillåtna hastigheten bör vara max 50 km/h och det bör finnas en permanent trafikövervakning för att säkerställa att hastigheten inte överskrids (trafikkamera), speciellt i anslutning till korsningarna mot Cementvägen samt Mjölkvägen. Vår upplevelse är att det är stor andel av trafiken som överskrider även dagens 60 km/h. Sänkt hastighet bidrar såväl till ökad trafiksäkerhet som minskade bullernivåer
- *Tyst asfalt.* Då detta bidrar mycket till sänkta bullernivåer bör detta vara en prioriterad åtgärd.
- *Bearbetning av vegetationsridå*. I det område inom etapp 1 och 2 där det utlovades en vegetationsridå består växligheten idag framförallt av sly, tillsynes utan plan om skogsskötselåtgärder som främjar tillväxt av träd. Vidare har delar av den sly som fanns röjts bort av intilliggande fastighetsägare. Under hösten 2025 har det också grävts ner en vattenledning i detta område vilket påverkat vegetationen. Det bör istället planteras ut fler träd, gärna barrträd för att det planerade området ska fylla sitt syfte, dvs. minska synintrycket på stads- och landskapsbilden. Detta måste påskyndas och påbörjas omgående för att ha någon form av effekt inom 10 år.
Om vegetationsridån som utlovas i denna detaljplan hanteras på samma sätt som i etapp 1 och 2, är detta inte en åtgärd som har någon faktiskt betydelse i verkligheten. Snarare skrivelse för att detaljplanen ska se bra ut.

Vidare vill vi framhålla att den beräknade belastningen på utfarten Cementvägen/Kolbäckvägen av oss uppfattas som missvisande. Korsningens utformning gör att den inte klarar särskilt mycket mer belastning innan det riskerar att bildas köer. Både för bilar som ska från Cementvägen ut på Kolbäcksvägen och vice versa. Korsningen är dessutom utformad så att det förekommer trafikfarliga situationer. Vi har bevittnat ett flertal situationer där trafikanter missat motionärer och cyklister som kommer i hög hastighet från cykelvägen som går parallellt med Kolbäckvägen. Det har då skett eller varit nära att ske kollisioner. Sannolikt gäller detsamma för korsningen Mjölkvägen/Kolbäcksvägen.

Mot bakgrund av ovanstående är den planerade nya infarten till området via E4 en viktig åtgärd som bör prioriteras och vara ett krav för att anta detaljplanen. Det skulle minska belastningen på Kolbäcksvägen genom att bidra till att fler väljer att ta sig till området utan att köra via dessa korsningar.

Vi vill också framhålla vikten av den gröna korridor som finns med i planen. Redan idag märker vi ofta av närheten till skog och djurliv. Rådjur, rävar och harar rör sig i utkanten av bostadsområdet. Sannolikt för att ta sig mellan områdena Ersmark och Nydala. Med ökad trafik och eventuella bullerreducerande åtgärder så som bullerplank är det av stor vikt att djuren kan ledas andra vägar än genom område med vägar och trafik.

Kommentar

Inom ramen för detaljplaneprocessen kommer inte krav ställas på bullermätningar, enligt de utredningar som gjorts är bedömningen att det inte ska behövas några åtgärder innan alla etapper är fullt utbyggda. Kommunen har dock tagit med sig frågan, tillsammans med avdelningen Gator och parker, och börjat utreda för att se vilka eventuella åtgärder som kan vidtas innan dess.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Vid iordningställande av området kan det förväntas att träd inte kommer kunna bevaras inom naturmark där behov av dagvattendiken finns.

Yttrande 3

Angränsade område planlagt för industri (utdrag från detaljplan Glaset)

På andra sidan kolbäcksvägen från planområdet är marken planlagd för industriändamål. Detta ändamål innefattar verksamheter som kan vara störande för närliggande bostäder. Etablering av bostäder inom planområdet kommer påverka förutsättningarna för vilken verksamhet som kan accepteras på andra sidan kolbäcksvägen. Bägge områdena är i kommunens ägo.

Bebyggelsestruktur (utdrag från detaljplan Glaset)
För kvarteret glaset är intentionen att skapa ett småhusområde som inordnar sig i den befintliga strukturen och naturmiljön. Mot kolbäckvägen har på plankartan lagts ut ett område med naturmark i likhet med strukturen söder ut längst vägen.

Gestaltning & landskapsbild (utdrag boverkets hemsida)
På flera olika ställen i plan- och bygglagen (PBL) ställs det krav på att byggnader ska utformas med hänsyn till platsens värden och kvaliteter. Kraven är delvis överlappande och har något olika räckvidd och tillämpningsområden. Byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:
-stads- och landskapsbilden.
-natur- och kulturvärdena på platsen.
-en god helhetsverkan.
I ert planförslag har ni har valt att lägga till bilder som ska förmedla den nuvarande landskapsbilden. Bilderna är tagna på vintern och förmedlar ett tråkigt och ett missvisande landskap. Ni väljer också att maskera bifogade bilder från tidigare yttranden i er sammanställning. Här kommer några andra bilder som är tagna inom 0-200m från planförslaget. Utgångspunkten med detaljplanen måste vara att åtgärderna ska tillföra helhetsbilden positiva värden och inte förvanska egenskaper som är värda att bevara. Växtridåerna som ni har föreslagit är alldeles för smala, speciellt växtridån mot krossvägen kombinerat med den stora infarten ger en obefintlig överlappning mellan naturskog och industriområdet. Jag anser att ni inte har tagit tillräckligt med hänsyn till gestaltningen i området och landskapsbilden. En bredare västridå skulle också ge en fristad till fågelarterna i området.



Figur 1 Gamla ersbodavägen, bild tagen från krossvägen (2023)



Figur 2 Gamla ersbodavägen, Hästgård Ersboda 3:3 (2023)



Figur 3 Nuvarande skog B4. bild tagen från kolbäcksvägen (2023)



Figur 4 BRF Glaset och tillhörande villaområde i bakgrunden, bild tagen från kolbäcksvägen (2023)

Yrkanden
-Jag anser att vegetationsridåns bredd är fortfarande för liten inom område B4. Jag vill att vegetationsridån ska vara minst 50m i bredd mot Filgränd.
-Jag yrkar på ett införande av en 50m bred vegetationsridå mot Krossvägen.
-Jag yrkar på att man lämnar kvar den befintliga växtligenheten så som träd inom vegetationsridåerna.
-Förtydliga detaljplanen genom att lägga till träd skall sparas inom vegetationsridåerna.
-Jag yrkar på att ta bort infarten till industriområdet via krossvägen

Kommentar

Beskrivning i gällande detaljplan för kv. Glaset hänvisar till den äldre planen som avses upphävas i nu aktuell planläggning. Med ny detaljplan görs en ny bedömning. Bedömningen är att det inte är lämpligt med industri med hänsyn till störning för befintliga bostäder.

Bedömningen av påverkan på landskapsbilden grundas på en samlad analys av platsens förutsättningar. Fotografier används som ett stöd för att illustrera vyer och underlätta förståelsen, men de utgör endast ett urval och är

inte i sig avgörande för bedömningens kvalitet eller omfattning. Även vyer som inte redovisas med fotografi ingår därför i den samlade bedömningen.

Naturytorna intill berörda gator bedöms som tillräckliga samt samspelar med närområdet. Vid iordningställande av området kan det förväntas att träd inte kommer kunna bevaras inom naturmark där behov av dagvattendiken finns.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Yttrande 4

Det är mycket positivt att detaljplanen anger att en 20 meter bred naturremsa sparas mellan Kolbäcksvägen och planerad kvartersmark i öster. Detta med anledning av det flerbostads- och villakvarter som kommunen anlagt på västra sidan Kolbäcksvägen sedan ca. 10 år tillbaka. Detta område var förut planerat som industrimark, men ändrades till mark för bostäder. Det är dock viktigt att naturremsan inte avverkas utan att träd och buskage/naturmark lämnas orörd under exploateringen. Detta skedde inte när Etapp 1 och 2 exploaterades och "naturmarken" utgörs där istället av lågt hallonris och sly utan dämpande kvaliteter mot närboende. Detta bör sättas upp som ett skall-krav till de entreprenörer som får i uppgift att bearbeta marken inför etablering av området. Detta är extra viktigt då naturmarken väster om Kolbäcksvägen mot bostadsområdet är gles med höga tallar, då det även avverkades träd och skog här inför etableringen av bostadsområdet. Det är även positivt att det planeras för 10 meter naturmark längs Krossvägen, detta borde dock utökas till 20 meter för att industriområdet ska döljas mot närliggande bebyggelse samt fungera ljuddämpande.

Det är även många i närområdet som promenerar längs Kolbäcksvägen från punkten där Mjölkvägen ansluter upp till anslutningen av Filgränd norr om detaljplaneområdet. Detsamma gäller längs Krossvägen/Gamla Ersbodavägen där möjlighet finns att passera tillbaka genom skogen på en anlagd stig till Kolbäcksvägen vid 90-graderskurvan längst upp. Den nya industri-etappen förväntas leda till ökad trafik längs Kolbäcksvägen samt Krossvägen. Det vore därför ur trafiksäkerhetssynpunkt rimligt att antingen bredda Kolbäcksvägen mellan punkten Mjölkvägen upp till anslutningen av Filgränd för att möjliggöra en gång- och cykelväg/gångfil bredvid vägen, alternativt smalna av vägen (då den är väl bred i dagsläget, och på så sätt möjliggöra att en del av vägen avsätts som gång/cykelväg. Detta borde också betyda att hastigheten sänks på denna del av sträckan från 60 km/h till 40

(alt. 50) km/h. Det är många som nyttjar Kolbäcksvägen för cykling på de delar där det saknas närliggande gång- och cykelväg. En anslutning till gång- och cykelvägen längs Mjölkvägen vore också bra om ovan åtgärder beaktas. Det är många som kör för fort längs Kolbäcksvägen trots hastighetsbegränsningen 60 km/h, särskilt sträckan norr om Cementvägens anslutning. Kanske borde hela sträckan sänkas till 40 eller 50 km/h om trafiken ökar pga. nya etableringar enligt detaljplanen. Alt. Borde fartdämpande åtgärder vidtas. Det är redan idag mycket tung trafik in på Murbruksvägen utifrån att snön dumpas under vintern på snöupplaget längst in. Detta ger utmaningar i trafiken både när lastbilar stannar för att svänga in på Murbruksvägen men även när de svänger ut till vänster på Kolbäcksvägen.

Kommentar

Naturytorna intill berörda gator bedöms som tillräckliga samt samspela med närområdet. Vid iordningställande av området kan det förväntas att träd inte kommer kunna bevaras inom naturmark där behov av dagvattendiken finns.

I dagsläget bedöms det inte finnas behov eller målpunkt längre norrut efter Kolbäcksvägen.

Inom ramen för detaljplaneprocessen kommer inte krav ställas på bullermätningar, enligt de utredningar som gjorts är bedömningen att det inte ska behövas några åtgärder innan alla etapper är fullt utbyggda. Kommunen har dock tagit med sig frågan, tillsammans med avdelningen Gator och parker, och börjat utreda för att se vilka eventuella åtgärder som kan vidtas innan dess.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen. Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Yttrande 5

Vi önskar att naturområdets bredd blir lika stort mot Krossvägen som mot Kolbäcksvägen. Att infarten mot området flyttas från Krossvägen till att göra en korsning vid infarten till Mjölkvägen istället. Samt att all genomgående tung trafik förbjuds längs Gamla Ersbodavägen.

Kommentar

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen.

Avståndet mellan befintliga bostäder och planerad markanvändning, som säkerställs med gatumark och naturmark, bedöms vara tillräcklig med hänsyn till områdes karaktär samt för att undvika betydande olägenhet.

Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Yttrande 6

Tycker att det är konstigt att i materialet där man får en överblick på området som påverkas i form av bilder finns ingen bild mot krossvägen och gamla ersbodavägen. Hade så varit fallet hade man sett att det finns en hästgård och en väldigt lantlig känsla i förbindelse med det nya området. Är bra att det sparas en naturremsa runt området. Tycker dock att den borde vara lika bred på sidan mot krossvägen som den är längs kolbäcksvägen. Tycker att man borde flytta infarten till området från krossvägen till kolbäcksvägen i höjd med där mjölkvägen ansluter till kolbäcksvägen. Ökningen av trafik som bedöms är minimal så varför inte underlätta åtkomsten till området för dom som kommer via mjölkvägen Tycker också att genomfart för tung trafik längs gamla ersbodavägen borde förbjudas. Ligger tre hästgårdar längs vägen och en ökning av tung trafik längs vägen hade påverkat djuren negativt.

Kommentar

Avståndet mellan befintliga bostäder och planerad markanvändning, som säkerställs med gatumark och naturmark, bedöms vara tillräcklig med hänsyn till områdes karaktär samt för att undvika betydande olägenhet.

Gällande trafiksituationen har kommunen gjort bedömningen att flera anslutningar till området behövs för att fördela trafik mot Kolbäcksvägen.

Övervägande del av trafiken som alstras från området antas köra till/från cirkulationsplatsen längs E12/E4. Om problem med tung genomfartstrafik uppstår, efter att området är utbyggt, kan avdelningen Gator och parker se över eventuell reglering av trafiken med vägmärken. Detta är inte något som kan regleras i detaljplan.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- Utifrån förprojektering av området har gatuområdet utökas för att inrymma erforderliga diken för att avleda dagvatten.

- För att inrymma dagvattendiken har även del av naturmark breddats.
- I samband med utökning av gata för diken har placering av ett E-område flyttas något.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller processen för servitut.
- Planbeskrivningen har ändrats utifrån att säkerställa tillräckliga ytor för diken, bredare gatusektion.
- Planbeskrivningen har reviderats för att tydliggöra planens påverkan för naturmiljö och arter.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende beskrivning av det planerade genomförandet av dagvattenåtgärder.

Tillkommande utredningar

- PM Förprojektering dagvatten- och spillvattenhantering Östra Ersboda industriområde etapp 3, WSP, 2026

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.



KARTA 1.

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 Meter
Skala: 1:2000 (A1)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA — Gata
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- C — Centrum
- E — Transformatorstation
- G — Drivmedel
- L_s — Djursjukhus
- L_p — Djurpensionat och hunddagis
- R_i — Idrottsplats och sporthall
- R_s — Samlingslokal
- Z — Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- Naturskog — Naturskog, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- dagvatten — Dagvatten, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 20.0 — Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud, 4 kap. 9 §
- Största bredd för utfarter är 11 meter, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från den dag planen får laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

- u — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

UPPHÄVANDEOMRÅDE

- Område där detaljplan 2480K-P33/1986 upphävs

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

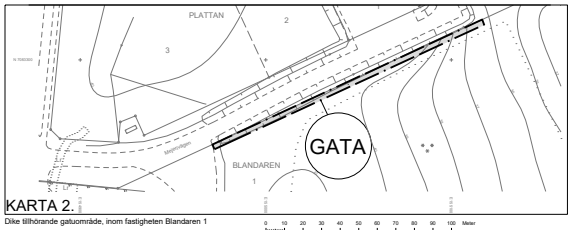
Upprättad 2025-10-27 BN-2025/00048
Reviderad 2025-12-02, 2026-03-17, 2026-03-19, 2026-05-22

Lantmäteri
Mätning: AAR, JÖ
Kartkonstruktion: MA AAR, JÖ
Kartsystem enligt RAK
– Innehållsstandard: Mindre detaljerad/låg information har underskattats.
– Lägesnoggrannhet: Objekten är relativt korrekt inmätta/redovisning eller digitaliserade från kartor med god noggrannhet.
– Aktualitetsstandard: Visad provisorisk fastighetsgräns inom planområdet är kommunalt och statsmark vid pil-banan avgiven tillporlig

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000.
Höjdinformation: Höjdkurvor genererade av laserdata från 2019-2020.
Ursprung: Digital primärkarta
Fastighetsgränser: Fastighetsgränser ej på grundkartan
Ledningar och planbestämmelser: redovisas ej på grundkartan
Geotekniskt och radonmässigt markförhållande: Ej kända
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala: 1:1000 och 1:2000

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus huvudsakligen med högst två våningar
- Bostadshus huvudsakligen med högst tre våningar
- Flerbostadshus huvudsakligen med högst två våningar
- Övrig byggnad huvudsakligen med högst två våningar
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning, gränspunkt
- Gemensamhetsanläggningsgräns
- Gemensamhetsanläggningsgräns (punkt)
- Officialitetsgräns (linje/yta)
- Höjdkurva
- Stig
- Trädgård
- Dike
- Mark
- Mur
- Staket/Plank
- Luftledning
- Elskåp
- Egenskapsgräns
- Bankmark, hamnkaj



KARTA 2.

Dike tillhörande gatuområde, inom fastigheten Blandaren 1

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter
Skala 1:1000 (A1)



Planområde 1 och 2 i relation

Antagandehandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

UMEÅ KOMMUN
BN-2025/00048

Detaljplan för del av fastigheten
Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3
inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, maj 2026

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-02

Byggnadsnämnden

TÄFTEÅ 2:10 och 2:14

Diarienr: BN-2026/00480

Detaljplan för Täfteå 2:10 och 2:14

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Täfteå 2:10 (BN-2022/02100).
2. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Täfteå 2:14 (BN-2025/00423).
3. Byggnadsnämnden beslutar att fortsatt handläggning av två ovan nämnda planärendena handläggs i nytt ärende, detaljplan för Täfteå 2:10 och 2:14 (BN-2026/00480).

Ärendebeskrivning

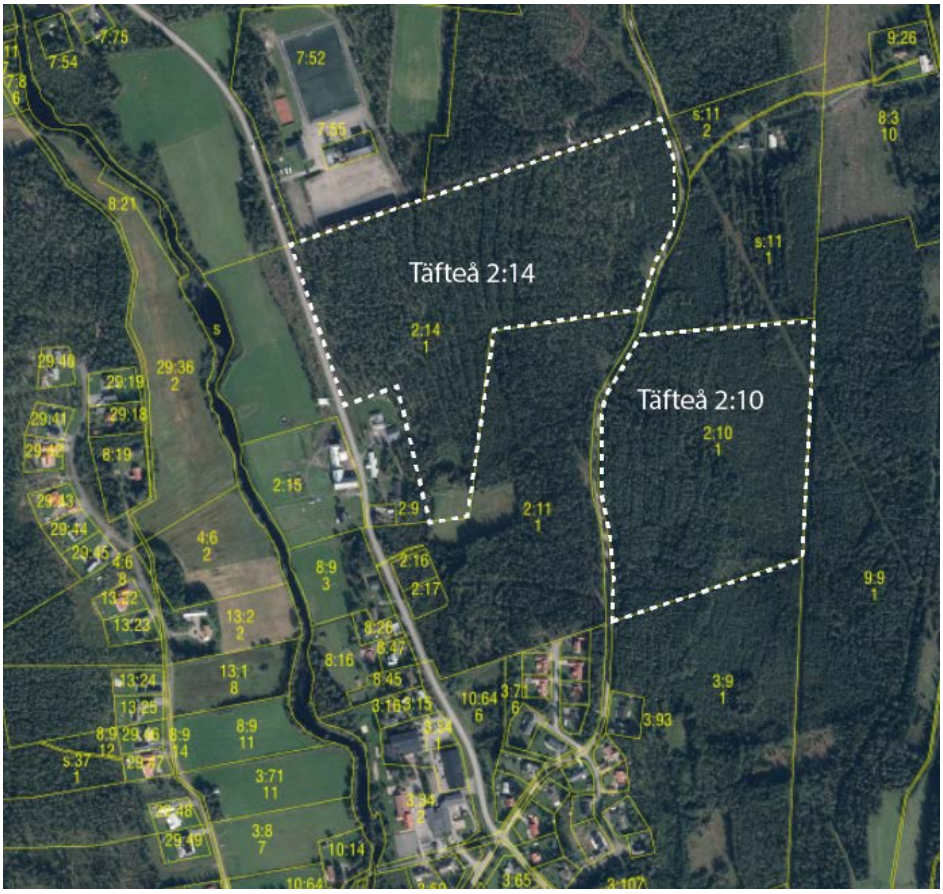
Byggnadsnämnden har inlett planläggning inom Täfteå 2:10 (BN-2022/02100) samt Täfteå 2:14 (BN-2025/00423).

Syftet med detaljplanerna är att skapa planmässiga förutsättningar för olika typer av bostäder som anpassas till omgivande bebyggelsestruktur, samt att utveckla kopplingar till omgivande områden och ta höjd för framtida utbyggnad. Förutsättningar för kommunal service ska även beaktas utifrån närområdets samlade behov.

Eftersom områdena är geografiskt närliggande och planläggningen har ett gemensamt övergripande syfte bedöms det lämpligt att hantera dem inom ramen för ett gemensamt planärende.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00480



Planområdena Täfteå 2:10 och Täfteå 2:14

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-11-02

Beredningsansvariga

Kajsa Jacobsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Beslutet ska skickas till

Sökande i ärende BN-2025/00423 och BN-2022/02100.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-04

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2023/00198

Bygglovsavdelningen informerar

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning
Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglovsavdelningen. Informationen innehåller denna månad:

- Ärendemängd, beslut och ekonomi under oktober
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse daterad 2026-11-04

Beredningsansvarig/Föredragande
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Nicklas Fryksten
bygglovschef

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-03

Byggnadsnämnden

KASSJÖ 2:17

Diarienr: BN-2026/00414 (BN 2026–000924)

Kassjö 2:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus.

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 444 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

   Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 8 september 2026 och handläggningstiden har överskridits med 1 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Kassjö:17. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480-P95/7.

Enligt 9 kap. 41 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan den som avser att utföra en bygglovspliktig åtgärd utanför detaljplanelagt område ansöka om förhandsbesked för att få prövat om åtgärden kan tillåtas på en viss plats.

Enligt 9 kap. 74 § PBL får ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats ges om åtgärden bland annat:

- inte strider mot områdesbestämmelserna
- uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i östra Kassjö, intill skidanläggningen Kassjöbacken. Platsen ligger utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00414

För området gäller områdesbestämmelser för Kassjö by, 2480-P95/7. Syftet med områdesbestämmelserna är att fastlägga markanvändningen inom byn. Den aktuella platsen är betecknad med Y i områdesbestämmelserna. Y-beteckningen innebär skidsportområde, där komplettering med byggnader och anläggningar som har anknytning till befintlig sportverksamhet kan tillåtas efter särskild prövning i samband med bygglov. Områdesbestämmelserna anger därmed grunddragen för markanvändningen inom det aktuella området.

Den sökta åtgärden avser nybyggnad av tre enbostadshus, det vill säga bostadsbebyggelse som inte har anknytning till den befintliga skidsportverksamheten. Den sökta åtgärden innebär således en annan användning av marken än den användning som anges i områdesbestämmelserna. Åtgärden bedöms därför strida mot områdesbestämmelserna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig i ärendet. De gör olika bedömningar av de föreslagna lokaliseringarna på fastigheten Kassjö 2:17:

- Nämnden tillstyrker, med förbehåll, att förhandsbesked medges för uppförande av ett enbostadshus inom föreslagen lokalisering på tomt 1, som är belägen i den östra delen av situationsplanen.

- Nämnden avstyrker att förhandsbesked medges för uppförande av två enbostadshus inom de föreslagna lokaliseringarna på tomt 2 och 3, vilka är belägna i den västra delen av situationsplanen.

Bedömningen baseras på följande synpunkter:

- Föreslagen lokalisering på brukningsvärd jordbruksmark.
- Förbud för utsläpp från befintlig avloppsanläggning på fastigheten.
- Det saknas säkerställd tillgång till tjänligt dricksvatten.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning av tomt 2 och 3 grundar sig bland annat på att lokaliseringarna är belägna på brukningsvärd jordbruksmark med potential för restaurering av tidigare hävdad mark. Marken har historiskt nyttjats för slåtter eller bete och ingår i ett sammanhängande odlingslandskap. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark används. Nämnden bedömer inte att sådana förutsättningar föreligger.

Vidare har nämnden även uppmärksammat att fastigheten omfattas av ett befintligt förbud mot utsläpp från avloppsanläggningen och att tillgång till

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00414

tjänligt dricksvatten inte är säkerställd. Vidare bedöms markförhållandena på tomt 2 och 3 medföra risk för skred utan föregående utredning och erforderliga åtgärder.

Byggnadsavdelningen har tagit del av Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande och beaktat de synpunkter som framförts. Även om Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker den föreslagna placeringen på tomt 1 bedömer byggnadsavdelningen att samtliga tre föreslagna lokaliseringar är olämpliga för den sökta åtgärden. Hela fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för skidsportområde. På fastigheten finns idag en skidsportanläggning som är i bruk under vinterhalvåret. Anläggningen består bland annat av en servicebyggnad med sittplatser för cirka 80 personer samt en större maskinhall. Den föreslagna bostadsbebyggelsen saknar anknytning till den befintliga skidsportverksamheten och är därmed inte förenlig med områdets avsedda användning. Ett genomförande av åtgärden skulle innebära en förändrad markanvändning som inte överensstämmer med den inriktning för området som följer av områdesbestämmelserna.

När det gäller tomt 1 bedömer byggnadsavdelningen dessutom att den föreslagna placeringen riskerar att inkräkta på den befintliga parkeringsytan inom fastigheten. Parkeringsplatsen är avsedd för cirka 80 besökare till skidsportanläggningen och utgör en viktig del av anläggningens funktion. Med hänsyn till parkeringsytans omfattning och användning bedöms den föreslagna bostadsbebyggelsen kunna medföra risk för olägenheter för de framtida boende, exempelvis i form av störningar från trafik, fordonsrörelser och parkeringsverksamhet. Parkeringsplatsens omfattande användning kan därmed påverka boendemiljön negativt och medföra störningar för de framtida boende.

Vid prövningen av ett förhandsbesked ska även markens lämplighet för den sökta åtgärden bedömas utifrån bestämmelserna i 2 kap. PBL. Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

För tomt 2 och 3 tillkommer att lokaliseringarna berör brukningsvärd jordbruksmark med restaureringspotential. Byggnadsavdelningen instämmer i Miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning att det inte har visats föreligga något väsentligt samhällsintresse som motiverar att marken tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00414

Den sökta åtgärden bedöms därmed inte vara förenlig med områdesbestämmelsernas reglering av markanvändningen. Eftersom åtgärden strider mot områdesbestämmelserna är förutsättningen i 9 kap. 74 § 1 PBL för att meddela ett positivt förhandsbesked inte uppfylld.

Vid prövningen av förhandsbesked finns inte möjlighet att medge en avvikelse från områdesbestämmelser på motsvarande sätt som vid prövning av bygglov enligt 9 kap. 60 § PBL. Den möjlighet till avvikelse som regleras i 9 kap. 60 § avser bygglovsprövningen och kan inte tillämpas för att ge ett positivt förhandsbesked för en åtgärd som strider mot områdesbestämmelser.

Ansökan bedöms därmed inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att ett positivt förhandsbesked ska kunna lämnas. Förhandsbesked ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Kassjö:17. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480-P95/7.

Sökanden har tidigare ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom samma fastighet. I den tidigare ansökan föreslogs att samtliga tre tomter skulle lokaliseras på samma sida av den befintliga vägen, det vill säga på vägens västra sida.



Det tidigare ärendet, BN-2023/01254, behandlades av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden beslutade att avslå ansökan enligt beslut § 244 den 18 oktober 2023. Skälet till avslaget var att den föreslagna bebyggelsen berörde mark som enligt gällande områdesbestämmelser är avsatt för

annan markanvändning. Området är utpekat som Y-område, det vill säga skidsportområde.

Den nu aktuella ansökan innebär en liten förändrad lokalisering av tomterna. Avsikten är att en av tomterna ska lokaliseras på vägens östra sida, medan de två övriga tomterna ska placeras på vägens västra sida. Trots den förändrade lokaliseringen kommer den föreslagna bebyggelsen även i den aktuella ansökan att beröra mark som enligt gällande områdesbestämmelser är utpekad som Y-område, det vill säga skidsportområde.

Berörda grannar och remissinstanser har getts möjlighet att yttra sig i ärendet. Det har inte inkommit några negativa synpunkter från berörda grannarna.

Vakin och Umeå Energi har inget mot berörda åtgärden.
Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig i ärendet. Deras yttrande biläggs i sin helhet.

Upplysning
Byggnadsnämnden konstaterar att marken inom den aktuella lokaliseringen är brant, vilket innebär krävande förutsättningar för en eventuell byggnation.

Om ett positivt förhandsbesked skulle komma att meddelas och bygglov därefter söks, kan den branta terrängen medföra krav på att byggnadens placering och utformning anpassas till platsens förutsättningar. Vid en sådan bygglovsprövning kan det bland annat krävas att särskild hänsyn tas till landskapsbilden, befintliga markförhållanden och naturförutsättningar.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-03
Ansökan, inkommen 2026-09-08
Situationsplan, inkommen 2026-09-08
Inkomna remissvar från remissinstanser
Inkomna yttrande från berörda grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande
Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Upplysningar
Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00414

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande

Beslutet kan överklagas
Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

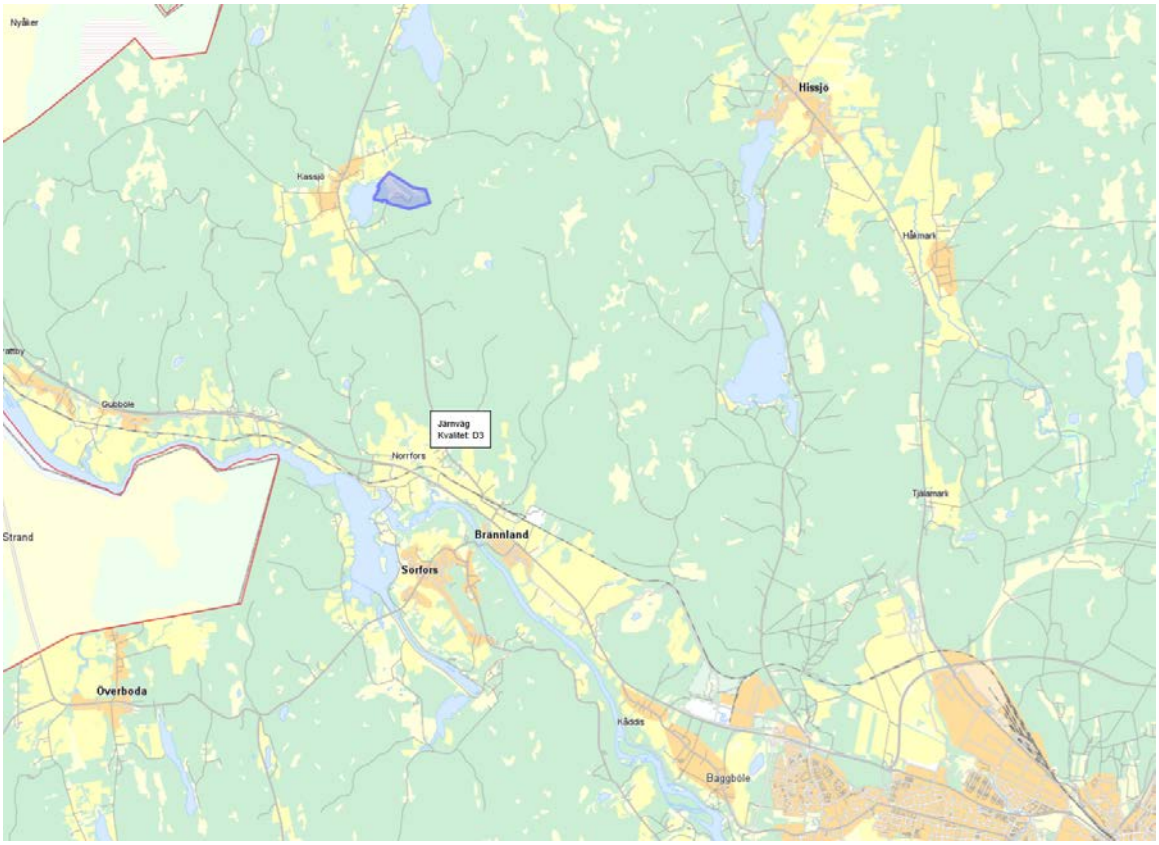
Orienteringskarta

Datum: 2026-09-25
Diarienummer: BN 2026-000924

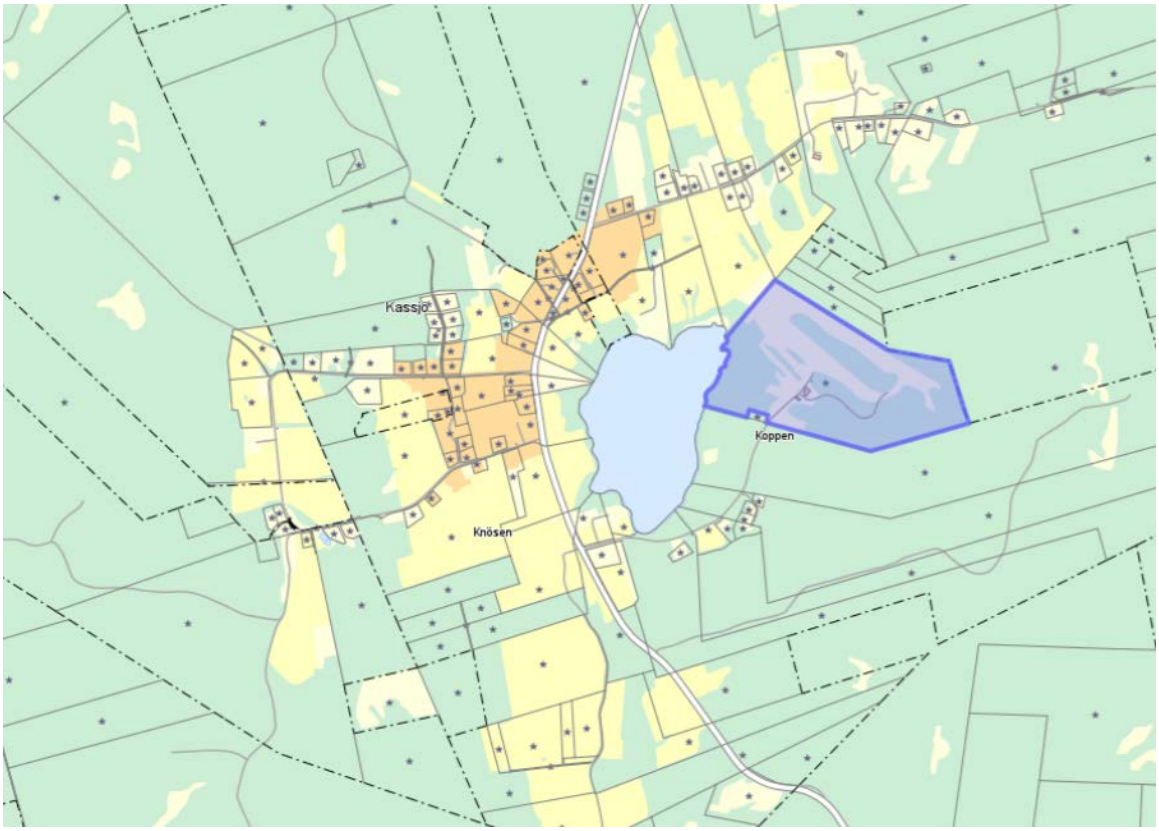
Orienteringskarta

Fastighet: KASSJÖ 2:17 (KASSJÖ 262)
Ärendet gäller: Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
Sökande: Lapplands äventyr AB

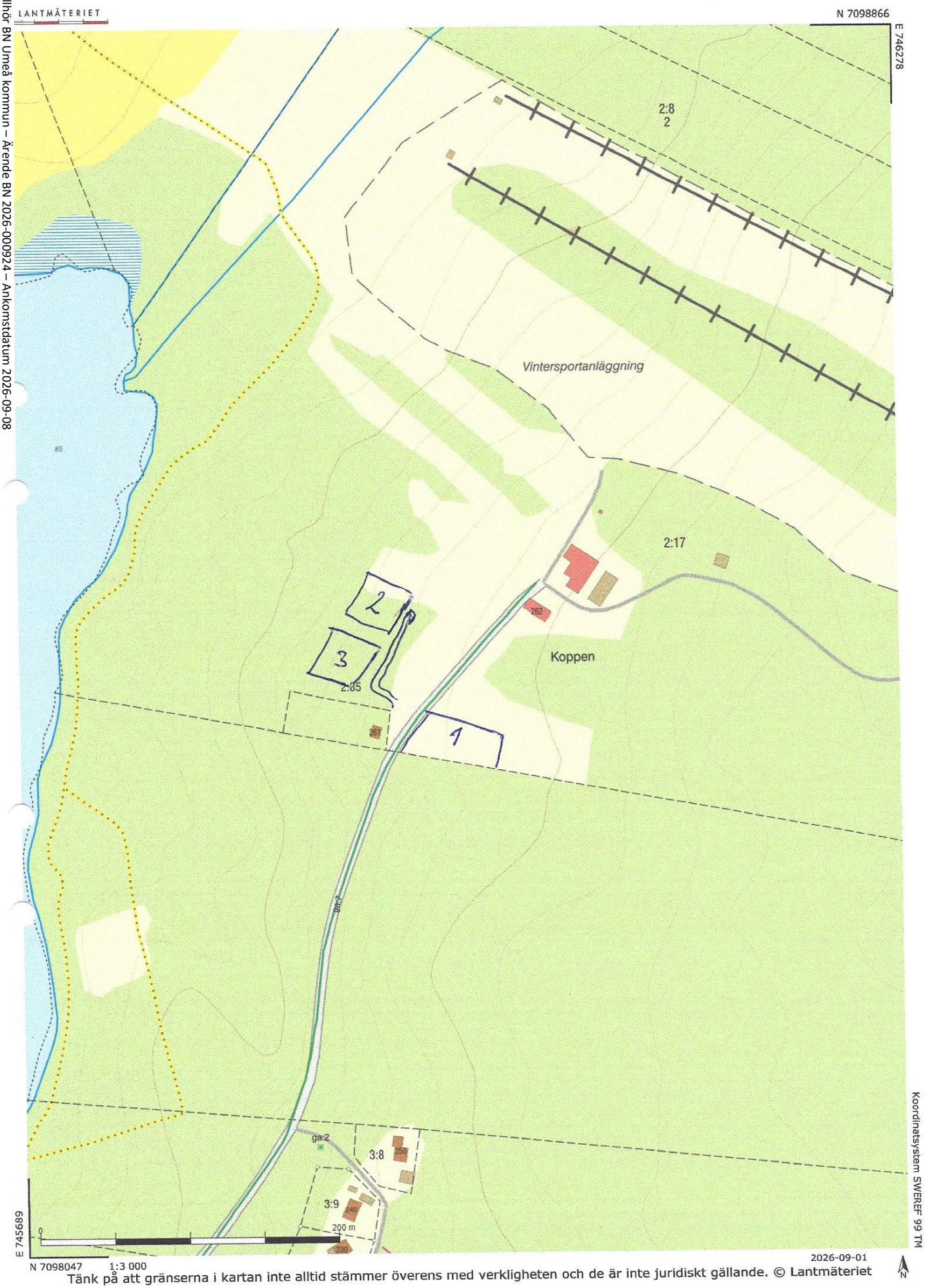
Lokalisering



Orienteringskarta BN 2026-000924



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000924 – Ankomstdatum 2026-09-08



YTTRANDE

Datum	Ärendenr
2026-10-30	2026-7562
Beslutsnr	Fastighet
2026-2836	KASSJÖ 2:17

Umeå kommun
bygglov@umea.se

Yttrande om förhandsbesked gällande nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Kassjö 2:17, BN-2026/000924.

Yttrande
Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker att förhandsbesked medges gällande föreslagen lokalisering för nybyggnad av två enbostadshus inom tomt 2 och 3 på fastigheten Kassjö 2:17. Nämnden tillstyrker med förbehåll att förhandsbesked medges gällande ett enbostadshus inom föreslagen lokalisering för tomt 1. Bedömningen baseras på följande synpunkter:

- Föreslagen lokalisering av tomt 2 och 3 på brukningsvärd jordbruksmark.
- Förbud för utsläpp från befintlig avloppsanläggning på fastigheten. Ej tillgång till tjänligt dricksvatten. *Se motivering nedan*.

Naturmiljö och markutnyttjande
Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att föreslagen lokalisering avseende tomt 2 och 3 på fastigheten Kassjö 2:17 är belägen på brukningsvärd jordbruksmark. Denna del av fastigheten är slybetäckt med förekommande örtvegetation och jordartslager lera-silt. Platsen är en del av en historiskt öppen hävd som brukats för slåtter eller betesmark belägen inom en sammanhängande areal med restaureringspotential. Denna föreslagna lokalisering är placerad i tydligt lutande terräng och ytligt jordartslager av lera-silt. Utan åtgärder bedöms platsen ej lämplig avseende risken för skred.

I enlighet med 3 kap. 4§ i Miljöbalken samt kommunens översiktsplan får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Marken har historiskt brukats för jordbruksändamål och byn har präglats av dess landskapskaraktär.

Enligt bifogad situationsplan och tillgänglig geodata är föreslagen lokalisering avseende tomt 1 belägen på plats med grundlager sandig-siltig morän med ett osammanhängande ytlager av lera-silt. Platsen har ytlig avrinning från befintligt skogsdike uppströms. Lokaliseringen är belägen på plats för tidigare brukad jordbruksmark. I dagsläget bedöms restaureringspotentialen och brukningsvärdet vara låg till följd av arealens storlek och avgränsning från

Umeå kommun
Miljö- och hälsoskydd
Postadress 901 84 Umeå
Besöksadress Skolgatan 31A

Tel växel nat 090-16 10 00
Tel växel int +4690-16 10 00

E-post miljoochhalsoskydd@umea.se
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

övrig sammanhängande jordbruksmark i området. Nämnden tillstyrker med förbehåll att förhandsbesked medges för denna placering av enbostadshus. För att inte riskera olägenhet eller risk för människors hälsa bör tjänligt dricksvatten ordnas på platsen. Placering av enbostadshus på denna plats innebär ett behov av markarbete och dränering.

Vatten och avlopp
Fastigheten har ett befintligt förbud för utsläpp av avloppsvatten enligt tidigare uppgifter. På platsen saknas dricksvattentäkt och tillgång till tjänligt dricksvatten. Om bygglov medges bör dricksvatten ordnas på ett sådant sätt att vattentäkt ej påverkas negativt till följd av avloppets placering. För detta behövs ett tillräckligt avstånd mellan vattentäkt och avloppets placering.

Utifrån miljö- och hälsoskydds erfarenhet är marken tät och det kan krävas stora ytor för en avloppsanläggning på platsen. Nämnden rekommenderar en gemensam anläggning för att resurshushålla med mark i enlighet med 2 kap. §5 och 5 kap. 6b§ och ev. §9 i Miljöbalken.

VA-anläggningen kan inrättas som en gemensam anläggning eller med egna slamavskiljare och gemensam bädd efter slamavskiljning. Bör skapas en samfällighet för de gemensamma delarna. Fastigheten ligger inom avrinningsområde till Kassjön. Dricksvatten ska hämtas från egen eller gemensam brunn.

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det finns dricksvatten i tillräcklig mängd och av tillfredsställande kvalitet. Miljö- och hälsoskydds enhet för Små avlopp har yttrat sig i ärendet.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Linn Forsmark
Handläggare

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-02

Byggnadsnämnden

DEGERNÄS 51:2

Diarienr: BN-2026/00467 (BN 2026-000923)

Degernäs 51:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 305 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Observera att sakägare eller andra instanser inte är hörda i ärendet. Påverkan på Natura 2000 Umeälvens delta och slätter behöver utredas samt att remiss- och grannehörande behöver genomföras innan ansökan beviljas.

Förutsättningar för att bevilja lov saknas om byggnadsnämnden avser att besluta mot förslaget.

Motivering till beslutet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Degernäs 51:2, skifte 3. Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 41 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

Av 9 kap. 57 § PBL framgår vilka förutsättningar som måste vara uppfyllda för att en åtgärd utanför detaljplan ska beviljas bygglov. I bestämmelsens tredje punkt framgår att bygglov ska beviljas om åtgärden uppfyller bland annat de krav som följer av 2 kap. PBL, som gäller vid prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska en ändamålsenlig struktur främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden. Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00467

bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap. 2 § PBL ska en översiktsplan ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Av 3 kap. 3 § PBL följer att en översiktsplan inte är bindande, men när detaljplan saknas för det aktuella området får översiktsplanen fungera som vägledning av vad som får anses som lämplig markanvändning av området med hänsyn till allmänna intressen enligt bestämmelserna i 2 kap. PBL.

Byggnadsnämndens bedömning är att lokaliseringen av aktuell åtgärd inte stämmer överens med Umeå kommuns översiktsplan, då den ligger inom vägreservat för infrastruktur R8 enligt översiktsplanens fördjupningar för Umeå. Detta område är ett reservat för E4 väg, och inom detta tillåts ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att ianspråkta reservatet. Ny bebyggelse bedöms inte vara lämplig att lokalisera på den föreslagna platsen innan lokaliseringen av den framtida vägdragningen är mer preciserad.

Sökta tomtplatser är även inom Natura 2000 Umeälvens delta och slätter och det har inte utretts vidare.

Sökande har inlämnat ett yttrande att syftet med placering på platsen är att detta är en av endast ett fåtal platser som sökande har tillgång till som är lämplig att stycka av tomter till försäljning, och alla de andra platserna har samma problematik med Natura 2000 och R8 reservat. Tomterna har efterfrågats av bekanta till sökande som önskar flytta in i byn. Detta då situationen verkar vara den att byggnation numera i regel godkänns i R8 reservatet. Det finns ett flertal villor i närområdet som har byggts de senaste åren och ännu många fler om man går lite längre tillbaka.

Bygglovsavdelningen vill tydliggöra att det inte finns någon regel att byggnationer godkänns inom R8 vägreservat och att vägreservatet är gällande. Bygglovsavdelningen har genomfört en översiktlig granskning av närområdet och det finns beviljade förhandsbesked inom vägreservatet R8 och natura 2000. 2013 beviljades förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på de närliggande fastigheterna Degernäs 51:5, Degernäs 51:6 och Degernäs 51:8.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00467

Utifrån det beskrivet ovan och att infrastrukturreservat i Umeå kommuns översiktsplan bedöms vara relevanta för att lösa flera framtida utmaningar relaterade till transportflöden i kommunen. Bedömningen att sökta tomtplatser inte är lämpliga på den avsedda platsen och därför finns inte förutsättningar för att ge ett positivt förhandsbesked.

Eftersom ansökan inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja förhandsbesked ska förhandsbesked inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Degernäs 51:2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-02
Ansökan, inkommen 2026-09-08
Situationsplan, inkommen 2026-10-11
Yttrande sökande, inkommen 2026-10-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

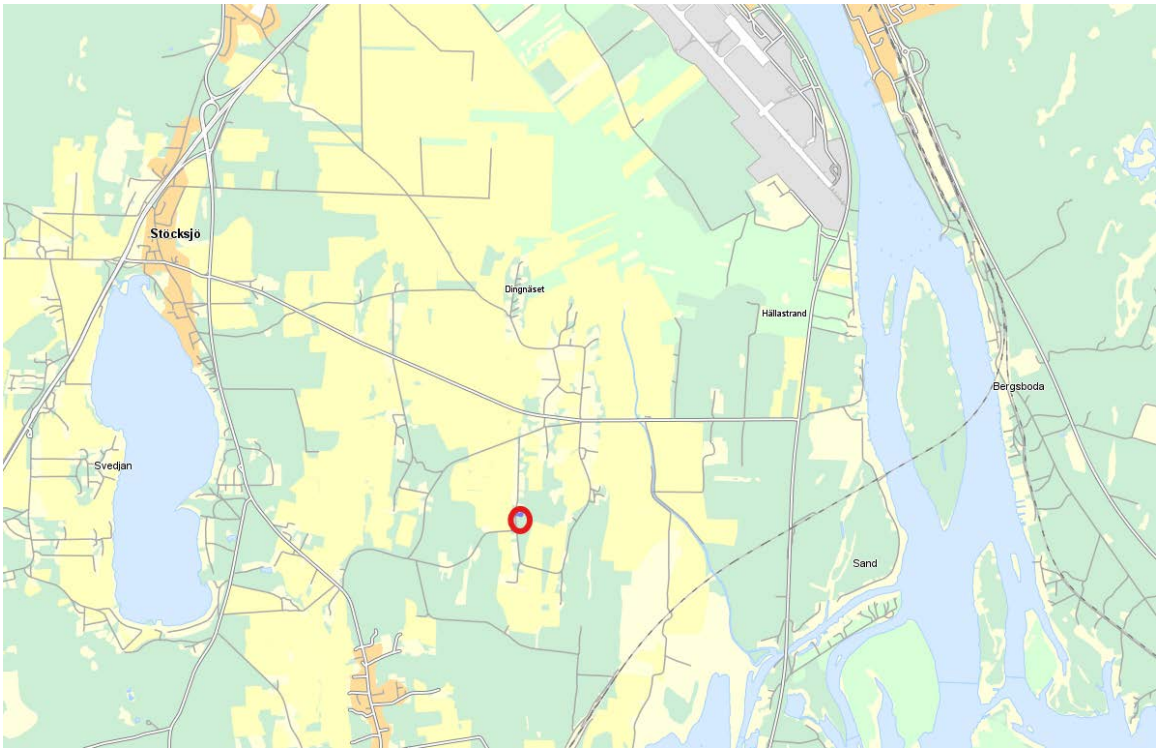
Orienteringskarta

Datum: 2026-10-29
Diarienummer: BN 2026-000923

Orienteringskarta

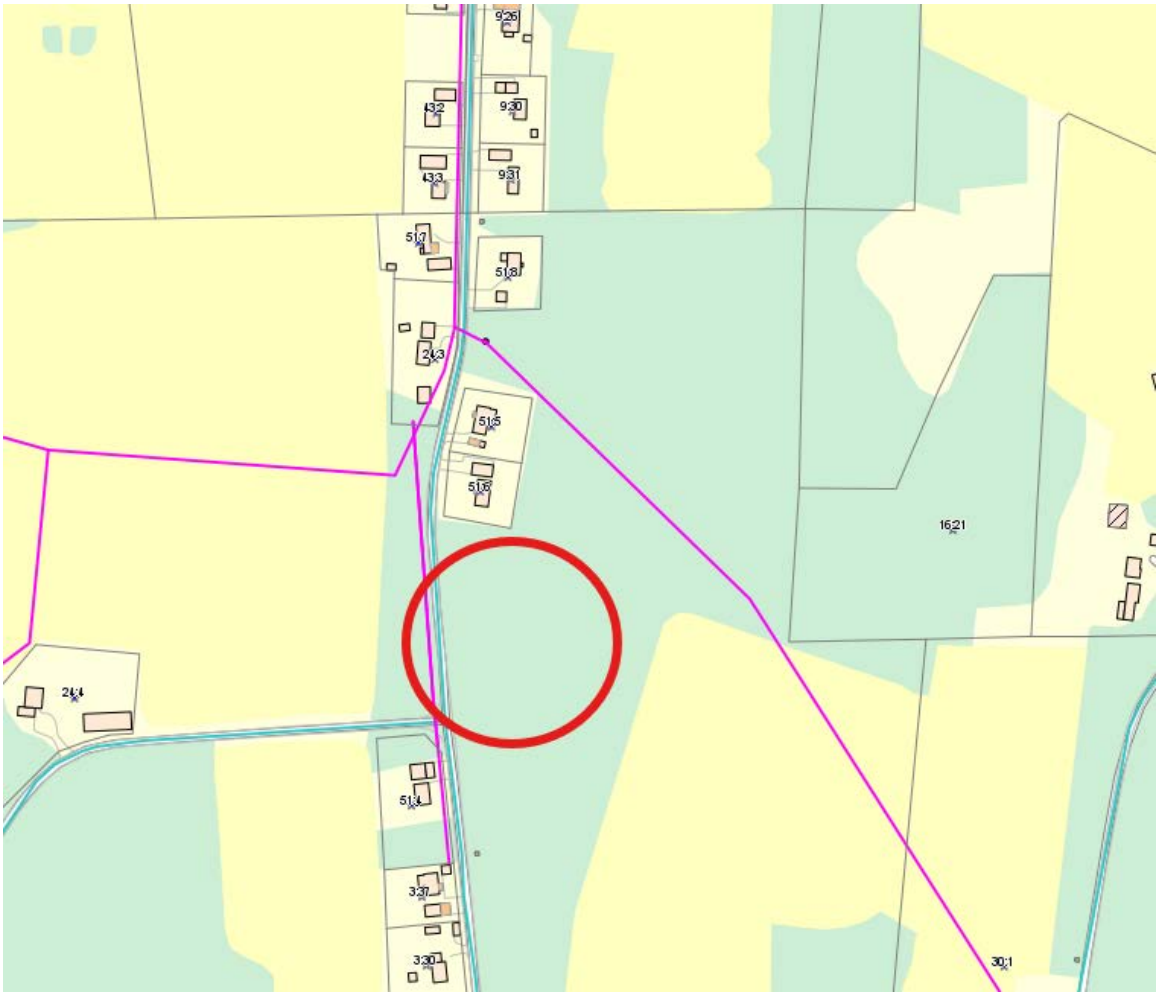
Fastighet: DEGERNÄS 51:2
Ärendet gäller: Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
Sökande: Andreas Erik Mattsson

Lokalisering

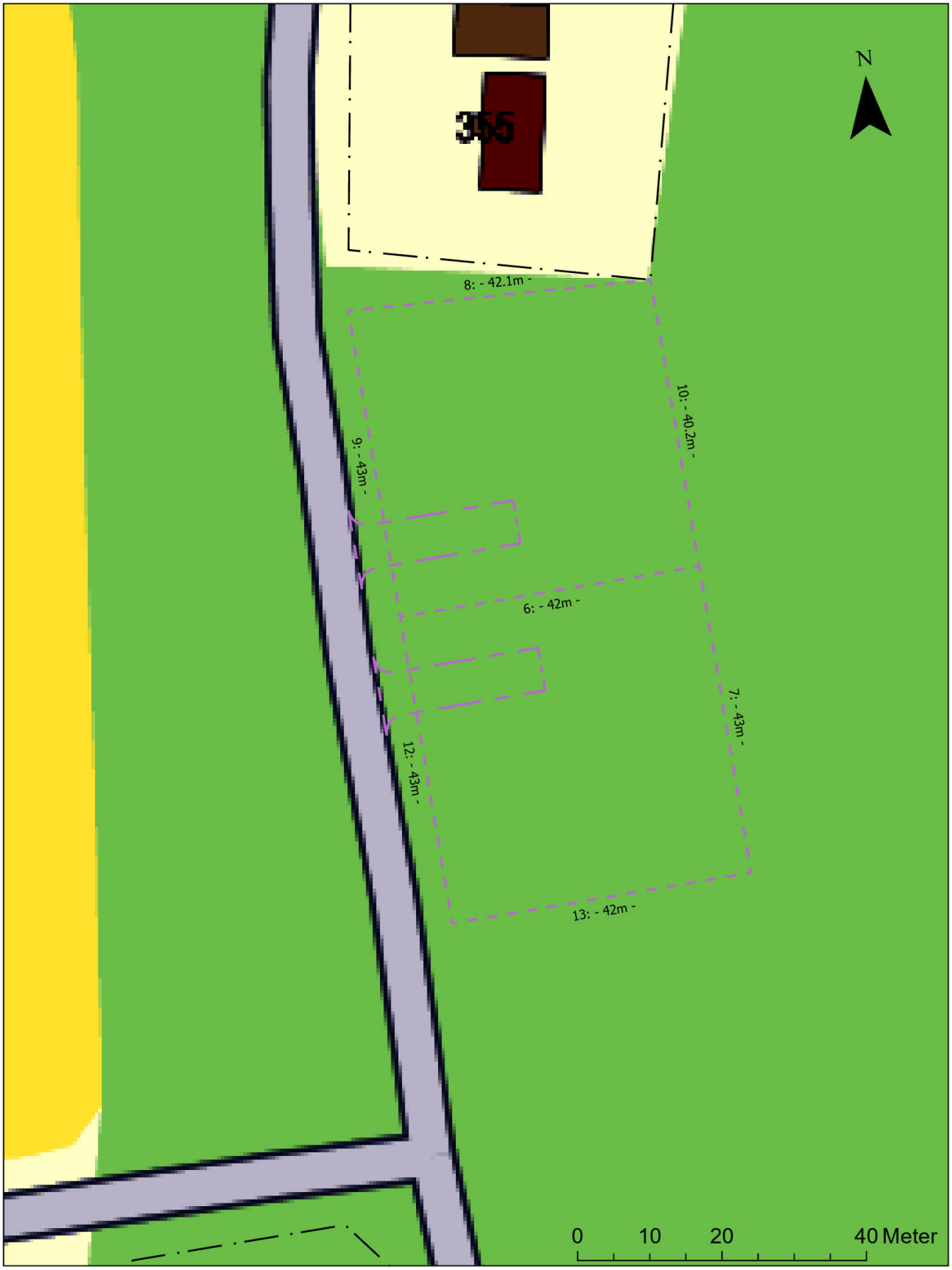


Bygglov
Besöksadress: Skolgatan 31A
Umeå kommun, 901 84 Umeå
bygglov@umea.se
090-161361
www.umea.se

Orienteringskarta BN 2026-000923



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000923 – Ankomstdatum 2026-10-11



Bygg - Kommunikation med handläggare

Ärendenummer Minut Bygg	261011-UME-BYGG-MEDD-BL35
Inskickat	2026-10-11 23:09

Meddelande till handläggare

Diarienummer	BN 2026-000923
Beskrivning	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
Förnamn	Andreas Erik
Efternamn	Mattsson
Fastigheter	**Fastighet** DEGERNÄS 51:2
Meddelande till handläggare	Svar på efterfrågad komplettering: "Vad är syftet med placeringen på denna plats?" Denna plats är en av endast ett fåtal platser vi har tillgång till som är lämplig att stycka av tomter till försäljning, och alla de andra platserna har samma problematik med Natura 2000 och R8 reservat. Tomterna har efterfrågats av bekanta som önskar flytta in i byn. Angående hur vi vill gå vidare med ärendet måste vi välja att gå vidare till Byggnadsnämnden om ni inte tillåts godkänna detta på delegation. Detta då situationen verkar vara den att byggnation numera i regel godkänns i R8 reservatet. Det finns ett flertal villor i närområdet som har byggts bara de senaste åren och ännu många fler om man går lite längre tillbaka. Vi kommer även att ladda upp en reviderad situationsplan via e-tjänsten. Mvh Andreas Mattsson

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-11

Byggnadsnämnden

LÅNGMYRAN 23

Diarienr: BN-2026/00423 (BN 2026–000749)

Långmyran 23 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad.

2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader.

   Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar.*

3. Bengt Johansson är kontrollansvarig för projektet.

4. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 61 132 kr enligt tabell A02.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

   Nytt grannhörande pågår till och med den 17 november 2006.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten Långmyran 23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2020/16.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00423

Av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Den sökta åtgärden omfattar följande:

- Rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader.
- Nybyggnad av flerbostadshus, benämnt ÖK 44.
- Tillbyggnad av befintligt flerbostadshus, benämnt ÖK 40.
- Fasadändring av befintligt flerbostadshus, benämnt ÖK 40.
- Tillbyggnad och ombyggnad av befintlig komplementbyggnad.
- Uppförande av parkeringsplatser.

Nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad

Den sökta åtgärden innebär dock avvikelser från gällande detaljplan vad gäller:

- Planstridigt utgångsläge: Ansökan omfattar två befintliga byggnadsverk som avviker från detaljplanen och därmed har ett planstridigt utgångsläge:
  - Komplementbyggnad: Den befintliga komplementbyggnaden, som ansökan avser att bygga till med ett utrymme för undercentral och uppvärmning, är placerad helt på prickad mark, det vill säga mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Byggnadsverket har därmed ett planstridigt utgångsläge.

  - Befintligt flerbostadshus, ÖK 40**:** Det befintliga flerbostadshuset avses byggas till med två våningar. Enligt detaljplanens bestämmelse f7 ska byggnaderna ha minst två trapphus. Det befintliga flerbostadshuset har endast ett trapphus och avviker därmed från detaljplanens bestämmelse. Byggnadsverket har således även i detta avseende ett planstridigt utgångsläge.

  Enligt 9 kap. 56 § PBL ska den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser som huvudregel överensstämma med detaljplanen. Det finns dock vissa undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Ett av dessa undantag innebär att kravet inte gäller om detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst 15 år sedan.

  Den aktuella detaljplanen antogs år 2020 och har en genomförandetid om fem år. Förutsättningarna för att tillämpa detta undantag är därför inte uppfyllda, eftersom 15 år ännu inte har förflutit sedan

genomförandetidens utgång. Frågan om planenligt utgångsläge ska således prövas inom ramen för den aktuella bygglovsansökan, avseende såväl tillbyggnaden av komplementbyggnaden som tillbyggnaden av flerbostadshuset ÖK 40.

Bygglovsavdelningen bedömer att avvikelsen avseende komplementbyggnadens placering på prickad mark inte kan förklaras som en godtagen avvikelse enligt 9 kap. 63 § PBL. Komplementbyggnaden är placerad helt på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Placeringen bedöms därmed motverka detaljplanens syfte att säkerställa att den aktuella marken hålls obebyggd. Avvikelsen bedöms därför inte vara förenlig med detaljplanens syfte och kan inte godtas med stöd av bestämmelsen.

Bygglovsavdelningen bedömer däremot att avvikelsen från detaljplanens bestämmelse f7 avseende antalet trapphus kan förklaras som en godtagen avvikelse enligt 9 kap. 63 § PBL. Avvikelsen bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte. Den befintliga byggnaden har endast ett trapphus och den sökta tillbyggnaden består av en påbyggnad med en våning samt en vindsvåning vilket innebär att byggnadens befintliga utformning avseende längd och bredd behålls. Åtgärden bedöms vara av begränsad omfattning och nödvändig för att byggnaden ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Mot denna bakgrund bedömer bygglovsavdelningen att förutsättningarna för att förklara avvikelsen från bestämmelse f7 som en godtagen avvikelse enligt 9 kap. 63 § PBL är uppfyllda.

- Byggnadshöjd: Enligt gällande detaljplan får byggnadshöjden för de berörda byggnaderna inte överstiga 9,0 meter. Det planerade nybyggda flerbostadshuset, benämnt ÖK 44, har en föreslagen byggnadshöjd på 11,0 meter, vilket innebär en avvikelse på 2,0 meter från detaljplanens bestämmelser. Även den planerade tillbyggnaden och ombyggnaden av det befintliga flerbostadshuset, benämnt ÖK 40, innebär en avvikelse från detaljplanen, då byggnadshöjden uppgår till 11,5 meter. Detta motsvarar en avvikelse på 2,5 meter från den högsta tillåtna byggnadshöjden enligt detaljplanen. De föreslagna byggnadshöjderna överskrider således den högsta tillåtna byggnadshöjden enligt gällande detaljplan för båda byggnaderna.

- Antal våningar: Enligt gällande detaljplan är högsta tillåtna antal våningar tre (3). Av de inlämnade handlingarna framgår det att sökande anser att den översta delen av respektive byggnad är att anses vara utformad som en vind.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00423

För att bedöma om vinden ska räknas som en våning ska bestämmelserna i plan- och byggförordningen (PBF) tillämpas. Enligt Plan-och byggförordning (2011:338) ska en vind anses vara en våning om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. För den planerade nybyggnaden av flerbostadshuset ÖK 44 uppgår byggnadshöjden ovanför vindsbjälklagets översida till 2,13 meter, vilket överstiger 0,7 meter. Även för den planerade till- och ombyggnaden av flerbostadshuset ÖK 40 överstiger byggnadshöjden 0,7 meter och uppgår till 1,26 meter. Eftersom utrymmena i båda byggnaderna kommer att inredas för bostadsändamål och byggnadshöjden i båda fallen överstiger 0,7 meter, ska vinden enligt ovanstående bestämmelse anses utgöra en våning.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms vinden i båda byggnaderna utgöra en våning. Byggnaderna ska således räknas som fyravåningsbyggnader, vilket innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelse om högst tre (3) våningar. Av de inlämnade handlingarna framgår att de båda berörda byggnaderna är utformade med fyra (4) våningar. Åtgärderna innebär därmed en avvikelse från detaljplanens bestämmelse om högsta tillåtna antal våningar.

- Planbestämmelse b2 – underbyggnad med parkeringsgarage: Enligt planbestämmelsen ska marken underbyggas med parkeringsgarage. Parkering för besökare samt parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga är dock tillåten på marken. Den sökta åtgärden innebär att marken inte underbyggs med parkeringsgarage i enlighet med planbestämmelsen. Åtgärden bedöms därför avvika från detaljplanens bestämmelse b2.

- Placering inom prickad mark: En del av det nya flerbostadshuset, benämnt ÖK 44, placeras på prickad mark, det vill säga mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Enligt plankartan är det tillåtna byggnadsdjupet 15,0 meter. Av de inlämnade ritningarna framgår att byggnaden har ett djup om 15,5 meter. Det innebär att cirka 0,5 meter av byggnadens djup, motsvarande cirka 10,8 m² (0,5 × 21,6 meter), placeras på prickad mark. Utöver detta kommer balkongerna att kraga ut cirka 1,8 meter från fasadlivet. Balkongerna på bottenvåningen och plan 1 för ÖK 44 placeras därmed helt eller delvis på prickad mark. Den del av balkongernas sammanlagda yta som placeras på prickad mark uppgår till cirka 27 m². Den totala ytan som placeras på prickad mark uppgår därmed till cirka 38 m². Åtgärden innebär således en avvikelse från detaljplanens bestämmelse om att prickad mark inte får bebyggas.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00423

- Friyta: Enligt gällande detaljplan ska friytan inom fastigheten uppgå till minst en tredjedel (1/3) av fastighetens bruttoarea. Minst 75 procent av friytan ska dessutom utgöras av genomsläpplig yta, exempelvis grönyta. Den totala bruttoarean för bostäder inom fastigheten uppgår till cirka 2 826 m², vilket innebär att friytan ska uppgå till minst cirka 942 m². Av de inlämnade handlingarna framgår att cirka 710 m² av den redovisade friytan utgörs av en sammanhängande yta med genomsläppligt material. På situationsplanen redovisas även flera mindre gräsytor inom fastigheten. Dessa kan, under förutsättning att de uppfyller detaljplanens krav på friyta, räknas in i den totala friytan. Trots att de mindre gräsytorna kan tillgodoräknas kvarstår en brist i förhållande till detaljplanens krav på minst 942 m² friyta. Bristen beror på att en del av den yta som annars hade kunnat användas som friyta i stället tas i anspråk för parkeringsplatser.

  Den redovisade friytan uppfyller därmed inte detaljplanens krav och åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelse avseende friyta.

- Trapphus: Enligt detaljplanens bestämmelse f7 ska byggnaderna ha minst två trapphus. Den del av trapphuset som vetter mot yttervägg ska vara inglasad. Av de inlämnade ritningarna framgår att såväl nybyggnaden av flerbostadshuset, benämnt ÖK 44, som tillbyggnaden av det befintliga flerbostadshuset, benämnt ÖK 40, endast innehåller ett trapphus. Förslaget avviker därmed från detaljplanens bestämmelse om minst två trapphus.

  Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom två områden med en byggnadslängd om cirka 35 meter. Syftet med planbestämmelsen är även att säkerställa en utformning av bebyggelsen som är anpassad till områdets karaktär och att undvika loftgångslösningar, vilka inte bedöms vara lämpliga i området.
  I den aktuella ansökan har sökanden valt att bevara både den befintliga byggnaden ÖK 42 och flerbostadshuset ÖK 40. Detta har påverkat utformningen och placeringen av den föreslagna bebyggelsen, som omfattar både nybyggnad och tillbyggnad. Nybyggnaden ÖK 44 har anpassats till förutsättningarna på fastigheten och utformats med en längd om cirka 22 meter. Den begränsade byggnadslängden, i kombination med att byggnaden planeras innehålla 16 lägenheter, har medfört att förslaget utformats med ett trapphus i stället för två. Tillbyggnaden av flerbostadshuset ÖK 40 har i sin tur utformats med ett trapphus, i likhet med den befintliga byggnadens utformning. Även denna del av åtgärden innebär således en avvikelse från detaljplanens bestämmelse f7 avseende antalet trapphus.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00423

- Fasadmaterial eller färg, f10: Enligt detaljplanens bestämmelse f10 ska fasad mot gata vertikalt delas av genom varierande kulör eller material. Av de inlämnade ritningarna framgår att nybyggnaden av flerbostadshuset, benämnt ÖK 44, föreslås utföras med en enhetlig stående träpanel i blå kulör, utan variation i kulör eller material. Förslaget avviker därmed från detaljplanens bestämmelse f10.

  För det befintliga flerbostadshuset, benämnt ÖK 40, föreslås den befintliga fasaden av eternitskivor i mörkgul kulör ersättas med stående träpanel i samma kulör. Även denna fasadutformning innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelse f10, eftersom fasaden mot gata inte delas av vertikalt genom varierande kulör eller material.

Enligt detaljplanens beskrivning får högst två infarter anordnas inom de tidigare fastigheterna Långmyran 17–19, som numera utgör Långmyran 23. Syftet med begränsningen är att angöring till Långmyran 16 samt Långmyran 17–19 ska ske via Östra Kyrkogatan och att antalet infarter ska begränsas för att minska inskränkningen av den intilliggande gång- och cykelvägen samt säkerställa god trafiksäkerhet och ett fortsatt smidigt kollektivtrafikflöde. Av de inlämnade handlingarna framgår att tre befintliga infarter avses behållas. Eftersom de tre infarterna redan är befintliga och ansökan inte innebär att ytterligare infarter anordnas, bedöms åtgärden inte medföra någon ytterligare påverkan på den intilliggande gång- och cykelvägen, trafiksäkerheten eller kollektivtrafikflödet.

Sökanden avser även att tillämpa de nya byggreglerna. I övriga delar bedöms förslaget vara förenligt med gällande detaljplan. Umeå kommuns parkeringsnorm uppfylls och byggnaderna samt tomten bedöms uppfylla kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Av 9 kap. 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,
2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00423

Vad gäller bestämmelsen f7 avseende trapphus bedömer Byggnadsavdelningen att den föreslagna utformningen kan godtas med hänsyn till fastighetens förutsättningar. Även avvikelsen från bestämmelsen f10 avseende fasadmaterial och färg bedöms kunna godtas, eftersom byggnadernas utformning bedöms vara väl avvägda och anpassade till platsens förutsättningar. Dessa avvikelser bedöms inte medföra någon betydande olägenhet eller motverka detaljplanens syfte.

Sammantaget innebär ansökan flera avvikelser från detaljplanens bestämmelser. Avvikelserna avseende antal våningar, byggnadshöjd och placering på prickad mark är av sådan omfattning att de inte kan betraktas som mindre avvikelser eller av begränsad omfattning.

Bygglovsavdelningen bedömer vidare att det saknas förutsättningar att bevilja bygglov för tillbyggnaden av komplementbyggnaden, eftersom byggnaden inte uppfyller kravet på planenligt utgångsläge. Den befintliga komplementbyggnaden är placerad helt på prickad mark, och den sökta tillbyggnaden innebär att ytterligare byggnadsarea tas i anspråk på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Avvikelsen bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte och kan inte godtas som en liten avvikelse. Bygglov kan därför inte beviljas för tillbyggnaden av komplementbyggnaden.

Vidare uppfyller förslaget inte detaljplanens bestämmelse b2 avseende krav på underbyggnad med parkeringsgarage. Även den otillräckliga friytan bedöms innebära en avvikelse av sådan omfattning att den inte kan godtas.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer bygglovsavdelningen att de samlade avvikelserna från detaljplanens bestämmelser inte kan godtas och att förutsättningarna för att bevilja bygglov därmed inte är uppfyllda.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär sökt åtgärd en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00423

Eftersom sökt åtgärd inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader
Enligt 9 kap. 75 § PBL ska kommunen ge rivningslov för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Rivningslov får dock inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, vilket framgår av 9 kap. 76 § PBL. Den sökta åtgärden innebär rivning av befintligt flerbostadshus mot norr och komplementbyggnader på berörda fastigheten enligt inlämnade situationsplan. Byggnaderna omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör byggnaderna bevaras på grund av dess värde. Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring, tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivning av befintliga komplementbyggnader på fastigheten Långmyran 23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2020/16.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-11
Ärenderedogörelse, daterad 2026-11-04
Ansökan, inkommen 2026-06-26
Situationsplan, inkommen 2026-09-14
Markplaneringritning, inkommen 2026-09-14
Illustration, inkommen 2026-09-14
Planritning för befintliga flerbostadshuset, källarvåning med entréplan, ÖK 40, inkommen 2026-09-14
Planritning-A-40-1-4003_-_Plan_13_&_takplan för ÖK 40, inkommen 2026-06-26
Planritning för tillbyggnad av flerbostadshus, plan 12, ÖK 40, inkommen 2026-06-26
Sektionsritning för tillbyggnad av flerbostadshus, ÖK 40, inkommen 206-06-26
Fasadritningar för tillbyggnad av flerbostadshus, ÖK 40, inkommen 2026-06-26

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00423

Fasadritningar för tillbyggnad av flerbostadshus mot norr, ÖK 40, inkommen 2026-06-26
Plan_13 och takplan och sektionsritning för nybyggnad av flerbostadshus, ÖK 44, inkommen 2026-06-26
Plan/sektionsritning för nybyggnad av flerbostadshus, ÖK 44, inkommen 2026-09-14
Fasadritning för nybyggnad av flerbostadshus, ÖK 44, inkommen 2026-08-11
Fasad- och sektionsritning för Komplementbyggnad, inkommen 2026-09-14
Projekteringsdokumentation, inkommen 2026-08-11
Övrigt, Ytsammanställning, inkommen 2026-09-14
Följebrev från sökande, inkommen 2026-09-14
Inkomna remissvar från remissinstanser
Inkomna yttrande från berörda grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Verkställbarhet för rivningslov

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

Startbesked för rivningslov

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00423

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

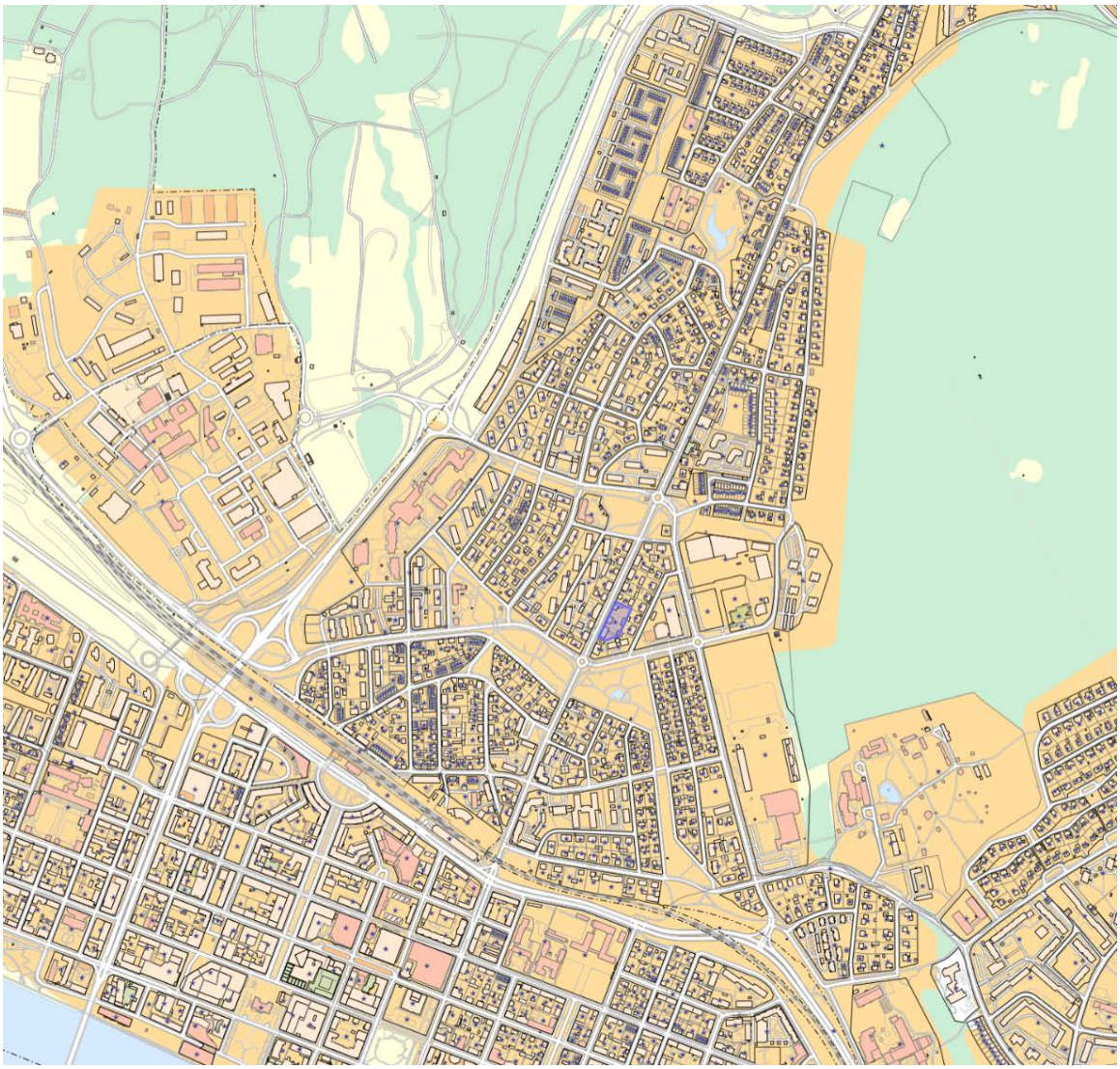
Ärenderedogörelse

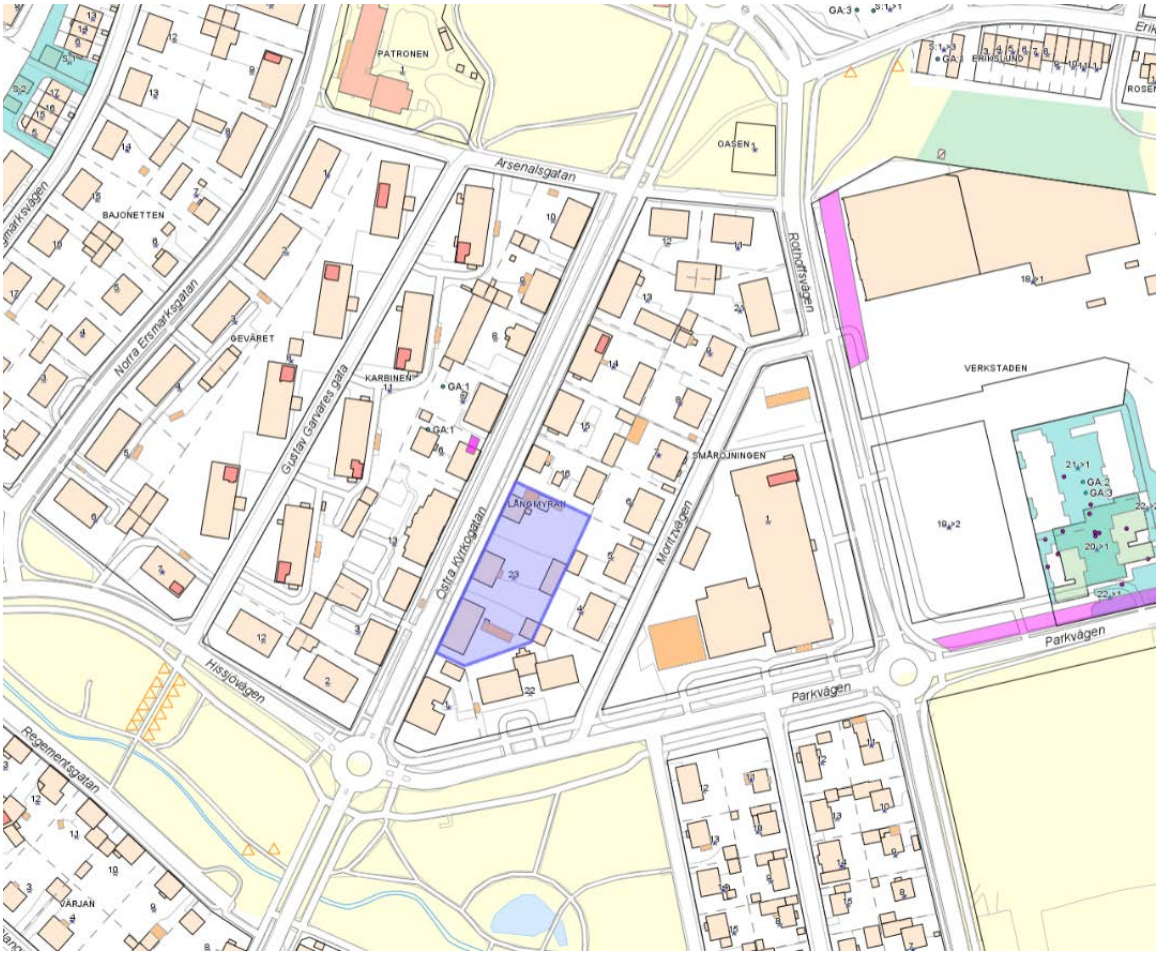
Datum: 2026-11-04
Diarienummer: BN 2026-000749 (BN-2026/00423)

Ärenderedogörelse

Fastighet: LÅNGMYRAN 23
Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader
Sökande: Contractor Projektutveckling AB

Lokalisering





Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring, tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivning av befintliga komplementbyggnader på fastigheten Långmyran 23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2020/16.

Den aktuella ansökan avser följande åtgärder:

- Rivning Ansökan omfattar rivning av det befintliga flerbostadshuset i den norra delen av fastigheten samt befintliga komplementbyggnader, i enlighet med inlämnad situationsplan.

  För de aktuella rivningsåtgärderna har rivningslov tidigare beviljats i ärende BN-2023/00135. Enligt 9 kap. 115 § PBL upphör ett rivningslov att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet fick laga kraft. Den aktuella rivningsåtgärden har inte påbörjats inom föreskriven tid. Det tidigare rivningslovet har därför upphört att gälla. Rivningen behöver således prövas på nytt inom ramen för den aktuella ansökan.

ÖK 42 – bevarande av befintlig byggnad:
Den befintliga byggnaden ÖK 42 avses bevaras. Byggnaden innehåller i dag en lokal i bottenvåningen samt två befintliga bostadsvåningar.

- ÖK 40 – om- och tillbyggnad av befintligt flerbostadshus:
  Det befintliga flerbostadshuset ÖK 40 avses byggas om och till. Åtgärden omfattar installation av hiss samt ombyggnad av befintlig vind till en ny bostadsvåning med två lägenheter. Därutöver tillkommer en ytterligare våning med tre nya lägenheter. Sammanlagt tillkommer således fem nya lägenheter.

  I källarvåningen anordnas nya förrådsutrymmen för de tillkommande lägenheterna. Efter om- och tillbyggnaden kommer byggnaden att omfatta fyra våningar.

  Byggnadens befintliga fasad av eternitskivor i mörkgul kulör ersätts med stående träpanel i mörkgul kulör. Taket utförs med röda takpannor och fönsterbågarna behålls/utförs i vit kulör. Den tillkommande bruttoarean för de två nya våningarna uppgår till sammanlagt 658 m² och fördelas på fem nya lägenheter.

  ÖK 44 – rivning och nybyggnad av flerbostadshus:
  Det befintliga flerbostadshuset i den norra delen av fastigheten avses rivas och ersättas med ett nytt flerbostadshus, benämnt ÖK 44. Den nya byggnaden uppförs i fyra våningar och kommer att innehålla 16 nya lägenheter. Den tillkommande bruttoarean uppgår till cirka 1 327 m². Fasaden utförs med stående träpanel i blå kulör. Taket utförs med svarta takpannor och fönsterbågar i vit kulör.

  Komplementbyggnader och avfallshantering:
  Befintliga komplementbyggnader avses rivas och ersättas med en tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad. I samband med åtgärden anordnas serviceutrymme och miljörum för avfallshantering. Befintlig komplementbyggnad rustas även upp och kompletteras med förrådsutrymmen för de nya lägenheterna.

- Nya parkeringsplatser för bilar anordnas på innergården.

För Långmyran 23 finns tidigare bygglovshistorik som hänför sig till de fastigheter som senare sammanbildades till den nu aktuella fastigheten. För Långmyran 17, 18 och 19 beviljades bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader genom byggnadsnämndens beslut § 313, BN-2023/00587. Beslutet fattades innan fastigheterna sammanbildades till Långmyran 23.

Det tidigare bygglovet omfattade rivning av tre befintliga flerbostadshus samt uppförande av två nya flerbostadshus med underjordiskt garage och två komplementbyggnader. Därefter beviljades ett nytt bygglov genom byggnadsnämndens beslut § 209, BN-2024/00213, där förslaget omprövades och det underjordiska garaget togs bort.

I det tidigare förslaget avvek placeringen av cykelgarage och avfallsrum från detaljplanen. Byggnadsnämnden bedömde att avvikelsen kunde godtas, eftersom detaljplanens syfte fortfarande uppfylldes och tillräcklig friyta kunde anordnas. Förslaget omfattade två flerbostadshus i tre våningar med vindsvåning, med sammanlagt 38 lägenheter. Efter de tidigare besluten har de berörda fastigheterna Långmyran 17, 18 och 19 sammanbildats till en fastighet, Långmyran 23.

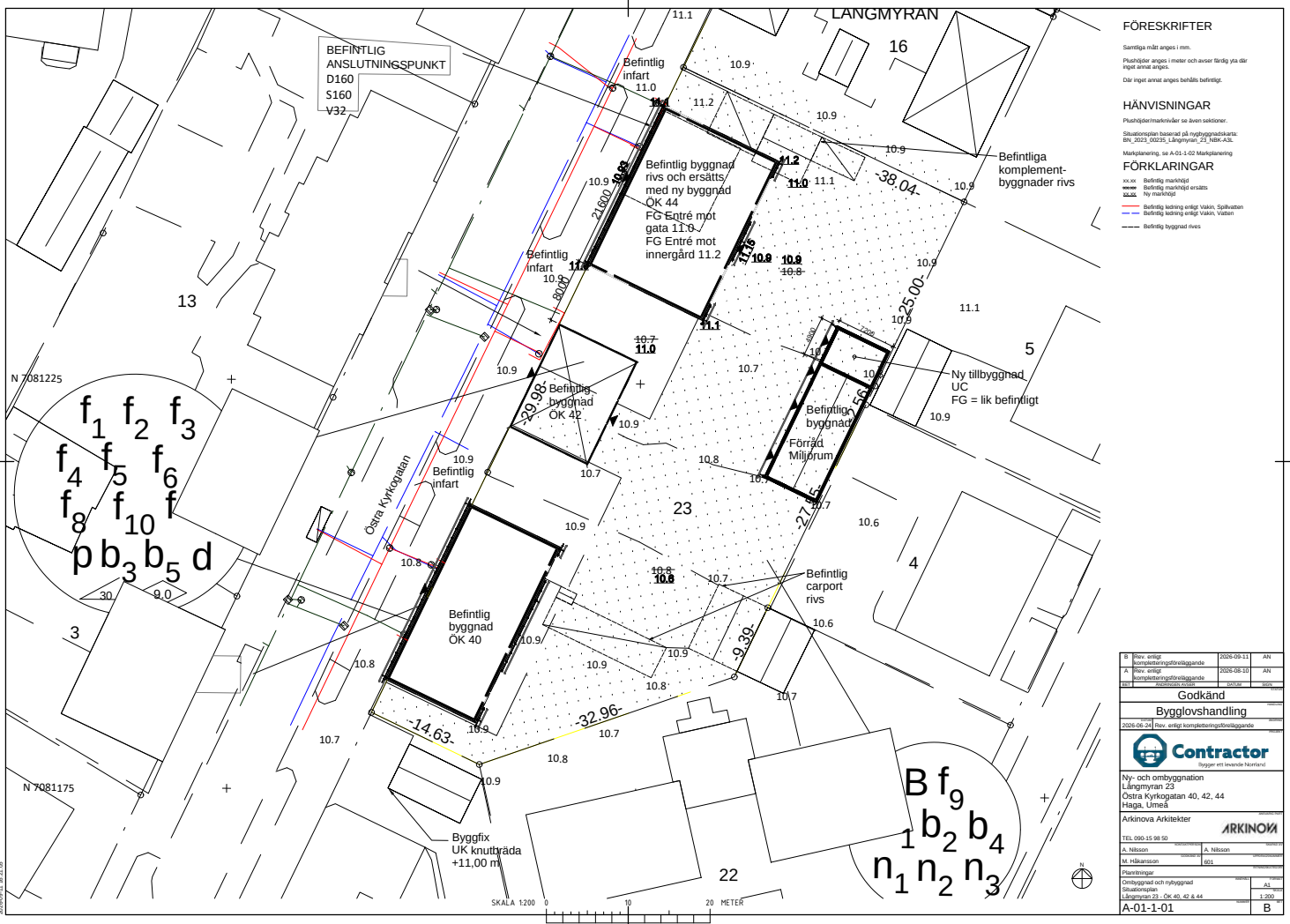
Handläggning och kommunicering

Berörda grannar och remissinstanser har getts möjlighet att yttra sig i ärendet. Det har inte inkommit några negativa synpunkter från berörda grannar eller remissinstanser.

Gator och Parker har yttrat sig i ärendet och tillstyrker det under förutsättning att följande synpunkter beaktas. Stuprör som placeras i gatumark utgör ett hinder för vinterväghållningen och tillåts därför inte vid nybyggnation. På ÖK44 ser det ut som att avsikten är att ansluta stuprören på fastighetsmark. För att stuprören inte ska utgöra ett hinder för framkomligheten önskar Gator och Parker dock att de flyttas från gatufasaden och placeras på en högre höjd över marknivå än vad som framgår av ritningen.

Upplysning

Om byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan ska sökanden beakta de upplysningar och villkor som har lämnats inför genomförandet av den sökta åtgärden.



FÖRESKRIFTER

Samtliga mått anges i mm.

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

Där inget annat anges behålls befintligt.

HÄNVISNINGAR

Plushöjder/marknivåer se även sektioner.

Situationsplan baserad på nybyggnadskarta: BN_2023_00235_Långmyran_23_NBK-ASL

Markplanering, se A-01-1-02 Markplanering

FÖRKLARINGAR

xx.xx Befintlig marknivå
xx.xx Befintlig marknivå ersätts
xx.xx Ny marknivå
Befintlig ledning enligt Vakin, Spillvatten
Befintlig ledning enligt Vakin, Vatten
Befintlig byggnad rivs

B	Rev. enligt kompletteringsföreläggande	2026-09-11	AN
A	Rev. enligt kompletteringsföreläggande	2026-08-10	AN
REV	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Godkänd

Bygglovshandling

2026-06-24 Rev. enligt kompletteringsföreläggande

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
TEL 090-15 98 50

ARKINOVA

A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

Planritningar

Ombyggnad och nybyggnad
Situationsplan
Långmyran 23 - ÖK 40, 42 & 44

A1
1:200
A-01-1-01
B

2026-09-11 16:21:05



FÖRESKRIFTER

Samtliga mått anges i mm.

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

Där inget annat anges behålls befintligt.

HÄNVISNINGAR

Plushöjder/marknivåer, se A-01-1-01 Situationsplan

Nybyggnadskarta, se A-01-1-01 Situationsplan

Befintliga byggnader som rivs, se A-01-1-01 Situationsplan

Mätsättning, se A-01-1-01 Situationsplan

FÖRKLARINGAR

- Körbana miljöbil
- Avrinningsriktning (mot vegetation)
- Uppställningsplats räddningsfordon
- Tillgänglig angöringsplats
- Asfalt, befintlig
- Grus
- Gångväg
- Cykelparkering
- Gräs/Plantering
- Sittplats
- Lek

EST	ÄNDRINGENS ANSÖK	DATUM	SIGN

Godkänd

Bygglovshandling

2026-09-11

Contractor
Bygger ett levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter

ARKINOVA

TEL 090-15 98 50

A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

Planritningar

Ombyggnad och nybyggnad
Markplanering
Långmyran 23 - ÖK 40, 42 & 44

A1
1:200, 1:50

A-01-1-02

2026-09-11 16:17:34

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 3026-000749 – Ankomstdatum 2026-09-14

Långmyran 23

Inledning



Illustration av hela Långmyran 23 efter påbyggnad och nybyggnad.

Bygglovsansökan som nu lämnas in skiljer sig en del från detaljplanen och tidigare sökt bygglov, då det tidigare planerats för att riva all befintlig bebyggelse och ersätta den med nya huskroppar. Nya ägarna för Långmyran 23, Contractor, vill istället för att riva alla byggnader på fastigheten försöka bevara så mycket som möjligt av befintlig bebyggelse. Detta för att ta hänsyn till, och bevara, känslan i kvarteret samtidigt som man undviker onödig miljöpåverkan genom att riva fullt fungerande byggnader.

Långmyran 23

Översikt

Långmyran 23 har en detaljplan från 2020 som gör alla befintliga byggander planstridiga, vilket innebär att dessa måste rivas för att detaljplanen ska kunna uppfyllas. I stället för att, som detaljplanen förespråkar, riva all befintlig bebyggelse och ersätta med nytt, vill Contractor satsa på en kombination av åtgärder. Två av de befintliga husen, som är i bra skick, behålls, och ett, som är i sämre skick, ersätts med nybyggnation. Detta innebär...
...att huset längst i söder, Östra Kyrkogatan 40, byggs på och får en ny fasad.
...att huset i mitten, Östra Kyrkogatan 42, bevaras som det är.
...att huset längst i norr, Östra Kyrkogatan 44, rivs för att ersättas med en ny byggnad, då skicket på befintlig byggnad är för dåligt för att bevaras.
...att en av de befintliga komplementbyggnaderna, garaget bakom ÖK42, bevaras medan övriga komplementbyggnader rivs då de är i dåligt skick.

Parkeringar förläggs i markplan istället för i nedgrävt garage, då nedgrävt garage inte är ett hållbart alternativ i kombination med bevarande av befintlig bebyggelse. Då en stor del av fastigheten redan idag är hårdgjord innebär detta ingen större skillnad för grönyta vs. hårdgjord yta. Friytan för hela området kan säkerställas till en sammanhängande yta som närmar sig en tredjedel av BTAn som detaljplanen förespråkar, och som är ett större tal än nyare planer i området kräver. Projektet bidrar också med att samla friytan i ett fördelaktigt söderläge, där det finns plats både för lek, sittplatser och planteringar. Genom att behålla markparkeringar och inte gräva garage möjliggörs det också för att träd och andra större växter kan få ta plats på gården även framgent.


Illustration befintlig




Illustration efter p[illegible]nad och nybyggnad



Översikt fastigheten Långmyran 23

A-99-0-01
Visioner för fastigheten
Bevarande & nybyggnation
Contractor / ARKINOVA
s.2/4
2026-06-24 / Rev: A 2026-09-11

Långmyran 23

Jämförelse mellan befintligt och nytt



Fasader mot Östra Kyrkogatan - Befintligt



Fasader mot Östra Kyrkogatan - Nytt



3D-fasader mot Östra Kyrkogatan - Befintligt



3D-fasader mot Östra Kyrkogatan - Nytt

A-99-0-01
Visioner för fastigheten
Bevarande & nybyggnation
Contractor / ARKINOVA
s.3/4
2026-06-24 / Rev: A 2026-09-11

Långmyran 23

Möjligheter för en kvalitativ friyta



Översikt över hela Långmyran 23

A-99-0-01
Visioner för fastigheten
Bevarande & nybyggnation
Contractor / ARKINOVA
s.4/4
2026-06-24 / Rev: A 2026-09-11

Långmyran 23

Jämförelse mellan befintligt och nytt



Huvudfriytan rymmer flera platser för både umgänge och lek, samt platser för träd, planteringar och odlingsmöjligheter.



Utanför entrén till ÖK42 finns plats för umgänge i kombination med träd och planteringar som separerar hus från parkering.



Utanför entrén till ÖK42 finns plats för planteringar och träd som separerar hus från parkering.

A-99-0-01
Visioner för fastigheten
Bevarande & nybyggnation
Contractor / ARKINOVA
s.5/4
2026-06-24 / Rev: A 2026-09-11

Långmyran 23

Sammanfattning



Illustration av hela Långmyran 23 efter påbyggnad och nybyggnad.

Genom att genomföra de föreslagna åtgärderna tar projektet hänsyn till befintligt bestånd, samtidigt som ambitionerna i framtagen detaljplan möts genom att exploateringsgraden på fastigheten ökar och byggnaderna höjs till de tre våningar plus vind som tillåts i detaljplanen. Det skapas också en mer sammanhängande och inbjudande friyta som blir till gagn för alla boende.

Förslaget i siffror:

	BTA	BTA Bostäder	Antal lägenheter	Friyta
Befintligt:	ca. 1568 m²	ca. 1454 m²	15 st	*Ingen uppgift*
Nytt (full utbyggnad):	ca. 2977 m²	ca. 2826 m²	ca. 32 st + 1 st lokal	ca. 867 m²

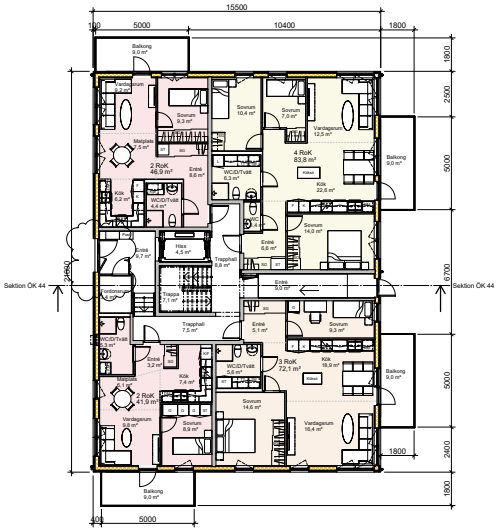
A-99-0-01
Visioner för fastigheten
Bevarande & nybyggnation
Contractor / ARKINOVA
s.6/4
2026-06-24 / Rev: A 2026-09-11

FÖRESKRIFTER

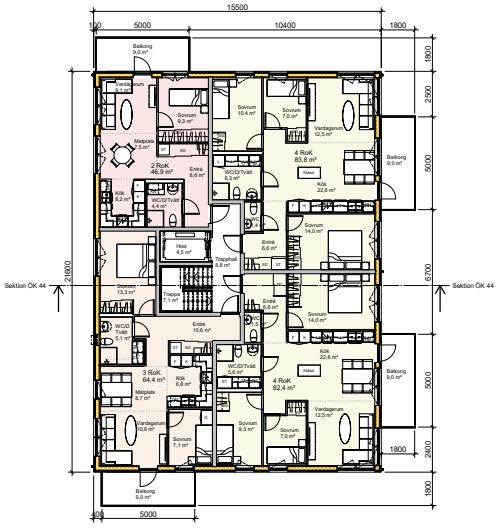
Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

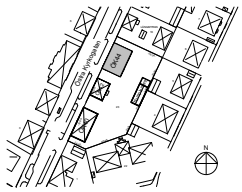
Samtliga mått anges i mm.



Plan 10 - Entréplan



Plan 11 & 12



SKALA 1:100 0 1 10 METER

A	Rev. enligt kompletteringsföreläggande	2026-08-10	AN
DET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Godkänd

Bygglovshandling

2026-06-24 Rev. enligt kompletteringsföreläggande

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
TEL 090-15 98 50

ARKINOVA

A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

Planritningar

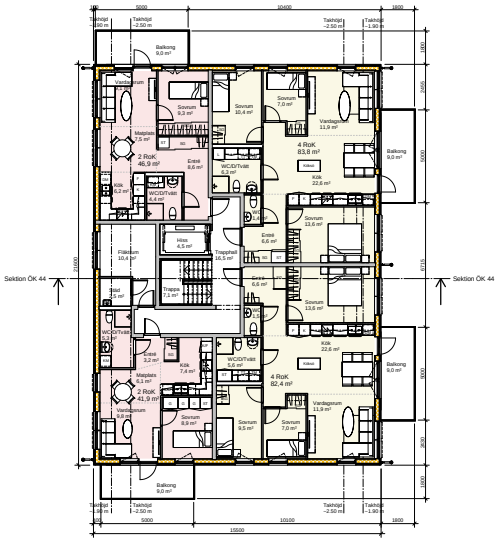
Nybyggnad flerbostadshus
Plan 10, 11 & 12
Östra Kyrkogatan 44

A1
1:100

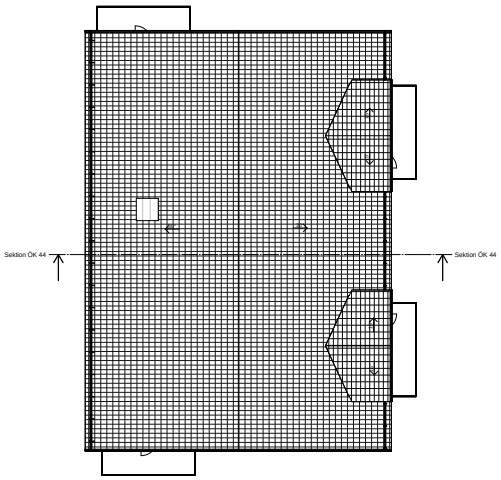
A-40-1-4401

A

2026-06-10 15:19:08



Plan 13 - Vindsplan



FÖRESKRIFTER

Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

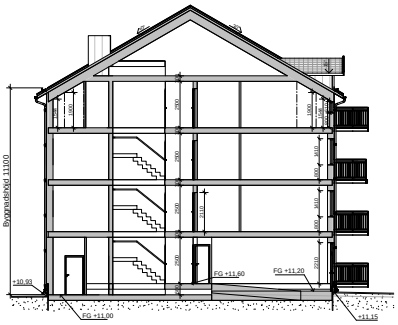
Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

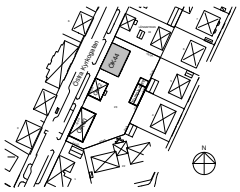
HÄNVISNINGAR

Plushöjder/marknivåer se även situationsplan.



Sektion ÖK 44

SKALA 1:100 0 1 10 METER



EST	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
	Godkänd		
	Bygglovshandling		
	2026-06-24		

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
TEL 090-15 98 50

ARKINOVA

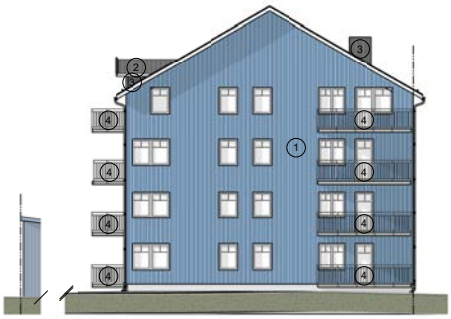
A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

Sammansatta ritningar

Nybyggnad flerbostadshus Plan 13, takplan & sektion Östra Kyrkogatan 44	A1 1:100

A-40-1-4402

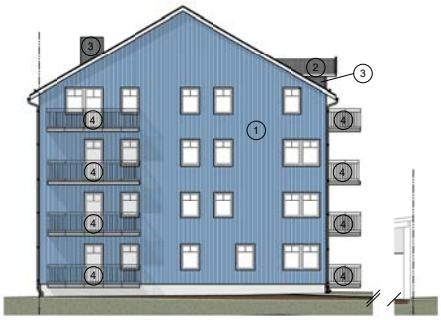
2026-06-24 15:32:30



Fasad mot Nordost



Fasad mot Nordväst



Fasad mot Sydväst



Fasad mot Sydost

FÖRESKRIFTER

Alla utrymmen samt ytterytor ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på ytterytor utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

Där inget annat anges behålls befintligt.

Ny mark och befintlig mark går alltid ihop inom fastigheten.

HÄNVISNINGAR

Plushöjder/marknivåer se även situationsplan.

FÖRKLARINGAR

Befintlig mark

Ny mark

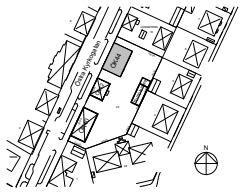
Fastighetsgräns

FASADER:

1. Träpanel, stående panel, varannan 145 / 95, kulör: NCS S 4020-R90B (Blå)
2. Takpannor, kulör: Svart
3. Plåt, kulör: Svart (lik tak)
4. Balkongräcke, kulör: RAL9010 (Vit)

ÖVRIGT:

Entrédörr, trä, kulör: Träbrun
Fönster och fönsterdörrar, kulör: RAL9010 (Vit)
Hängrännor och stuprör, kulör: RAL9002 (Vit)
Plåtar i anslutning till tak, snörasskydd etc. kulör: Svart (lik tak)
Vindskivor, kulör: Vit
Plåtar i anslutning till fönster, fönsterbleck, droppbleck etc. kulör: RAL9010 (Vit, lik fönster)
Undersida takfot målas, kulör: NCS S 0801-Y (Vit)
Sockel, betong, kulör: Grå (betong)



SKALA 1:100 0 1 10 METER

A	Rev. enligt kompletteringsföreläggande	2026-08-10	AN
REV	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Godkänd

Bygglovshandling

2026-06-24 Rev. enligt kompletteringsföreläggande

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
ARKINOVA
TEL 090-15 98 50

A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

Fasadritningar

Nybyggnad Fasader
Östra Kyrkogatan 44

A1
1:100

A-40-3-4401

A

2026-06-10 14:31:26

FÖRESKRIFTER

Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.

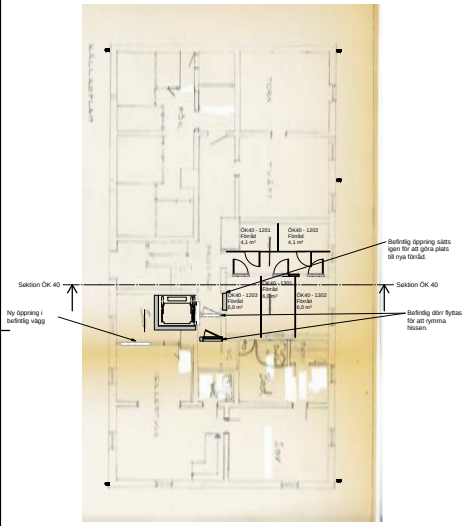
Där inget annat anges behålls befintligt.

FÖRKLARINGAR

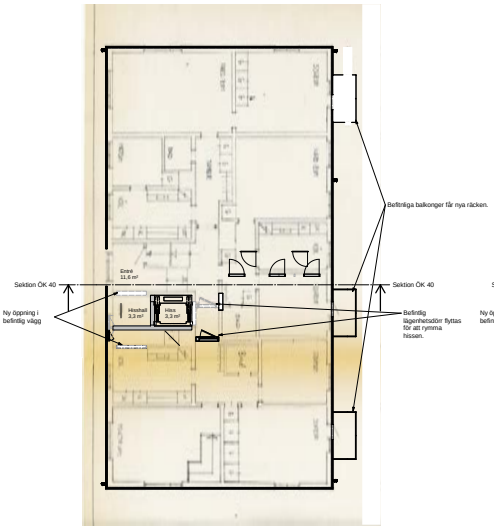
Grå linje = Befintligt, behålls

Grå linje, streckad = Befintligt, rivs

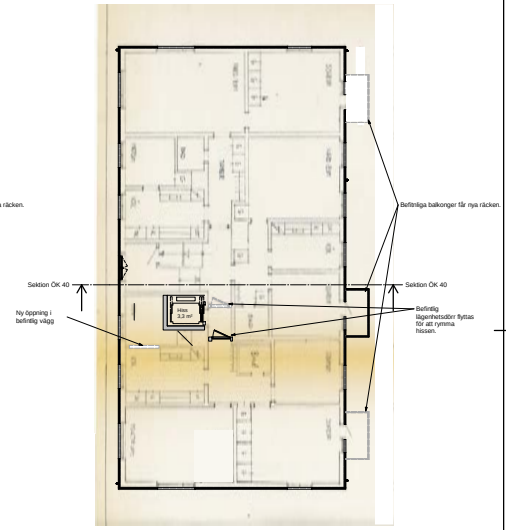
Svart linje = Nytt



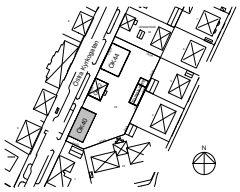
Plan 09 - Källarplan



Plan 10 - Entréplan



Plan 11



SKALA 1:100 0 1 10 METER

A	Rev. enligt kompletteringsföreläggande	2026-09-11	AN
REF	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Godkänd

Bygglovshandling

2026-06-24 Rev. enligt kompletteringsföreläggande

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter

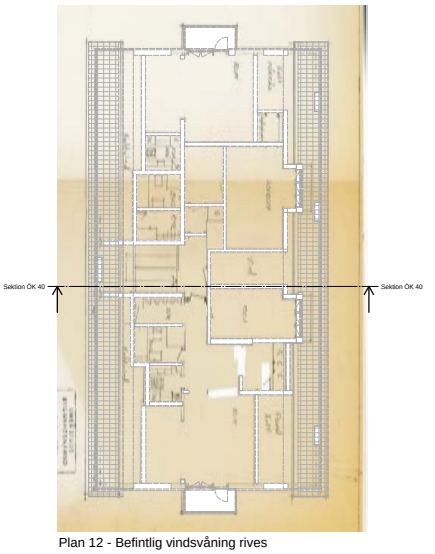
TEL 090-15 98 50

A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

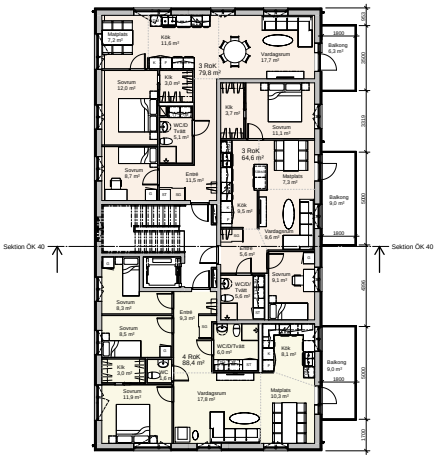
Planritningar

Ombyggnation - Ny hiss Plan 09, 10 & 11	A1
Östra Kyrkogatan 40	1:100
A-40-1-4001	A

2026-09-11 17:19:29



Plan 12 - Befintlig vindsvåning rives



Plan 12 - Nytt

FÖRESKRIFTER

Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.

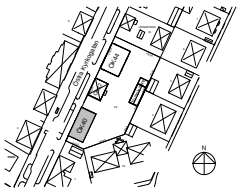
Där inget annat anges behålls befintligt.

FÖRKLARINGAR

Grå linje = Befintligt, behålls

Grå linje, streckad = Befintligt, rivs

Svart linje = Nytt



SKALA 1:100 0 1 10 METER

EST	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
	Godkänd		
	Bygglovshandling		
	2026-06-24		

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
TEL 090-15 98 50

A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

Planritningar
Om- och påbyggnad Plan 12 Östra Kyrkogatan 40
A1
1:100
A-40-1-4002

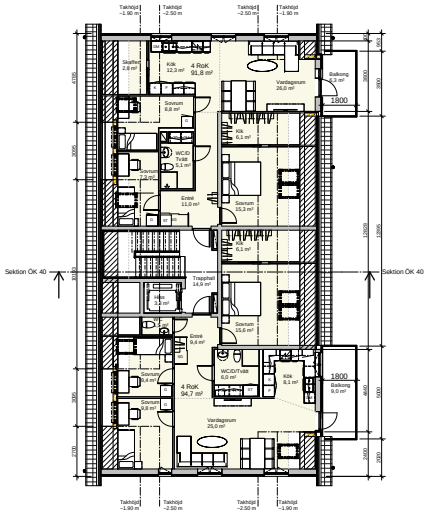
2026-06-24 15:30:24

FÖRESKRIFTER

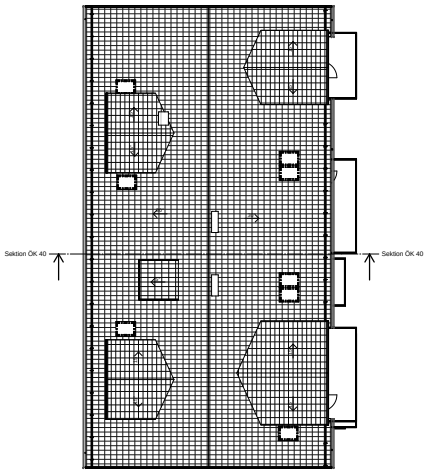
Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.



Plan 13 - Nytt



Takplan - Nytt

RIT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
	Godkänd		
	Bygglovshandling		
	2026-06-24		

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
TEL 090-15 98 50

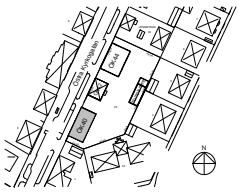
ARKINOVA

A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

Planritningar
Nybyggnad flerbostadshus
Plan 13 & takplan
Östra Kyrkogatan 40

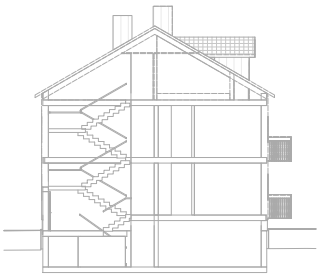
A1
1:100

A-40-1-4003

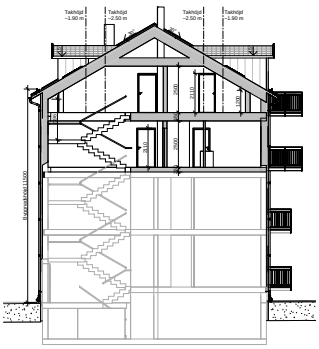


SKALA 1:100 0 1 10 METER

2026-06-24 15:40:01



Sektion ÖK 40 - Befintligt + rives



Sektion ÖK 40 - Nytt

FÖRESKRIFTER

Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

Där inget annat anges behålls befintligt.

HÄNVISNINGAR

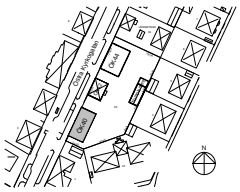
Plushöjder/marknivåer se även situationsplan.

FÖRKLARINGAR

Grå linje = Befintligt, behålls

Grå linje, streckad = Befintligt, rives

Svart linje = Nytt



SKALA 1:100 0 1 10 METER

RST	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
	Godkänd		
	Bygglovshandling		
	2026-06-24		

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
TEL 090-15 98 50

ARKINOVA

A. Nilsson	Author
M. Håkansson	601

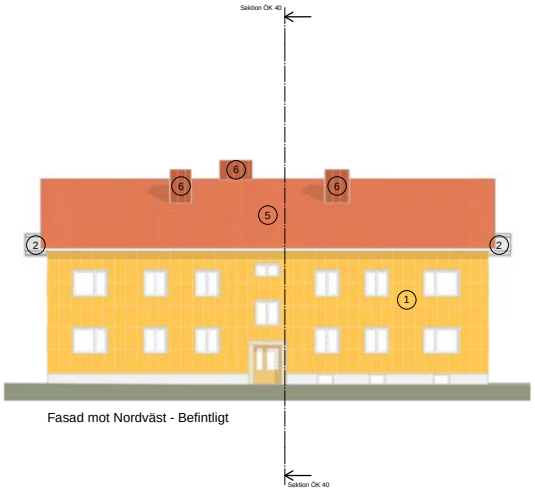
Sektionsritningar

Ombyggnation - Påbyggnad & ny fasad
Sektion
Östra Kyrkogatan 40

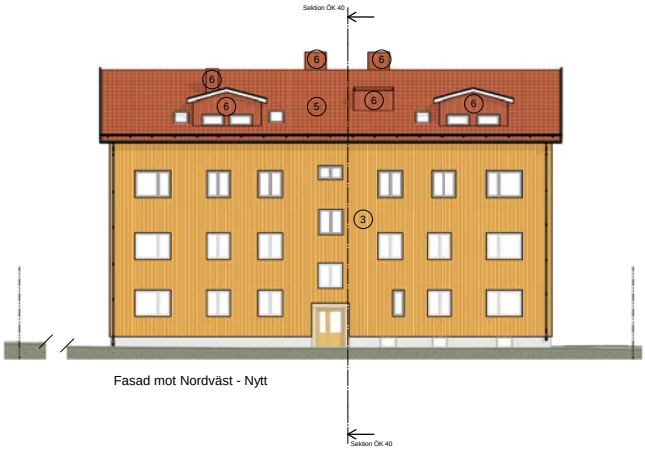
A1
1:100

A-40-2-4001

2026-06-04 15:31:57



Fasad mot Nordväst - Befintligt



Fasad mot Nordväst - Nytt

FÖRESKRIFTER

Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

Där inget annat anges behålls befintligt.

HÄNVISNINGAR

Plushöjder/marknivåer se även situationsplan.

FÖRKLARINGAR

Grå linje = Befintligt, behålls

Grå linje, streckad = Befintligt, rives

Svart linje = Nytt

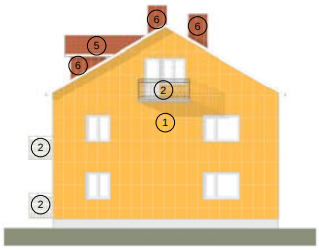
Fastighetsgräns

FASADER:

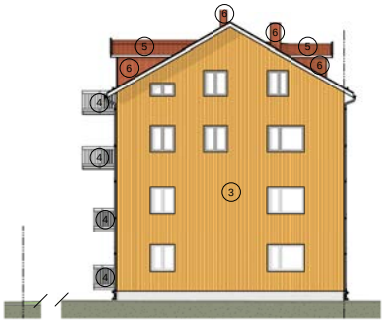
1. Eternitskivor, kulör: Mörk gul (befintlig, ersätts)
2. Balkongräcke (befintligt, ersätts)
3. Träpanel, stående lockpanel,145+95, kulör: NCS S 3040-Y20R (Mörk gul)
4. Balkongräcke, kulör: RAL9010 (vit)
5. Takpannor, kulör: Röd
6. Plåt, kulör: röd (tk tak)

ÖVRIGT:

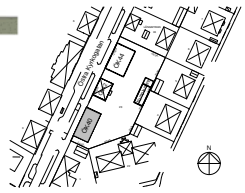
Entrédörr, trä, kulör: Träbrun (befintlig)
Fönster och fönsterdörrar, kulör: RAL9010 (Vit)
Hängrännor och stuprör, kulör: RAL9002 (Vit)
Plåtar i anslutning till tak, snörasskydd etc. kulör: Röd, tk tak
Vindskivor, kulör: Vit
Plåtar i anslutning till fönster, fönsterbleck, droppbleck etc. kulör: RAL9010 (vit, tk fönster)
Undersida takfot målas, kulör: NCS S 0801-Y (vit)
Socket, kulör: Grå (befintlig)



Fasad mot Nordost - Befintligt



Fasad mot Nordost - Nytt



SKALA 1:100 0 1 10 METER

EST	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Godkänd

Bygglovshandling

2026-06-24

Contractor
Bygger ett levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter

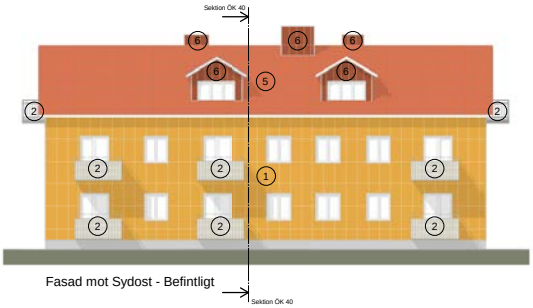
ARKINOVA

TEL 090-15 98 50

A. Nilsson	Author
M. Håkansson	601

Fasadritningar

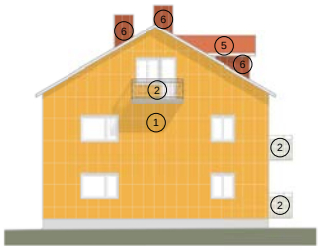
Ombyggnation - Påbyggnad & ny fasad	A1
Fasader mot norr	
Östra Kyrkogatan 40	1:100
	A-40-3-4001



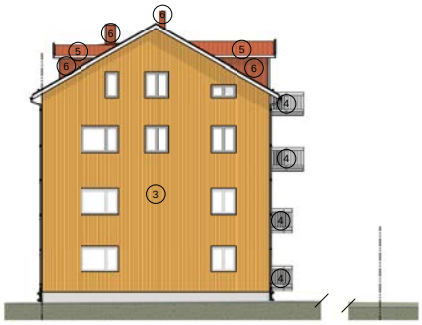
Fasad mot Sydost - Befintligt



Fasad mot Sydost - Nytt



Fasad mot Sydväst - Befintligt



Fasad mot Sydväst - Nytt

FÖRESKRIFTER

Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

Där inget annat anges behålls befintligt.

HÄNVISNINGAR

Plushöjder/marknivåer se även situationsplan.

FÖRKLARINGAR

Grå linje = Befintligt, behålls

Grå linje, streckad = Befintligt, rivs

Svart linje = Nytt

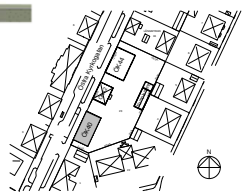
Fastighetsgräns

FASADER:

1. Eternitskivor, kulör: Mörk gul (befintlig, ersätts)
2. Balkongräcke (befintligt, ersätts)
3. Träpanel, stående lockpanel,145+95, kulör: NCS S 3040-Y20R (Mörk gul)
4. Balkongräcke, kulör: RAL9010 (vit)
5. Takpannor, kulör: Röd
6. Plåt, kulör: röd (tk tak)

ÖVRIGT:

Entrédörr, trä, kulör: Träbrun (befintlig)
Fönster och fönsterdörrar, kulör: RAL9010 (Vit)
Hängrännor och stuprör, kulör: RAL9002 (Vit)
Plåtar i anslutning till tak, snörasskydd etc. kulör: Röd, tk tak
Vindskivor, kulör: Vit
Plåtar i anslutning till fönster, fönsterbleck, droppbleck etc. kulör: RAL9010 (vit, tk fönster)
Undersida takfot målas, kulör: NCS S 0801-Y (vit)
Socket, kulör: Grå (befintlig)



SKALA 1:100 0 1 10 METER

ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Godkänd		
Bygglovshandling		
2026-06-24		

Contractor
Bygger ett levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
TEL 090-15 98 50

ARKINOVA

A. Nilsson	Author
M. Håkansson	601

Fasadritningar

Ombyggnation - Påbyggnad & ny fasad
Fasader mot söder
Östra Kyrkogatan 40

A1
1:100

A-40-3-4002

2026-06-24 15:31:41

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000749 – Ankomstdatum 2026-08-11

Projekteringsdokumentation utformningskrav

Övergripande information

Idag ryms tre mindre bostadshus på fastigheten Långmyran 23, och det finns ett godkänt rivningslov för alla byggnader på fastigheten sen tidigare ägares utvecklingsplaner. Istället för att riva all befintlig bebyggelse och ersätta den med nya huskroppar vill vi med det nya bygglovet utveckla fastigheten både genom att utveckla befintliga hus, samt genom nybyggnad, för att möta detaljplanens intentioner om en ökad exploateringsgrad. Detta för att ta hänsyn till, och bevara, känslan i kvarteret samtidigt som man undviker onödig miljöpåverkan genom att riva fullt fungerande byggnader. Detta genomförs genom att:

- huset längst i söder, Östra Kyrkogatan 40, byggs på och får en ny fasad.
- huset i mitten, Östra Kyrkogatan 42, bevaras som det är.
- huset längst i norr, Östra Kyrkogatan 44, rivs för att ersättas med en ny byggnad, då skicket på befintlig byggnad är för dåligt för att bevaras.
- en av de befintliga komplementbyggnaderna, garaget bakom ÖK42, bevaras samt byggs till, medan övriga komplementbyggnader rivs då de är i dåligt skick.

Parkeringar planeras i markplan istället för i nedgrävt garage, då nedgrävt garage inte är ett hållbart alternativ i kombination med bevarande av befintlig bebyggelse. Då en stor del av fastigheten redan idag är hårdgjord innebär detta ingen större skillnad för grönyta vs. hårdgjord yta.
Friytan för området kan säkerställas till en sammanhängande yta som närmar sig en tredjedel av BTAn som detaljplanen förespråkar, och som är ett större tal än nyare planer i området kräver. Projektet bidrar också med att samla friytan i ett fördelaktigt söderläge, där det finns plats både för lek, sittplatser och planteringar. Genom att behålla markparkeringar och inte gräva garage möjliggörs det också för att träd och andra större växter kan få ta plats på gården även framgent.

Projektets relation till gällande byggregler

Projektet är utformat utifrån gällande byggregler, och uppfyller de ställda kraven, främst genom avstamp i tidigare gällande byggregler och allmänna råd, samt genom gällande svensk standard kring bostäders utformning, SS 91 42 21:2006.

BFS 2024:8 - *Om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall*

Bygglovet uppfyller författningens krav utifrån de punkter som hanteras i bygglovsskedet, se sammanställning nedan. Övriga punkter avses också uppfyllas men redovisas i senare skede (teknisk samråd etc.) då projektet projekterats färdigt.

Ljusförhållanden

Projektet innehåller den mängd fönster som krävs för att dagsljusfaktorn ska uppfyllas för den yta som krävs i gällande författning.

Alla utrymmen för samvaro och måltider har fönster som medger utblick i enlighet med krav i gällande författning.

Rumhöjd

Rumshöjden är tillräcklig för att undvika olägenhet enligt rådande norm.

Avfall

Separat plats för hantering av avfall finns tillgängligt i närhet till byggnaderna, i separat miljörum i komplementbyggnaden. Miljörummet och angöringsvägen är dimensionerade utifrån gällande norm enligt Vakin.

BFS 2024:11 - *Om bostäders lämplighet för sitt ändamål*

Bostäderna är dimensionerade och planerade så de uppfyller författningen genom att tillämpa lösningar som är godkända enligt tidigare gällande byggregler och allmänna krav, samt enligt gällande svensk standard kring bostäders utformning; SS 91 42 21:2006.

Utformningskrav på bostäder

Bostäderna har utformats med hänsyn till storlek och användning enligt SS 91 42 21:2006.

Alla bostäder har tillgång till rum för personhygien i enlighet med författningens krav.

Alla bostäder har tvätt- och torkmöjligheter i enlighet med författningens krav.

Alla bostäder har tillgång till förvaring, både i lägenheten för daglig förvaring, och utrymme för säsongsförvaring i separat utrymme, antingen på annat våningsplan eller i närliggande komplementbyggnad enligt SS 91 42 21:2006.

Tekniska egenskapskrav

Rum för personhygien rymmer nödvändig utrustning för personhygien.

Utrymme för tvätt och tork innehåller nödvändig utrustning för att hantera de boendes tvätt.

Utrymmet för matlagning innehåller som minst den mängd utrustning/inredning som krävs för det antal personer som bostaden är avsedd för enligt SS 91 42 21:2006.

Krav på bostäder vid ändring av byggnader

Ändringarna som är planerade för befintliga byggnader har gjorts med hänsyn till den befintliga strukturen. Ändringarna försämrar inte den befintliga strukturen, utan tillför värde genom att de slitna delarna (fasad, balkonger) rustas upp, samtidigt som befintliga bostäder får tillgång till en hiss som gör befintliga våningsplan tillgängliga.

Varsamhet

Påbyggnationen har planerats med hänsyn till befintlig struktur, och anpassas i höjd och utformning mot omgivande kvarter, samt mot befintligt och nytt hus inom fastigheten. Det nya fasadmaterialet är också utvalt och färgsatt med hänsyn till tidigare fasad, samt omgivande hus.

Förbud mot förvanskning

Inga av husen inom fastigheten räknas som särskilt värdefulla byggnader (rivningslov har godkänts tidigare), trots detta har hänsyn tagits till befintlig och omkringliggande bebyggelse när ändringarna på fastigheten har utformats.

BFS 2024:12 - O*m byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga*

Bostäderna är dimensionerade och planerade så de uppfyller författningen, genom att tillämpa lösningar som är godkända enligt tidigare gällande byggregler och allmänna krav, samt enligt gällande svensk standard kring bostäders utformning; SS 91 42 21:2006.

Krav vid uppförande av nya byggnader

Entréer till byggnader

Huvudentréer är tillgängligt utformade enligt tidigare gällande byggregler och allmänna krav, samt enligt gällande svensk standard kring bostäders utformning; SS 91 42 21:2006.

Kommunikationsutrymmen

Kommunikationsutrymmen är tillgängligt utformade enligt tidigare gällande byggregler och allmänna krav, samt enligt gällande svensk standard kring bostäders utformning; SS 91 42 21:2006. Kommunikationsutrymmen i byggnader över en våning har tillgång till hiss och/eller ramp enligt krav i gällande författning.

Dörrar är tillgängligt utformade enligt tidigare gällande byggregler och allmänna krav, samt enligt gällande svensk standard kring bostäders utformning; SS 91 42 21:2006.

Ramper är utformade för att uppfylla kravet i gällande författning, det vill säga har en lutning på max 1:12.

Hissar är tillgängliga och uppfyller mått enligt gällande författnings krav.

Bostäder

Utrymme för matlagning och personhygien är tillgängligt utformade enligt tidigare gällande byggregler och allmänna krav, samt enligt gällande svensk standard kring bostäders utformning; SS 91 42 21:2006.

Minst ett utrymme för sömn- och vila är tillgängligt utformat med plats för hjälpare enligt tidigare gällande byggregler och allmänna krav, samt enligt gällande svensk standard kring bostäders utformning; SS 91 42 21:2006.

Krav vid ändring av byggnader

Anpassning vid ändring av byggnader

Alla utrymmen som ändras i de befintliga byggnaderna uppfyller kraven för tillgänglighet enligt samma principer som redovisats för nybyggnation.

Ingen försämring av tillgängligheten i befintliga delar görs.

Utformningskrav

Vid ändring av befintlig byggnad över två våningar (Östra Kyrkogatan 40) kommer hiss installeras som blir tillgänglig från både nya och befintliga våningar.

Varsamhet

Påbyggnationen har planerats med hänsyn till befintlig struktur, och anpassas i höjd och utformning mot omgivande kvarter samt befintligt och nytt hus inom fastigheten. Det nya fasadmaterialet är också utvalt och färgsatt med hänsyn till tidigare fasad, samt omgivande hus.

Förbud mot förvanskning

Inga av husen inom fastigheten räknas som särskilt värdefulla byggnader (rivningslov har godkänts tidigare), trots detta har hänsyn tagits till befintlig och omkringliggande bebyggelse när ändringarna på fastigheten har utformats.

BFS 2024:13 - O*m krav på tomter m.m*.

Bygglovet uppfyller författningens krav utifrån de punkter som hanteras i bygglovsskedet, se sammanställning nedan. Övriga punkter avses också uppfyllas men redovisas i senare skede (teknisk samråd etc.) då projektet projekterats färdigt.

Tillgänglighet och användbarhet

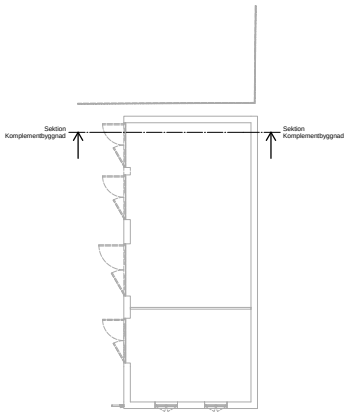
Fastigheten planeras så att kraven på tillgänglighet och användbarhet för tomter uppfylls enligt gällande föreskrift. Det innebär att gångvägar mellan målpunkter och entréer utformas enligt dimensionerande mått och att det anordnas tillgänglig angörings- och parkeringsplats inom 25 meter från tillgänglig entré till vardera byggnad.

Framkomlighet för räddningsfordon

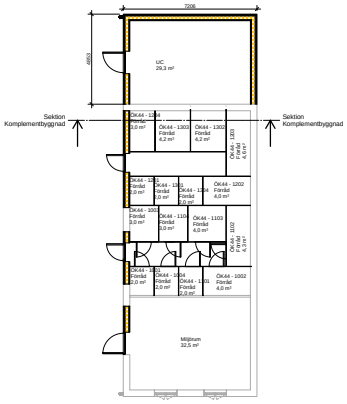
Möjlighet att anordna uppställningsplats för räddningsfordon inom godkänt avstånd finns inom fastigheten, då gården inte kommer vara underbyggd. Exakt placering för denna utreds i nästa skede, inför tekniskt samråd.

Skydd mot olyckor

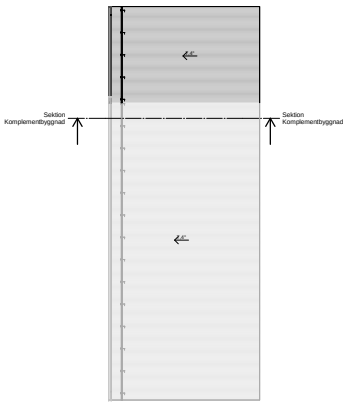
Inga nya trappor och/eller ramper planeras på tomten. Inte heller några öppningar i mark som kräver skyddsanordningar.



Plan 10 - Befinligt + rives



Plan 10 - Nytt



Takplan

FÖRESKRIFTER

Alla utrymmen samt yttertak ska vara åtkomliga.

Tillträdes- och skyddsanordningar på yttertak utförs enligt gällande BBR.

Samtliga mått anges i mm.

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

Där inget annat anges behålls befintligt.

HÄNVISNINGAR

Plushöjder/marknivåer se även situationsplan.

FÖRKLARINGAR

Grå linje = Befintligt, behålls

Grå linje, streckad = Befintligt, rives

Svart linje = Nytt

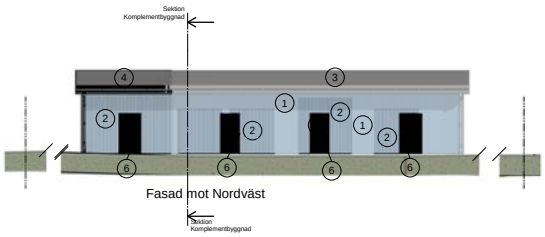
Fastighetsgräns

FASADER:

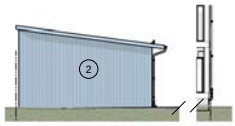
1. Träpanel, stående panel, befintlig, målias, kulör: NCS S 4010-R90B (Gråblå, lik befintlig)
2. Träpanel, stående panel, ny, lik befintlig, kulör: NCS S 4010-R90B (Gråblå)
3. Plåt, sinusplåt, befintlig, kulör: Svart
4. Plåt, sinusplåt, ny, kulör: Svart (lik befintlig)
5. Port, befintlig, kulör: Röd (befintlig)
6. Entrédörr, ny, kulör: Svart

ÖVRIGT:

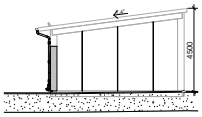
Hängrännor och stuprör, kulör: Vit
Plåtar i anslutning till tak, snörasskydd etc. kulör: Svart (lik tak)
Undersida taktöt, kulör: Gråblå (lik fasad)
Sockel, kulör: Grå



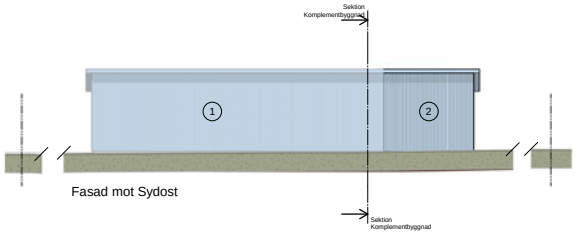
Fasad mot Nordväst



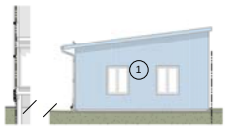
Fasad mot Nordost



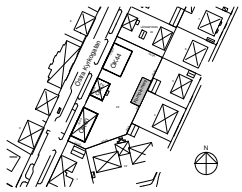
Sektion Komplementbyggnad



Fasad mot Sydost



Fasad mot Sydväst



SKALA 1:100 0 1 10 METER

A.	Rev. enligt kompletteringsföreläggande	2026-09-11	AN
ÄNDR	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Godkänd

Bygglovshandling

2026-06-24 Rev. enligt kompletteringsföreläggande

Contractor
Bygger ert levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Arkinova Arkitekter
ARKINOVA
TEL 090-15 98 50

A. Nilsson	A. Nilsson
M. Håkansson	601

Sammansatta ritningar

Om- & tillbyggnad Komplementbyggnad

A1
1:100

A-49-0-01
A

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2024-000019 – Ankomststämpel 2026-09-14

BRA

BRA	Våning	RoK	Area	Antal	Parkerings-behov	Cykel-behov
ÖK 40						
BOA	ÖK40 - Plan 10	Befintlig	107,5 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK40 - Plan 10	Befintlig	33,8 m²	1	0,3	2,5
BOA	ÖK40 - Plan 10	Befintlig	89,5 m²	1	0,75	2,5
ÖK40 - Plan 10			230,8 m²	3	1,8	7,5
BOA	ÖK40 - Plan 11	Befintlig	107,5 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK40 - Plan 11	Befintlig	33,8 m²	1	0,3	2,5
BOA	ÖK40 - Plan 11	Befintlig	93,3 m²	1	0,75	2,5
ÖK40 - Plan 11			234,5 m²	3	1,8	7,5
BOA	ÖK40 - Plan 12 Nytt	3 RoK	64,6 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK40 - Plan 12 Nytt	3 RoK	79,8 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK40 - Plan 12 Nytt	4 RoK	88,4 m²	1	0,75	2,5
ÖK40 - Plan 12 Nytt			232,8 m²	3	2,25	7,5
BOA	ÖK 40 - Plan 13 Nytt	4 RoK	94,7 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK 40 - Plan 13 Nytt	4 RoK	91,8 m²	1	0,75	2,5
ÖK 40 - Plan 13 Nytt			186,5 m²	2	1,5	5
ÖK 40			884,6 m²	11	7,35	27,5
ÖK 42						
BOA	ÖK 42 - Plan 10	Befintlig	53,0 m²	1	0,6	2,5
BOA	ÖK 42 - Plan 10	Befintlig	36,7 m²	1	0,6	2,5
LOA	ÖK 42 - Plan 10	Lokal	33,4 m²	1	0,3	2,5
ÖK 42 - Plan 10			123,1 m²	3	1,5	7,5
BOA	ÖK 42 - Plan 11	Befintlig	53,7 m²	1	0,6	2,5
BOA	ÖK 42 - Plan 11	Befintlig	71,8 m²	1	0,75	2,5
ÖK 42 - Plan 11			125,5 m²	2	1,35	5
BOA	ÖK 42 - Plan 12	Befintlig	46,1 m²	1	0,6	2,5
ÖK 42 - Plan 12			46,1 m²	1	0,6	2,5
ÖK 42			294,7 m²	6	3,45	15
ÖK 44						
BOA	ÖK44 - Plan 10	2 RoK	46,9 m²	1	0,6	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 10	2 RoK	41,9 m²	1	0,6	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 10	3 RoK	72,1 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 10	4 RoK	83,8 m²	1	0,75	2,5
ÖK44 - Plan 10			244,7 m²	4	2,7	10
BOA	ÖK44 - Plan 11	2 RoK	46,9 m²	1	0,6	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 11	3 RoK	64,4 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 11	4 RoK	83,8 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 11	4 RoK	82,4 m²	1	0,75	2,5
ÖK44 - Plan 11			277,5 m²	4	2,85	10
BOA	ÖK44 - Plan 12	2 RoK	46,9 m²	1	0,6	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 12	3 RoK	64,4 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 12	4 RoK	83,8 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 12	4 RoK	82,4 m²	1	0,75	2,5
ÖK44 - Plan 12			277,5 m²	4	2,85	10
BOA	ÖK44 - Plan 13	2 RoK	46,9 m²	1	0,6	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 13	2 RoK	41,9 m²	1	0,6	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 13	4 RoK	83,8 m²	1	0,75	2,5
BOA	ÖK44 - Plan 13	4 RoK	82,4 m²	1	0,75	2,5
ÖK44 - Plan 13			255,0 m²	4	2,7	10
ÖK 44			1054,7 m²	16	11,1	40
BRA totalt:			2234,0 m²	33	21,9	82,5

BTA

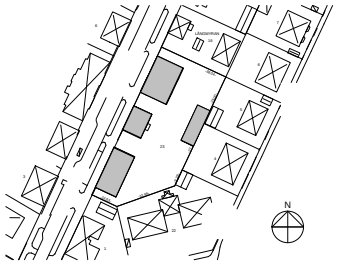
Areatyp	Våning	Area
Komplementbyggnad		
BTA		148,5 m²
Komplementbyggnad		148,5 m²
ÖK 40		
BTA	ÖK40 - p10	292,8 m²
BTA	ÖK40 - p11	292,8 m²
BTA	ÖK40 - p12	292,8 m²
BTA	ÖK40 - p13	227,1 m²
ÖK 40		1105,5 m²
ÖK 42		
BTA	ÖK42 - p10	148,4 m²
BTA	ÖK42 - p11	148,4 m²
BTA	ÖK42 - p12	96,2 m²
ÖK 42		393,0 m²
ÖK 44		
BTA	ÖK44 - p10	334,8 m²
BTA	ÖK44 - p11	334,8 m²
BTA	ÖK44 - p12	334,8 m²
BTA	ÖK44 - p13	323,0 m²
ÖK 44		1327,4 m²
BTA totalt: 12		2974,4 m²

Friyta

Areatyp	Area	Friyta %
BTA Bostäder	2825,9 m²	
Friyta	867,1 m²	30,68%

Förråd

Fastighet	Lägenhet		Förrådsarea
ÖK40	ÖK40 - 1201	3 RoK	4,1 m²
ÖK40	ÖK40 - 1202	3 RoK	4,1 m²
ÖK40	ÖK40 - 1203	4 RoK	6,0 m²
ÖK40	ÖK40 - 1301	4 RoK	6,0 m²
ÖK40	ÖK40 - 1302	4 RoK	6,0 m²
ÖK40: 5			
ÖK44	ÖK44 - 1001	2 RoK	2,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1004	2 RoK	2,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1101	2 RoK	2,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1201	2 RoK	2,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1301	2 RoK	2,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1304	2 RoK	2,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1003	3 RoK	3,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1104	3 RoK	3,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1204	3 RoK	3,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1002	4 RoK	4,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1102	4 RoK	4,3 m²
ÖK44	ÖK44 - 1103	4 RoK	4,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1202	4 RoK	4,0 m²
ÖK44	ÖK44 - 1203	4 RoK	4,6 m²
ÖK44	ÖK44 - 1302	4 RoK	4,2 m²
ÖK44	ÖK44 - 1303	4 RoK	4,2 m²
ÖK44: 16			



A	Rev. enligt kompletteringsföreläggande	2026-09-11	AN
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

STATUS: Godkänd

HANDLING: Bygglovshandling

DATUM: 2026-06-24 | ÄNDRING: Rev. enligt kompletteringsföreläggande

PROJEKT:

Contractor
Bygger ett levande Norrland

Ny- och ombyggnation
Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

ANSVARIG PART: Arkinova Arkitekter
ARKINOVA
TEL 090-15 98 50

KONTAKTPERSON	SKAPAD AV
A. Nilsson	A. Nilsson
GODKÄND AV	UPPDRAGSNUMMER
M. Håkansson	601

RITNINGSKATEGORI: Ytsammanställning

INNEHÅLL	FORMAT
Ytsammanställning	A2
	SKALA: -
NUMMER: A-99-0-02	REV: A

2026-09-11 15:54:13

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000749 – Ankomstdatum 2026-09-14

Långmyran 23
Östra Kyrkogatan 40, 42, 44
Haga, Umeå

Diarienummer: BN 2026-000749

2026-09-11

Följebrev komplettering bygglov Långmyran 23

Ansökan har uppdaterats utifrån kompletteringskraven och information från möte med bygglovshandläggaren 2026-09-09, se kommentarer nedan samt justeringar på berörda ritningar.

Situationsplan

- Situationsplan har delats upp på två ritningar för att möta kompletteringskravet. Se både A-01-1-01_B - Situationsplan och A-01-1-02 – Markplanering.

Övrigt

- Avfallshantering. Miljörummet har flyttats inom befintlig byggnad för att komma närmre de boende på Östra Kyrkogatan 40, samtidigt som krav för uppställningsplats, körväg och dragväg för miljöbil tillgodoses utan att inkräkta på friytan. Se A-1-01-02 – Markplanering och A-49-0-01_A – Komplementbyggnad.
- Förråden för de nya lägenheterna för Östra Kyrkogatan 40 har flyttats till husets källarplan. Övriga förråd har justerats och förtydligats genom numrering. Se A-40-1-4001_A – Plan 09, 10 & 11 samt A-49-0-01_A – Komplementbyggnad.
- Friyta. Friytan är något mindre än vad som specificeras i detaljplanen, 1/3,3 istället för 1/3. I planer som tas fram idag i området projekteras det för ett friytetal runt 1/4. I och med det, och med tanke på att friytan på Långmyran 23 kan utföras i största del sammanhängande och med stora möjligheter till planteringar och utevistelse, anser vi att de kvalitativa egenskaperna väger upp för de få kvadratmeter som saknas. Se exempelillustrationer på friytan i A-99-0-01_A.

Vi hoppas att vi med detta följebrev och uppdaterade handlingar har uppfyllt kompletteringskraven och att ansökan nu är komplett.

Med vänliga hälsningar

Teamet bakom Långmyran, genom Contractor och Arkinova Arkitekter.

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000749 – Ankomstdatum 2026-10-26

UMEÅ KOMMUN

Yttrande Sida 1 av 2

2026-10-26 Dnr: TN-2026/00832

Bygglov

Bygglovsremiss Långmyran 23, BN 2026-000749

Bygglovet avser tillbyggnad av flerbostadshus.

Gällande detaljplan

Aktbeteckning 2480K-P2020/16.

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Gator och parkers samlade remissyttrande

ÖK44 har en entrédörr som öppnas ut mot gång- och cykelväg. Entré/dörr måste vara indragen så att dörren öppnas inom fastigheten.
Viktigt att inte placera siktskymmande vegetation vid utfarterna. Träd vid ÖK42 ska placeras längre in på fastigheten

Stuprör som placeras i gatumark utgör ett hinder för vinterväghållningen och tillåts inte vid nya byggnationer. På ÖK44 ser det ut som att avsikten är att koppla in stuprören på fastighetsmark, men för att de inte ska vara i vägen vill vi att de flyttas från gatufasaden på en högre nivå över marken än på ritningen. Om marken runt ÖK42 ska grävas ur vill vi också att dessa stuprör flyttas från gatumark.

Utifrån Gator och parkers perspektiv förordar vi att bygglovet tillstyrks under förutsättning att ovanstående beaktas.

Information

Gräsytor och områden med träd som gränsar till byggarbetsplatsen ska avgränsas med byggstaket under byggtiden. Inget material får lagras inom dessa områden och inga maskiner får köra över gräsytorna. Om det skulle behövas beskärning av trädgrenar ska Park och natur kontaktas.

Tillbyggnad på allmän platsmark tillåts inte såvida inte annat har överenskommits med Gator och parker. Åtgärder i allmän platsmark får ej genomföras innan samråd med Gator och parkers driftsavdelning.

Umeå Kommun

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

Gator och parker

David Eriksson

david.eriksson@umea.se

GATOR OCH PARKER

Marie Frostvinge Trafikplaneringschef	Magnus Lingegård Parkdriftchef	Per Hilmersson Gatudriftchef

(Namn chef)
(Befattning chef)

David Eriksson

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000749 – Ankomstdatum 2026-10-14

Beslut
Datum: 2026-10-14
Ärendenummer: 2026-7564
Beslutsnummer: 2026-2638

Umeå Kommun, Bygglov

Yttrande angående nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus samt rivning av flerbostadshus BN 2026-000749

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att lämna yttrande enligt nedan.

Avfall

För avfall som uppstår vid rivning gäller att byggherrar och entreprenörer ska hantera avfallet på ett sätt som är godtagbart med hänsyn till människors hälsa och miljön, enligt 15 kap 11 § miljöbalken (1998:808). Enligt avfallshierarkin i 15 kap 10 § ska man också se till att främst förebygga avfall, i andra hand återvinna det och i tredje hand materialåtervinna avfallet.

Sortering av bygg- och rivningsavfall gäller enligt avfallsförordningen, att den som producerar bygg- och rivningsavfall ska sortera ut avfall redan vid källan. Kravet gäller både för yrkesmässiga verksamheter och för privatpersoner och innebär att olika avfallsslag ska sorteras och hållas skilda från varandra och från annat avfall redan på platsen där det uppkommer.

Om avfallsproducenten bedömer att det inte är möjligt att sortera bygg- och rivningsavfall enligt gällande bestämmelserna finns möjligheten att ansöka om dispens. Ansökan görs hos miljö- och hälsoskyddsnämnden. Dispens kan medges endast i fall där separat insamling inte är genomförbar eller inte ger fördelar som överväger nackdelarna.

Miljö- och hälsoskydd
Postadress: Umeå kommun, 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A

www.umea.se
miljoochhalsoskydd@umea.se
090-16 10 00

Buller

Bullret från byggplatsen får inte överstiga följande riktvärden för buller enligt NFS 2004:15.

Område	Helgfri mån–fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07–19 L_{Aeq}	Kväll 19–22 L_{Aeq}	Dag 07–19 L_{Aeq}	Kväll 19–22 L_{Aeq}	Natt 22–07 L_{Aeq}	Natt 22–07 L_{AFmax}
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Vårdlokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	-
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA

Övrigt

Om besvärande damm för närboende uppkommer vid arbetet ska lämpliga åtgärder vidtas för att eliminera störningar, t ex vattenbegjutning.

På arbetsplatsen ska hållas god ordning för att t ex undvika kringflygande skräp i omgivningen.

Vid behov ska boende och verksamheter som kan befaras bli störda informeras i god tid innan verksamheten startar.

Beskrivning av ärendet

Miljö- och hälsoskydd har mottagit en remiss från bygglov gällande nybyggnation och rivning av flerbostadshus på fastigheten Långmyran 23.

Beslutsfattare för miljö- och hälsoskyddsnämnden

Patrick Sandström
Miljöinspektör

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000749 – Ankomstdatum 2026-10-15

Från: Brevlåda Nätplanering Värme <natplanering.varme@umeaenergi.se>
Skickat: 2026-10-15 14:02:03
Till: "Bygglov Verksamhet" <bygglov@umea.se>
Ämne: Sv: Remiss Remissutskick, omg. 3 - Ärende: [BN 2026-000749]

UE-2026-928-730
Befintlig fjärrvärmeledning på fastigheten kommer att beröras av det beslutade bygglovet då befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärme, se bifogad bild nedan.



Denna anslutning sägs upp i god tid före önskad bortkoppling pga. rivningen.
Arbetet med att göra ledning trycklös från fjärrvärmesystemet och gräva fram ledning för arbetet görs av och i samråd med Umeå Energi.
Projekteringsunderlag kan beställas via ledningskollen.se.
Kontakt för uppsägning och ev. dialog om återanslutning görs hos Umeå Energis säljenhet (foretag@umeaenergi.se). Kontakt tas med Säljenheten så snart som möjligt.
Vänligen,

Frida Fältman
Avtalshandläggare, Affär och Produkt
0761360963
frida.faltman@umeaenergi.se

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi, Box 224, 901 05 Umeå
Växel 090-16 00 00 | Kundservice 090-16 00 20
www.umeaenergi.se

Av Umeåborna,
för Umeåborna.

Vi värnar om din personliga integritet, läs mer i Umeå Energis integritetspolicy.

-----Ursprungligt meddelande-----
Från: No-reply Bygglov Umeå kommun <noreply_utskick_bygglov@umea.se>
Skickat: den 13 oktober 2026 09:07
Till: Brevlåda Umeå Energi <umea.energi@umeaenergi.se>
Ämne: Remiss Remissutskick, omg. 3 - Ärende: [BN 2026-000749]

Hej!

Det har kommit in en ansökan till byggnadsnämnden och vi behöver ert yttrande. Mer information finns i bifogade handlingar.

Med vänlig hälsning
Baraa Markabi
bygglovhandläggare
Umeå kommun

****
Detta är en identifikation för ditt ärende.
Ta inte bort den om du svarar på detta mail.
Ärende: [BN 2026-000749:167731]
****

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000749 – Ankomstdatum 2026-10-14

Från: Brevlåda Nätplanering Bredband <natplanering.bredband@umeaenergi.se>
Skickat: 2026-10-14 12:35:01
Till: "Bygglov Verksamhet" <bygglov@umea.se>
Ämne: Sv: Remiss Remissutskick, omg. 3 - Ärende: [BN 2026-000749] UN-2026-367-912

UN-2026-367-912

Hej,

Umeå Energi Umenet AB har idag fiberkablar till alla bostadshus inom fastigheten. I god tid innan rivningsarbeten påbörjas önskar vi att fastighetsägare kontaktar Umeå Energi så vi kan hantera fiberkablar på ett korrekt vis så de inte skadas samt återhämta eventuell utrustning. Önskas sedan en återanslutning av hus kontaktas också Umeå Energi. Återanslutning bekostas av den som beställer åtgärden.

I övrigt har vi ingenting att erinra i ärendet.

Med vänlig hälsning,
Umeå Energi Umenet AB

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi, Box 224, 901 05 Umeå
Växel 090-16 00 00 | Kundservice 090-16 00 20
www.umeaenergi.se

Av Umeåborna,
för Umeåborna.

Vi värnar om din personliga integritet, läs mer i Umeå Energis integritetspolicy.

Från: Brevlåda Umeå Energi <umea.energi@umeaenergi.se>
Skickat: den 13 oktober 2026 15:46
Till: Brevlåda Remiss Nätanslutning <Brevladaremissnatanslutning@umeaenergi.se>; Brevlåda Nätplanering Bredband <natplanering.bredband@umeaenergi.se>; Brevlåda Nätplanering Värme <natplanering.varme@umeaenergi.se>
Ämne: VB: Remiss Remissutskick, omg. 3 - Ärende: [BN 2026-000749]

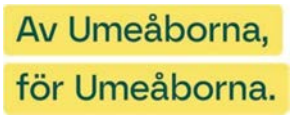
Hej alla!

Det har inkommit en remiss från Bygglov, Umeå kommun.

Diarienummer:
UE-2026-928-730
EN-2026-726-630
UN-2026-367-912

Med vänlig hälsning,
Jakob Storskrubb
Konsult
jakob.storskrubb@umeaenergi.se

UMEÅ ENERGI
Umeå Energi, Box 224, 901 05 Umeå
Växel 090-16 00 00 | Kundservice 090-16 00 20
www.umeaenergi.se



-----Ursprungligt meddelande-----
Från: No-reply Bygglov Umeå kommun <noreply_utskick_bygglov@umea.se>
Skickat: den 13 oktober 2026 09:07
Till: Brevlåda Umeå Energi <umea.energi@umeaenergi.se>
Ämne: Remiss Remissutskick, omg. 3 - Ärende: [BN 2026-000749]

Hej!

Det har kommit in en ansökan till byggnadsnämnden och vi behöver ert yttrande. Mer information finns i bifogade handlingar.

Med vänlig hälsning
Baraa Markabi
bygglovhandläggare
Umeå kommun

****
Detta är en identifikation för ditt ärende.
Ta inte bort den om du svarar på detta mail.
Ärende: [BN 2026-000749:167731]
****

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000749 – Ankomstdatum 2026-10-14

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Yttrande

Datum	Diarienummer
2026-10-13	2026-000793-002-001

Baraa Markabi
Bygglovhandläggare
Bygglov, Umeå kommun

Yttrande angående brandskyddshandling för ny- och ombyggnation på Långmyran 23
BN 2026-000749

Umeåregionens brandförsvar har även fått ta del av:

- A-01-1-01 Situationsplan – Bygglovshandling, daterad 2026-06-24
- A-01-1-02 Situationsplan – Bygglovshandling, daterad 2026-09-11
- A-99-0-01 Visioner för fastigheten – daterad 2026-06-24
- A-99-0-01 Ytsammanställning – daterad 2026-06-24
- A-40-1-4401 Planritningar – daterad 2026-06-24
- A-49-0-01 Sammansatta ritningar – daterad 2026-06-24
- A-40-3-4001 Fasadritningar – daterad 2026-06-24
- A-40-3-4002 Fasadritningar – daterad 2026-06-24
- A-40-1-4001 Planritningar – daterad 2026-06-24
- A-40-1-4402 Sammansatta ritningar – daterad 2026-06-24
- A-40-1-4402 Sammansatta ritningar – daterad 2026-06-24
- A-40-1-4002 Planritningar – daterad 2026-06-24
- A-40-1-4003 Planritningar – daterad 2026-06-24
- A-40-2-4001 Sektionsritningar – daterad 2026-06-24

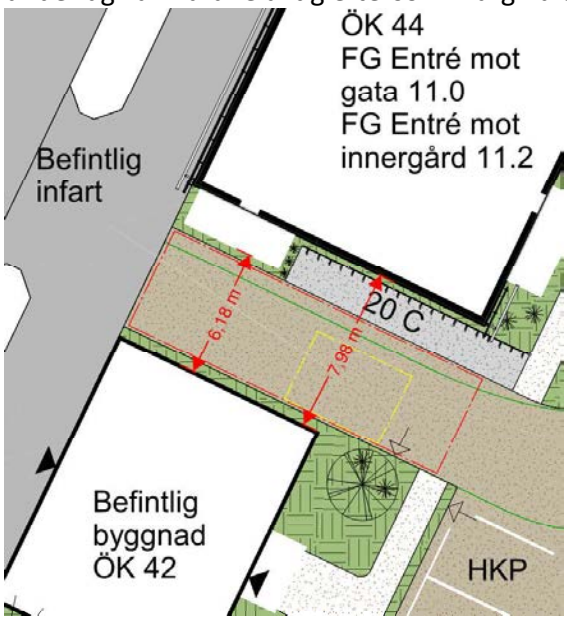
Följande yttrande avser att granska och värdera helhetsintrycket av erhållna ritningar med fokus på uppställningsmöjligheter av Brandförsvarets stegfordon och utrymningsmöjligheterna. Granskningen innebär inte ett godkännande av handlingen utan ska ses som en hjälp till bygglovshandläggaren.

Brandskyddshandlingens innehåll och kravnivåer:

- Uppställningsplats räddningsfordon:
    - Erhållen situationsplan visar en uppställningsplats för räddningsfordon med måtten 5x16 m. Om uppställningsplatsen ska fungera för uppställning av stegfordon behöver ytan ha minsta dimensionerna 6,5x10 m med hänsyn till fordonets storlek med utfällda stödben. En uppställningsplats för stegfordon behöver också placeras minst 2 m och maximalt 12 m mellan ytterkant på uppställningsplatsen och balkongkant eller fönster i fasad som ska nås.
    - Uppställningsplatsens nuvarande placering begränsar också vilka lägenheter som stegfordonet kan nå från platsen vilket behöver tas i beaktning vid framtida projektering av utrymningsmöjligheterna.
    - ÖK40
      Den centrala lägenheten på nya plan 12 kan endast nås från innergård. Uppställningsmöjlighet för bärbar stege eller stegfordon och väg till denna behöver finnas tillgänglig för att möjliggöra utrymning med hjälp av

Brandförsvaret för denna lägenhet. Någon uppställningsplats har inte noterats på erhållna underlag.

- Avstånd mellan ÖK 42 och ÖK 44 uppmäts till 7,98 m (6,18 m till öppen balkong). Avstånd mellan byggnader på mindre än 8 m innebär ett behov av brandavskiljning i motstående delar inom detta avstånd.
  Denna punkt skickas endast med som kännedom till byggherren att ta i beaktning vid framtida projektering och punkten tar hänsyn till att genomförd mätning på erhållet underlag kan vara felaktig eftersom marginalen till 8 m är så liten från uppmätt avstånd.



Brandförsvaret anser att dessa brister behöver åtgärdas men att de inte utgör något hinder för att bygglov ska kunna ges.

Information till byggherren – kommentarer utifrån LSO 2:2:

- Sett till den långsiktiga användningen av byggnaden kräver uppställningsplatser och väg till dessa mycket underhåll vintertid för att säkerställa brandskyddets funktion. Detta ställer mer krav på fastighetsägarens SBA/underhåll över tid.

Med vänlig hälsning

David Mannesson
Brandingenjör

Umeåregionens brandförsvar
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Signalvägen 14
Telefon: 090-16 22 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/brand

Handläggare: David Mannesson
Telefon:
Mobiltelefon: 073-816 2236
Mejladress: david.mannesson@umea.se

Orgnr: 212000-2627
Bgnr: 759-8899
Pgnr: 62000-5

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000749 – Ankomstdatum 2026-10-14

Från: David Mannesson
Skickat: 2026-10-14 09:46:47
Till: "Bygglov Verksamhet" <bygglov@umea.se>
Ämne: Brandförsvarets kommentarer Remiss Ärende: [BN 2026-000749]
Bilagor: Umeåregionens brandförsvars kommentarer Remiss BN 2026-000749.pdf

Hej,

Översänder Brandförsvarets kommentarer på erhållen remiss med diarienummer BN 2026-000749.
Inga kommentarer som vi ser som ett hinder för att utfärda ett bygglov men några punkter för byggherren att ta med sig i det vidare arbetet.

Hör av er om det är några frågor eller funderingar på kommentarerna.

Med vänliga hälsningar

David Mannesson
Brandingenjör

073 – 816 22 36
david.mannesson@umea.se

Umeå kommun
Umeåregionens brandförsvar
901 84 Umeå
Besöksadress: Signalvägen 14
www.umea.se/brand

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

UMEÅ KOMMUN

Från: Förebyggande Brand <fb@umea.se>
Skickat: den 13 oktober 2026 12:45
Till: David Mannesson <david.mannesson@umea.se>
Ämne: VB: Remiss Remissutskick, omg. 3 - Ärende: [BN 2026-000749]

Från: No-reply Bygglov Umeå kommun <noreply_utskick_bygglov@umea.se>
Skickat: den 13 oktober 2026 09:05
Till: Förebyggande Brand <fb@umea.se>
Ämne: Remiss Remissutskick, omg. 3 - Ärende: [BN 2026-000749]

Hej!

Det har kommit in en ansökan till byggnadsnämnden och vi behöver ert yttrande. Mer information finns i bifogade handlingar.

Med vänlig hälsning
Baraa Markabi
bygglovhandläggare
Umeå kommun

****
Detta är en identifikation för ditt ärende.
Ta inte bort den om du svarar på detta mail.
Ärende: [BN 2026-000749:167731]
****

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-26

Byggnadsnämnden

INNERTAVLE 9:88

Diarienr: BN-2026/00459 (BN 2026–000910)

Innertavle 9:88 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad.

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 948 kr enligt tabell A01.03 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Innertavle 9:88. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Den sökta åtgärden avser nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Den sammanlagda byggnadsrean för byggnaderna uppgör till cirka 275m^2. Bostadshuset uppföras i en våning och kommer att ha en bruttoarea om cirka 157 m^2.

Den aktuella åtgärden har tidigare beviljats ett positivt förhandsbesked av byggnadsnämnden i ärende BN-2022/01641. Bygglovsavdelningen föreslog avslag på ansökan, men byggnadsnämnden gjorde en annan bedömning och beslutade att bevilja förhandsbeskedet. Förhandsbeskedet upphörde att gälla i mars 2025. Eftersom förhandsbeskedet inte längre är giltigt ska markens lämplighet för den sökta åtgärden prövas på nytt inom ramen för den nu aktuella bygglovsansökan. Den tidigare bedömningen är därmed inte bindande för prövningen av den aktuella ansökan.

Enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov för en åtgärd utanför ett område som omfattas av detaljplan ges om de

Tjänsteskrivelse
Dnr: BN-2026/00459

förutsättningar som anges i bestämmelsen är uppfyllda. Det innebär bland annat att åtgärden ska uppfylla tillämpliga krav enligt 2 kap. PBL.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av frågor enligt lagen. Av 2 kap. 2 § PBL framgår att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

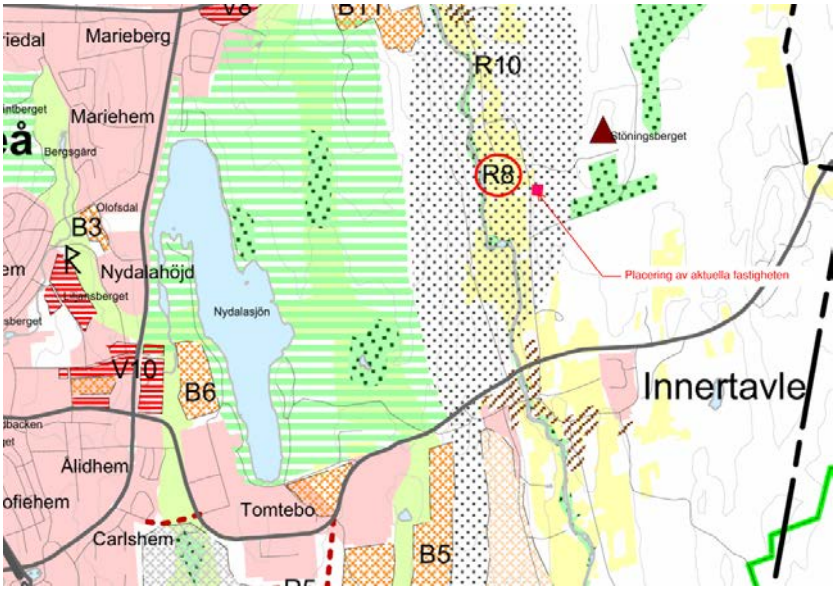
Av 3 kap. 8 § miljöbalken (MB) framgår att mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för bland annat kommunikationer så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Av ansökan framgår att den föreslagna platsen för enbostadshuset är belägen inom ett infrastrukturreservat, vägreservat, I plankartan till kommunens fördjupade översiktsplan, Fördjupning för Umeå, omfattas platsen av ett område R8, som utgör vägreservat och anknyter till riksintresseanspråket Ri7 – Långsiktigt östligt reservat för en framtida E4 förbi Umeå. Överfarten över Umeälven samordnas med Botniabanan. Av kommunens planeringsinriktning för området framgår att bebyggelse eller andra åtgärder som kan påverka möjligheten att i framtiden nyttja infrastrukturreservatet bör undvikas. Reservatet syftar till att säkerställa handlingsutrymme för framtida infrastrukturutveckling.

Nedan redovisas de aktuella fastigheternas placering i förhållande till området med beteckningen R8, vilket har markerats med svartprickad yta i kartbilden.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00459



Kommunens översiktsplan redovisar inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och utgör vägledning vid prövning av bygglov. Även om översiktsplanen inte är rättsligt bindande ska dess riktlinjer beaktas vid bedömningen av den sökta åtgärdens lämplighet och förenlighet med kommunens långsiktiga planeringsinriktning.

Den sökta åtgärden avser nybyggnad av ett enbostadshus inom det aktuella infrastrukturreservatet. Vid bedömningen ska hänsyn tas till såväl sökandens intresse av att bebygga fastigheten som det allmänna intresset av att bevara möjligheten att i framtiden nyttja reservatet för avsett infrastrukturändamål.

Bygglovsavdelningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen riskerar att begränsa handlingsutrymmet för framtida infrastrukturutveckling och därmed motverka syftet med reservatet. Åtgärden bedöms därför inte vara förenlig med kommunens långsiktiga planeringsinriktning. Vid en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressena bedöms det allmänna intresset av att säkerställa framtida infrastrukturutveckling väga tyngre än det enskilda intresset av att uppföra ett enbostadshus på platsen.

Mot denna bakgrund bedöms den sökta åtgärden inte uppfylla kraven i 2 kap. PBL. Ansökan om bygglov ska därför avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Innertavle 9:88. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00459

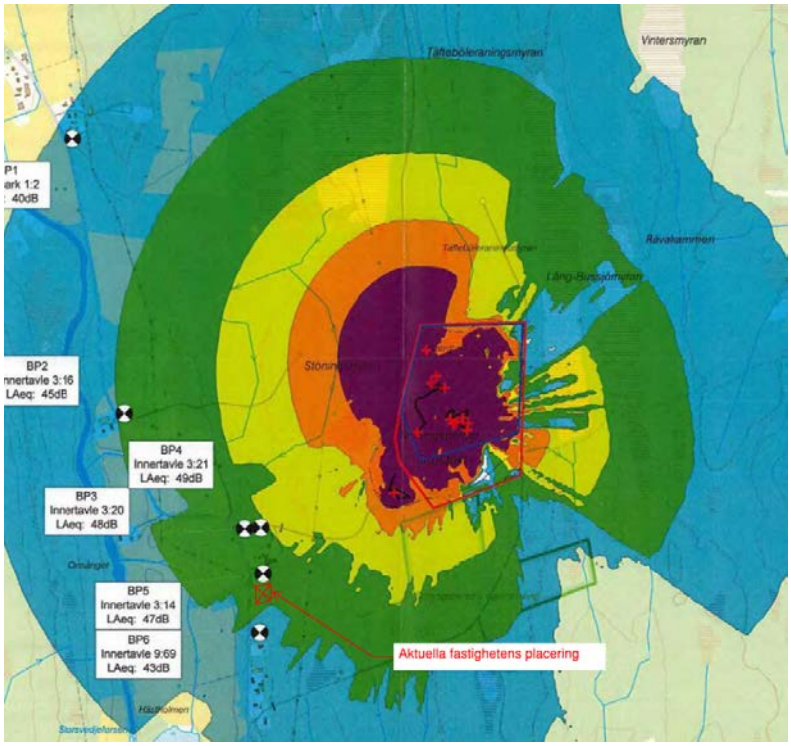
Den sökta åtgärden avser nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Den sammanlagda byggnadsarean för byggnaderna uppgår till cirka 275 m². Enbostadshuset uppförs i en våning och får en bruttoarea om cirka 157 m². Fasaderna utförs med stående träpanel i brungrå kulör. Taken beläggs med svarta betongpannor. Byggnaden bedöms uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt vara lämplig för sitt avsedda ändamål.

Berörda grannar och remissinstanser har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa synpunkter har inkommit. Vid ett eventuellt beviljande av bygglov ska relevanta upplysningar och eventuella villkor från remissinstanserna beaktas av sökanden vid genomförandet av åtgärden.

I närheten av den aktuella fastigheten ligger NCC bergtäkt på Stöningsberget. Enligt framtagen bullerutredning beräknas ljudnivåerna vid de planerade nybyggnationerna understiga gällande riktvärden för industribuller och verksamhetens nuvarande bullervillkor. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att verksamheten inte medför risk för olägenhet till följd av buller. Fastigheten är belägen inom det grönmarkerade området i bullerkartan, vilket indikerar en lägre beräknad bullerpåverkan från bergtäkten. Bilden nedan visar en överlagring av den aktuella fastigheten på bullerutredningen.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00459



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-26
Ansökan, inkommen 2026-09-03
Situationsplan, inkommen 2026-09-03
Nybyggnadskarta, inkommen 2026-09-03
Planritning, inkommen 2026-10-01
Fasadritning, inkommen 2026-10-01
Sektionsritning, inkommen 2026-10-01
Fasadritningar för garaget, inkomna 2026-10-01
Plan och sektionsritning, inkommen 2026-10-01
Marklinjer, inkommen 2026-10-01
Följebrev från sökande, inkommet 2026-10-01
Yttrande från remissinstans
Yttrande från grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00459

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

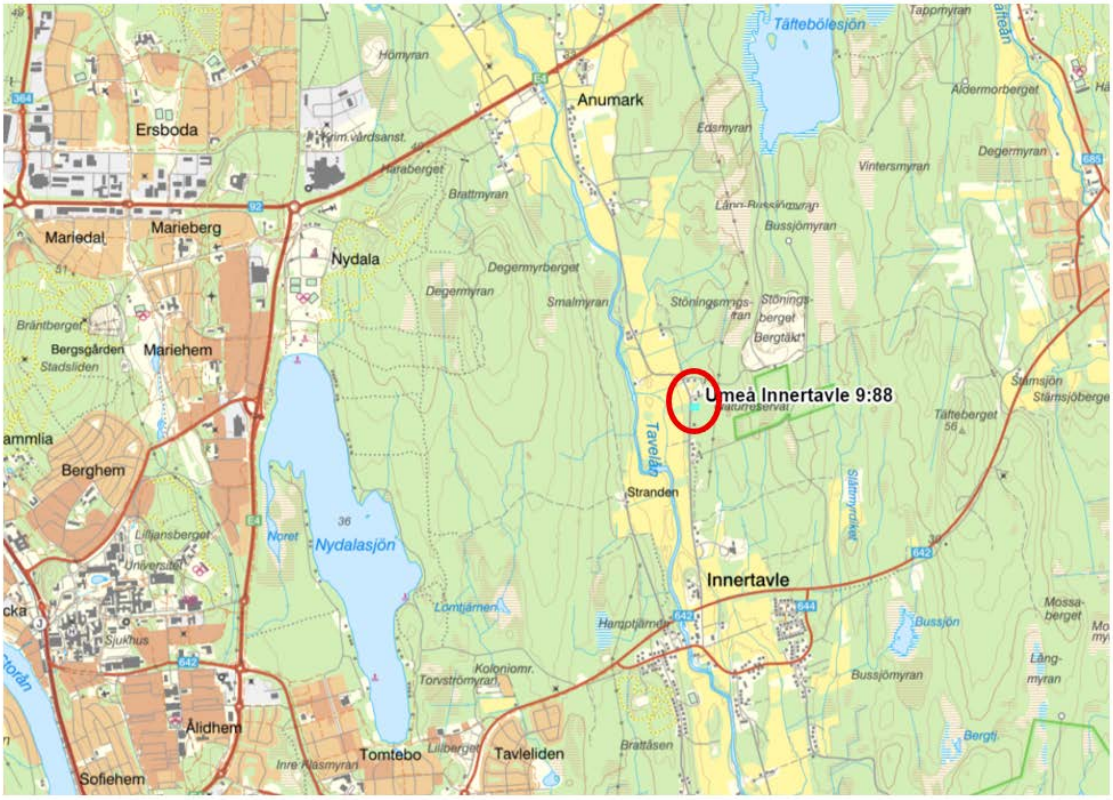
Orienteringskarta

Datum: 2026-10-27
Diarienummer: BN 2026-000910

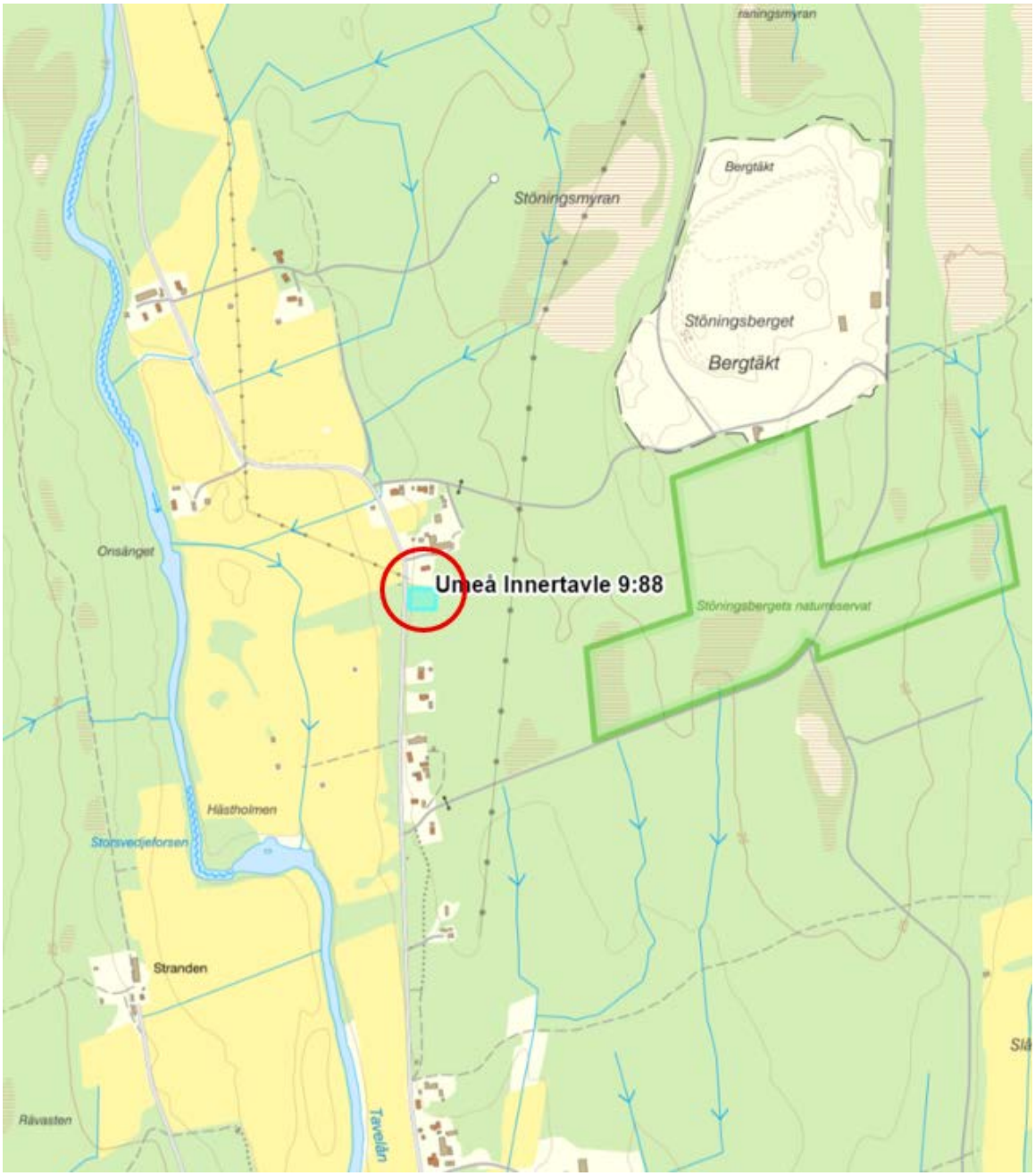
Orienteringskarta

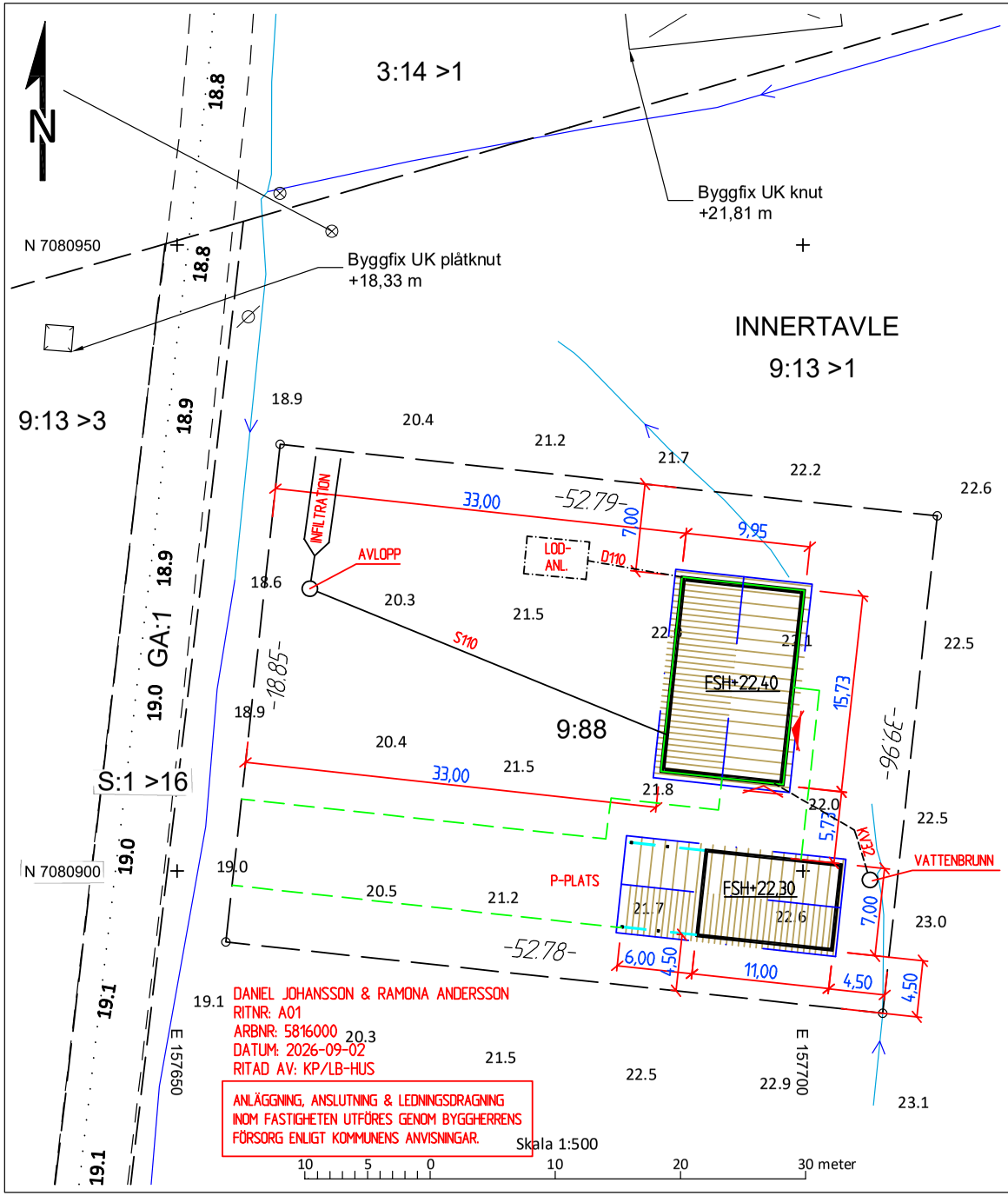
Fastighet: INNERTAVLE 9:88 (INNERTAVLE 366)
Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad
Sökande: Daniel Johansson

Lokalisering



Orienteringskarta BN 2026-000910





Beskrivning till nybyggnadskarta

Fastighetsinformation
Area: 2110 m²
Adress: Innertavle 366

Belastande servitut/ledningsrätter:
Uppgifter saknas

Delägare i gemensamhetsanläggningar/
samfälligheter:
ANUMARK GA:1 - Väg

Planer:
Utanför planlagt område

Övriga bestämmeler (visas ej i kartan):
Uppgifter saknas

Teckenförklaring

- Bostadshus takkant
- Övrig byggnad husliv
- Fastighetsgräns
- 1:2 Fastighetsbeckning, gränspunkt
- GA:X Gemensamhetsanl. (linje/yta)
- 0.0 Markhöjd
- Vägkant
- Dike
- Luftledning
- Elstolpe, belysningsstolpe

Fastighetsgränser och rättigheter är utredda och säkerställda. Lantmäteriet har dock, under perioden för produktens handläggning, begränsat åtkomsten till akter, vilket kan ha påverkat utredningsarbetet.

VA-information, Vakin

Utanför UMEVA:s verksamhetsområde.
Vakin på uppdrag av Umeå Vatten och Avfall AB
2026-06-11
OÅ

Väginformation, Gator och parker
Annan väghållare
Umeå kommun, Gator och parker 2026-06-09

UMEÅ KOMMUN

Nybyggnadskarta över
INNERTAVLE 9:88
2026-06-18

Ärendenummer:	
BN-2026/00279	
Ritad: PM	Format: A4L

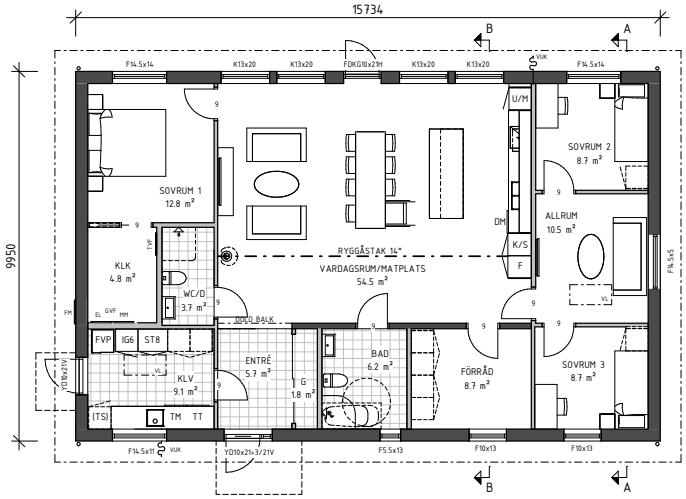
Koordinatsystem:	Höjdsystem:	Mätmetod:	Mätning utförd:
SWEREF 99 20 15	RH2000	Satellitmätning (SWEPOS-NRTK)	2026-06-09 SL

Webbsida: www.umea.se/nybyggnadskartor Mejl: nybyggnadskartor@umea.se

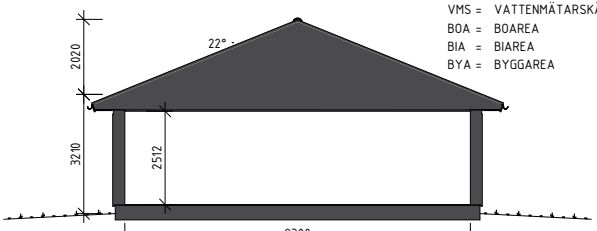
Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-09-03

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN-2026/00459-1 – Ankomstdatum 2026-10-01

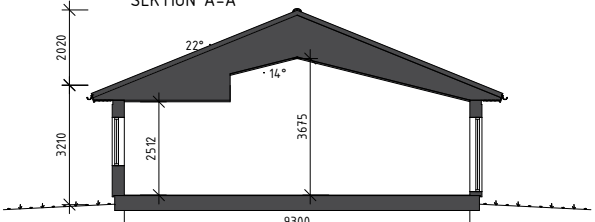
2026-09-29 15:20:54 J:\Order\Order58\5816000\Bygglov\2 Hus\5816000_1.rvt



ENTRÉVÅNING BOA 140.3 m²
BYA 156.6 m²



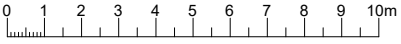
SEKTION A-A



SEKTION B-B

FÖRKLARINGAR

F = ÖPPNINGSBART FÖNSTER
K = KARMFAST FÖNSTER
R = RÅGLAS
FM = FASADMÄTARSKÅP
EL = ELCENTRAL
MM = MULTIMEDIACENTRAL
VR = VÄXELRIKTARE
VUK = VATTENUTKASTARE
VL = VINDSLUCKA
IL = INSPEKTIONSLUCKA
GVF = GOLVVÄRMEFÖRDELARSKÅP
TVF = TAPPVATTENFÖRDELARSKÅP
VMS = VATTENMÄTARSKÅP MED TVF
BOA = BOAREA
BIA = BIAREA
BYA = BYGGAREA



SKALA 1:100

ENKLARE KONSTRUKTIONSÄNDRINGAR KAN FÖREKOMMA EFTER PROJEKTERING. SCHAKT OCH TRUMMOR KAN TILLKOMMA. OMFATTNING ENLIGT INSTALLATIONSRITNING. TAKHUVAR KAN TILLKOMMA OCH PLACERING AV BEFINTLIGA KAN KOMMA ATT JUSTERAS.

DENNA RITNING ÄR LB-HUS AB:S EGENDOM. ALL KOPIERING, SPRIDNING ELLER ANVÄNDNING UTAN SKRIFTLIGT MEDGIVANDE ÄR FÖRBJUDEN.

ALLT UTÖVER TECKNAT KONTRAKT INGÅR EJ I ENTREPRENADEN

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
A		KÖK, KAMIN FLYTTAD, PLANLÖSNING JUSTERAD, FÖNSTER & FÖNSTERDÖRR I VARDAGSRUM	KP	2026-09-29

FLEX 14:1

LB-HUS
Optimal living
BOX 67
295 21 BROMÖLLA
0456-455 00
info@lbhus.se
www.lbhus.se

INNERTAVLE 9:88, UMEÅ KOMMUN
DANIEL JOHANSSON & RAMONA ANDERSSON
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS

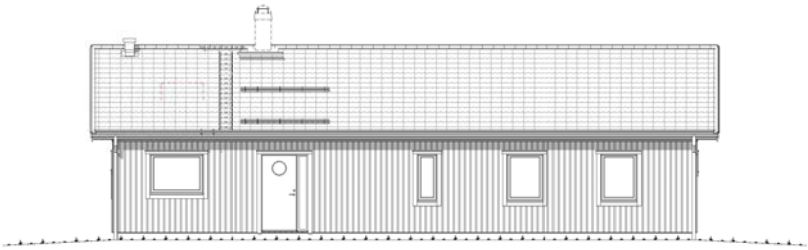
PLAN, SEKTIONER

SKALA 1:100

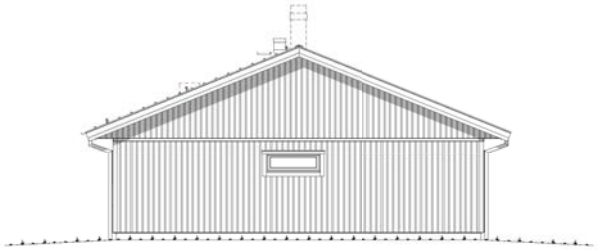
RITAD/KONSTR AV	GRANSKAD AV	ORDERNUMMER
KP		5816000

DATUM	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
2026-09-02	F141#1-S	A-02	A

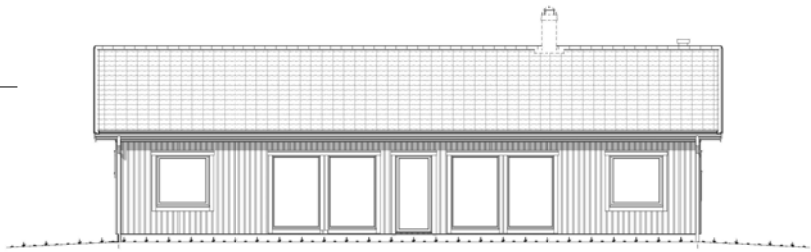
Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN-2026/00459-1 – Ankomstdatum 2026-10-01



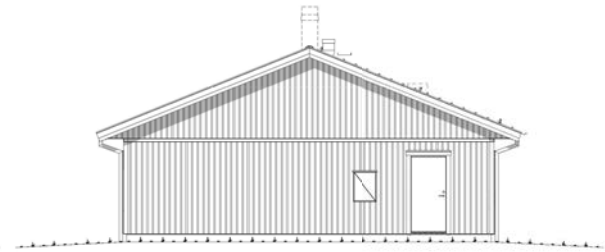
FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT SÖDER

KULÖRER
FASAD: TRÄPANEL, BRUNGRÅ
TAK: BETONGPANNOR, SVARTA
FÖNSTER: SVART
DÖRRAR: SVART
TAKAVVATTNING: SVART

ENKLARE KONSTRUKTIONSÄNDRINGAR KAN FÖREKOMMA EFTER PROJEKTERING. SCHAKT OCH TRUMMOR KAN TILLKOMMA. OMFATTNING ENLIGT INSTALLATIONSRITNING. TAKHUVAR KAN TILLKOMMA OCH PLACERING AV BEFINTLIGA KAN KOMMA ATT JUSTERAS.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

SKALA 1:100

DENNA RITNING ÄR LB-HUS AB:S EGENDOM. ALL KOPIERING, SPRIDNING ELLER ANVÄNDNING UTAN SKRIFTLIGT MEDGIVANDE ÄR FÖRBJUDEN.

ALLT UTÖVER TECKNAT KONTRAKT INGÅR EJ I ENTREPRENADEN

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
A		SKORTSEN FLYTTAD, FÖNSTER MOT VÄSTER OCH NORR	KP	2026-09-29

FLEX 14.1

LB-HUS
Optimal living
BOX 67
295 21 BROMÖLLA
0456-455 00
info@lbhus.se
www.lbhus.se

INNERTAVLE 9:88, UMEÅ KOMMUN
DANIEL JOHANSSON & RAMONA ANDERSSON
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS

FASADER

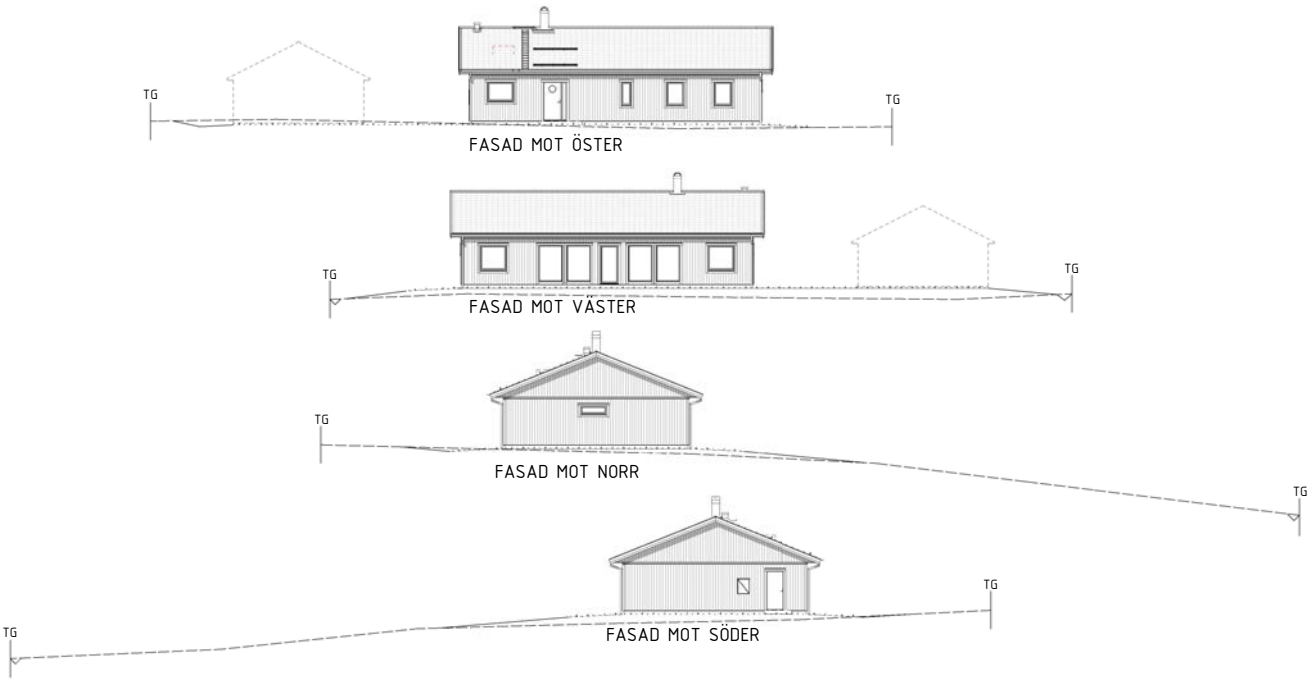
SKALA 1:100

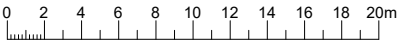
RITAD/KONSTR AV	GRANSKAD AV	ORDERNUMMER
KP		5816000

DATUM	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
2026-09-02	F141#1-S	A-03	A

2026-09-29 15:25:55 J:\Order\Order58\5816000\Bygglov\2 Hus\5816000_1.rvt

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN-2026/00459-1 – Ankomstdatum 2026-10-01





SKALA 1:200

DENNA RITNING ÄR LB-HUS AB:S EGENDOM. ALL KOPIERING, SPRIDNING ELLER ANVÄNDNING UTAN SKRIFTLIGT MEDGIVANDE ÄR FÖRBJUDEN.

ALLT UTÖVER TECKNAT KONTRAKT INGÅR EJ I ENTREPRENADEN

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
A		SKORTSEN FLYTTAD, FÖNSTER MOT VÄSTER OCH NORR	KP	2026-09-29

FLEX 141

LB-HUS
Optimal living
BOX 67
295 21 BROMÖLLA
0456-455 00
info@lbhus.se
www.lbhus.se

INNERTAVLE 9:88, UMEÅ KOMMUN
DANIEL JOHANSSON & RAMONA ANDERSSON
NYBYGGNAD AV ENBOSTADSHUS

MARKSEKTIONER

SKALA 1:200

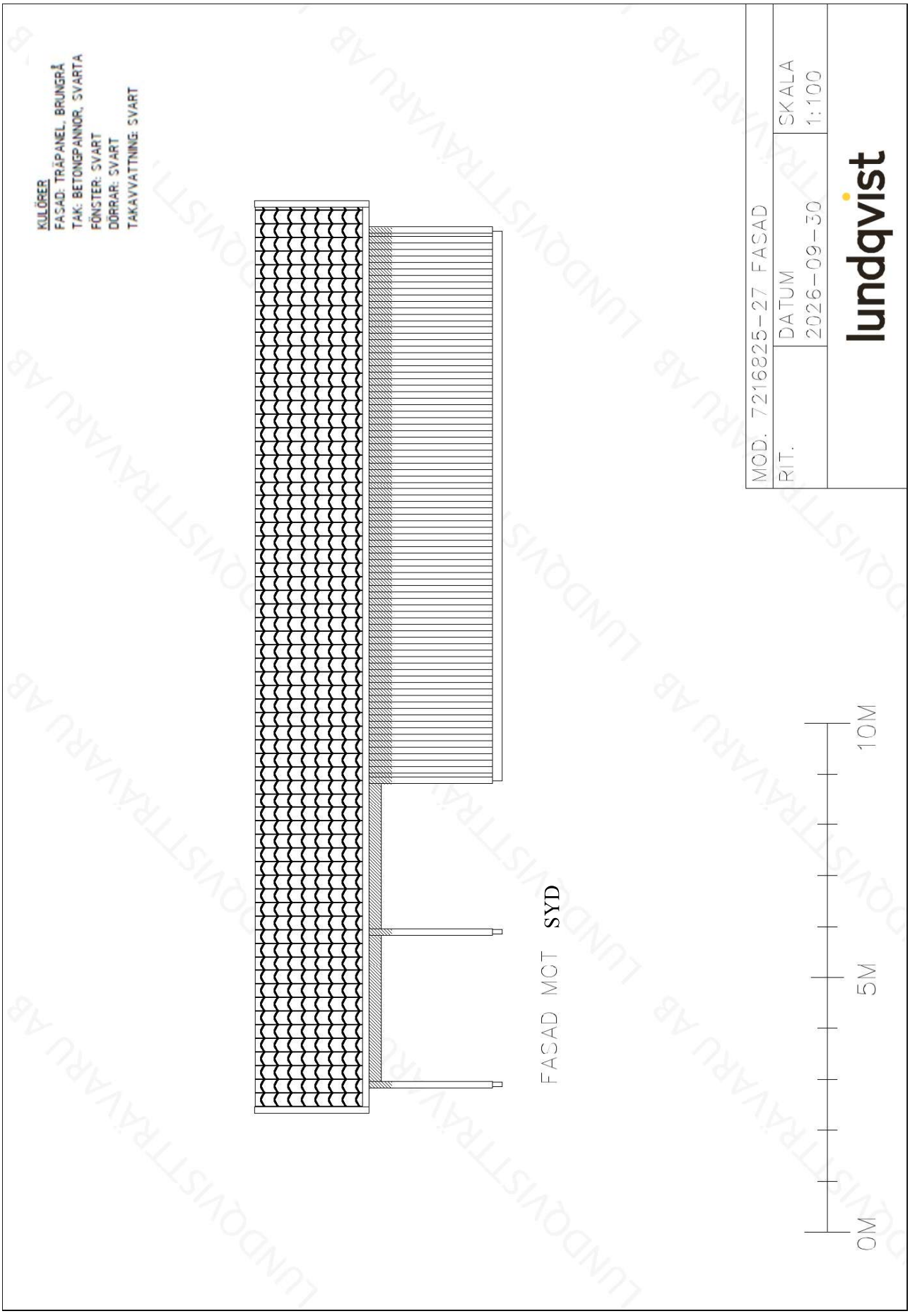
RITAD/KONSTR AV	GRANSKAD AV	ORDERNUMMER
KP		5816000

DATUM	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
2026-09-02	F141#1-S	A-04	A

2026-09-29 15:22:17 J:\Order\Order58\5816000\Bygglov\2 Hus\5816000_1.rvt

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-01

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-01



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-01

KULÖRER
FASAD: TRÄPANEL, BRUNGRÅ
TAK: BETONGPANNOR, SVARTA
FÖNSTER: SVART
DÖRRAR: SVART
TAKAVVATTNING: SVART

FASAD MOT VÄST

0M 5M 10M

MOD. 7216825-27 FASAD
RIT.
DATUM 2026-09-30
SKALA 1:100

lundqvist

LUNDQVIST TRÄVARU AB

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-01

KULÖRER
FASAD: TRÄPANEL, BRUNGRÅ
TAK: BETONGPANNOR, SVARTA
FÖNSTER: SVART
DÖRRAR: SVART
TAKAVVATTNING: SVART

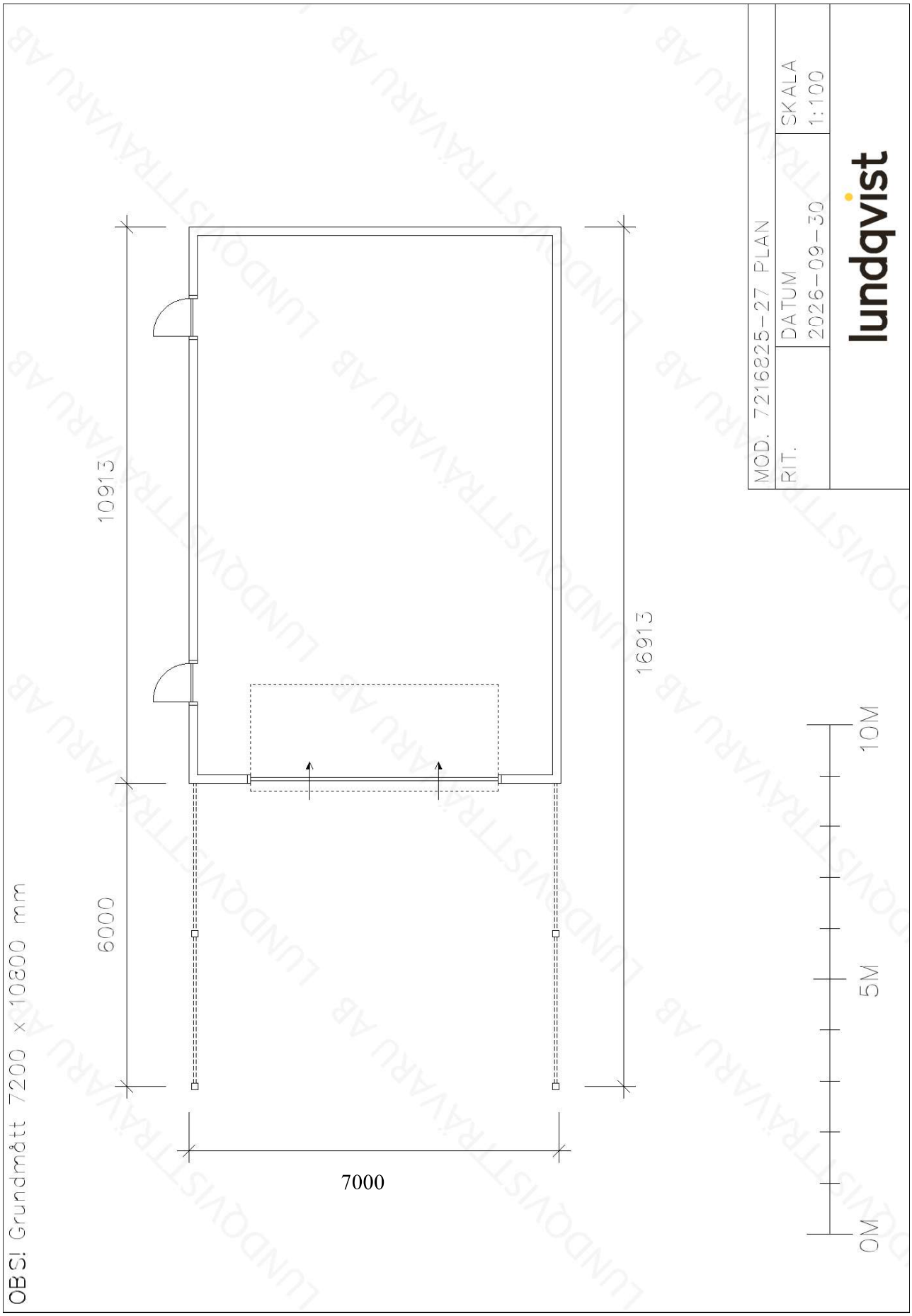
FASAD MOT ÖST

0M 5M 10M

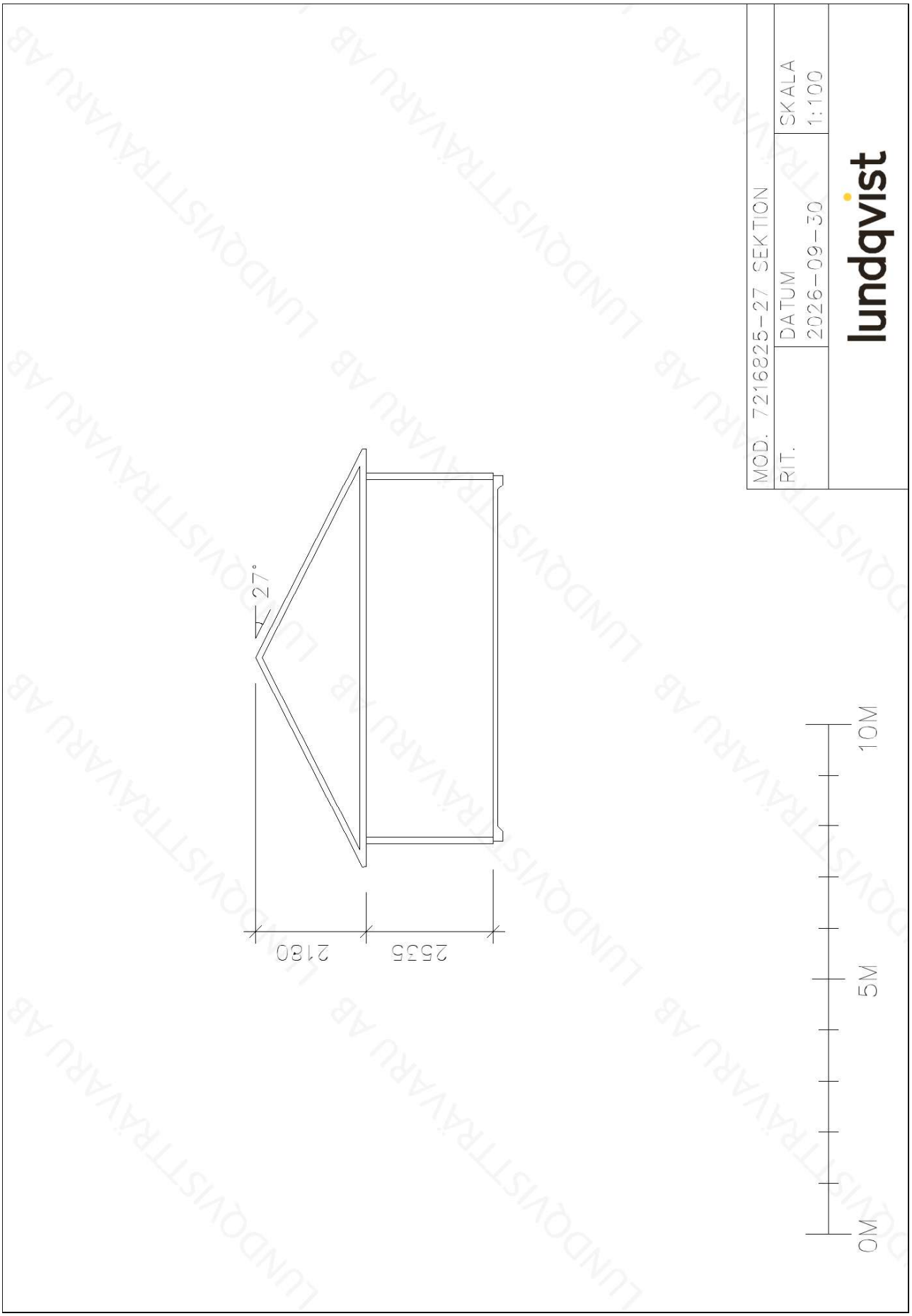
MOD. 7216825-27 FASAD
RIT.
DATUM 2026-09-30
SKALA 1:100

lundqvist

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-01



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-01



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-06

Från: Miljö- och hälsoskydd
Skickat: 2026-10-06 11:04:00
Till: "Bygglov Verksamhet" <bygglov@umea.se>
Ämne: Ärende 2026-7397 - BN 2026-000910
Bilagor: Beslut om yttrande 2026-2547.pdf

Hej!

Remissvar enligt begäran.

Då fastigheten inte ligger inom korridor för järnvägstrafik och på ett sådant avstånd från bergtäkt att buller ej beräknas vara över 45 dBA så besvaras ej dessa frågeställningar.

Ljud och spridningen av ljud kan variera beroende på årstid, väder och vindriktning. Umeå kommun har enbart beräknade värden i bullerkartan då det är en omöjlighet att mäta ljud och dess spridning över hela kommunen.

Med vänlig hälsning

Mia Blomberg
Miljöinspektör

Umeå kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen, Miljö- och hälsoskydd
901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31 A
Växel: 090-16 10 00
Avloppsgruppens telefon: 090-16 16 59
Se telefontider på vår hemsida www.umea.se/egetavlopp
miljoochhalsoskydd@umea.se

Läs om behandling av personuppgifter och dataskydd: www.umea.se/dataskydd

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-06

UMEÅ KOMMUN

YTTRANDE

Datum	Ärendenr
2026-10-06	2026-7397
Beslutsnr	Fastighet
2026-2547	Innertavle 9:88

Umeå kommun/Bygglov
bygglov@umea.se

Yttrande över bygglovsansökan – BN 2026-000910

Yttrande
Bygglov tillstyrks.

Om enskild dricksvattentäkt
Viktigt är att säkerställa ett tillräckligt skyddsavstånd mellan en dricksvattentäkt och en avloppsanordning för att undvika att dricksvattentäkten kontamineras. Ett horisontellt skyddsavstånd från avloppsanordning till dricksvattentäkt bör motsvara grundvattnets transportsträcka under minst två till tre månader vid maximalt vattenuttag; avståndet bör dock aldrig understiga 20 m. Faktorer som marklutning, grundvattennivå och dess strömningsriktning samt markens genomsläpplighet vägs in i bedömningen.

Vatten och avlopp
Fastigheten Innertavle 9:88 ligger utanför Vakins verksamhetsområde vilket innebär att sökande ska ordna dricksvatten och avloppsanläggning i egen eller gemensam regi.
Angående dricksvatten ska vattenkvaliteten alltid vara säkerställd innan det börjar konsumeras som ett livsmedel. Information omkring eget dricksvatten finns att hitta på Livsmedelsverkets hemsida.

Hur avloppsfrågan ska lösas bör klarläggas i ett så tidigt skede som möjligt. Särskilt bör studeras hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå m m. Dessa uppgifter behövs i samband med att *sökande inkommer med en tillståndsansökan* om enskild avloppsanläggning till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Miljö- och hälsoskydd förordar att garage inte ansluts till någon golvbrunn med utlopp. Istället kan regn-, eller snösmält vatten hanteras exempelvis i sluten golvränna. Ett eventuellt utlopp från garage ska inte kopplas till en enskild avloppsanläggning.
Tak- och dräneringsvatten samt eventuellt vatten från backspolning av vattenfilter ska inte heller ledas till en enskild avloppsanläggning.

Umeå kommun
Miljö- och hälsoskydd
Postadress 901 84 Umeå
Besöksadress Skolgatan 31A

Tel växel nat 090-16 10 00
Tel växel int +4690-16 10 00

E-post miljoochhalsoskydd@umea.se
Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Uppvärmning
Om det planerade enbostadshuset/fritidshuset avses uppvärmas via en bergvärme- eller jordvärmeanläggning ska detta föregås av en anmälan om värmepump till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Bakgrund
Till Miljö- och hälsoskydd har inkommit en remiss angående nybyggnad/ av enbostadshus med carport och garage på fastigheten Innertavle 9:88.

Information
En anmälan eller tillståndsansökan till miljö- och hälsoskyddsnämnden görs med fördel via kommunens e-tjänst, https://e.umea.se/

Allmän avloppsinformation
För att en tillräcklig rening av avloppsvatten ska ske i en markbaserad anläggning krävs en omättad zon under infiltrationen innan grundvatten nås. Havs- och Vattenmyndighetens vägledning för prövning av små avloppsanläggningar ger att en lämplig utgångspunkt för den dimensionerande högsta grundvattennivån är att den säkerställer att man under ett normalt år bibehåller en omättad zon med en mäktighet på 1 meter under hela året. Alternativt är då att höja anläggningen så att vertikalt skyddsavstånd kan skapas. Detta innebär att vi förordar att ett grundvattenrör skall användas för att under en längre period kontrollera grundvattennivån.

Slamtömning
För att säkerställa att slamtömning kan ske behöver kraven på uppställningsplats för slambil och andra villkor för åtkomst enligt Vakins Broschyr om Tömning av enskilda avlopp följas.
Tömning av enskilda avlopp.pdf

Denna skrivelse är registrerad i Miljö- och hälsoskydds elektroniska system och har expedierats digitalt och saknar därför underskrift.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Mia Blomberg
Miljöinspektör

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000910 – Ankomstdatum 2026-10-01

Bemötande, störningar från bergtäkt

Vi är mycket väl medvetna om de störningar i form av buller och vibrationer som orsakas av bergtäkten. Jag byggde huset på fastigheten Innertavle 3:20, som fick slutbesked i Maj 2020 och har bott i området sedan dess. Det huset ligger på ett avstånd om ca 470m från bergtäktens närmaste gräns. Huset såldes och sedan 2024 är jag inneboende i huset på Innertavle 3:21, som ligger ännu närmare täkten.

Området är väldigt tyst, även på dagtid när det arbetas för fullt där uppe. Någon enstaka gång per år när de spränger så känns det lite extra, men det är väldigt kortvarigt och har aldrig upplevts som ett problem under de 6 åren som jag bott på platsen.

De klagomål som inkommit angående buller och vibrationer bör ställas i relation till de fastigheter som ligger närmare täkten men aldrig klagat.

Det är en rofylld och lugn plats att bo på, med naturen runt hörnet. Närheten till bergtäkten påverkar inte det minsta.

Vänligen

Daniel Johansson
070-2020685
Daniel.johansson@ersboda.ac

Confidential - No protection

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-30

Byggnadsnämnden

VÄSTERTEG 13:81

Diarienr: BN-2026/00468 (BN 2026–000722)

Västerteg 13:81 - Rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad.

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 722 kr enligt tabell A10.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

   Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 8 september 2026 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 75 § PBL ska kommunen ge rivningslov för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Rivningslov får dock inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, vilket framgår av 9 kap 76 § PBL.

Ansökan avseende rivning av fritidshus (stuga 65) och tillhörande komplementbyggnad. Berört fritidshus tillhör de s.k. sommar- eller sportstugorna som introducerades på 1910-talet och som var byggda för ett liv ute i naturen vid Nydalasjön.

Ansökan uppfyller inte kraven för att beviljas rivningslov utifrån 9 kap. 75 och 76 §§ PBL, eftersom både själva stugan och hela stugmiljön där stugan ingår är att betrakta som en värdefull kulturhistorisk miljö och bör bevaras.

Berörd stuga nr 65 är inkluderad inom *Fritidsstugor vid Nydalasjön – Kulturhistorisk inventering 2006* och har värderats med klass 2, som motsvarar den näst högsta värdering utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Enligt inventeringen är det en timrad stuga med pannplåt, troligen uppförd på Haga 1888 som tillfälligt bostad efter stadsbranden. Sannolikt flyttad till

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00468

sin nuvarande plats på 1940-talet. Brokvist mot sjösida har tillkommit senare. Äldre uthus finns på tomten. Fin äldre stuga men något förvanskad. Kopplingen till staden är dock speciell och intressant.

Anledningen varför stugan och komplementbyggnaden avses rivas är enligt sökande för att den brunnit 19 juni 2026. Stugan skadades av branden och av det efterföljande brandsläckningsarbetet. Utöver det är byggnaden i dåligt skick i övrigt. Sammantaget skriver sökande att fritidshuset och förrådsbyggnad ska rivas för att marken då kan ges tillgång till en bredare allmänhet. Sökande önskar ett snabbt rivningslov kan ges, då stugan står delvis öppen efter branden och det är svårt att upprätthålla bra avstängningar.

Remissinstans Västerbottens museum är hörda och skriver att hela stugmiljön måste betraktas som en värdefull kulturhistorisk miljö. Den kulturhistoriska värderingen av de enskilda stugorna och indelningen i olika klasser innebär en sammanvägning av olika värdekriterier där ett tidstypiskt bevarat utseende varit överordnat. Även miljön kring stugan, d.v.s. tillhörande uthus och tomtens utseende, har spelat viss roll vid värderingen. Stugans tekniska skick har endast behandlats översiktligt och har inte haft avgörande betydelse för värderingen.

Västerbottens museum skriver vidare att på senare år har flertalet fritidsstugor varit föremål för rivningsansökningar och det ligger ett överhängande hot att miljön försvinner helt och läsbarheten om platsens historia går om intet. Med byggnadens historia bör den också betraktas som särskilt värdefull då den ursprungligen uppfördes före 1920. De skador som framträder på bifogade bilder bedöms vara tämligen enkla att åtgärda. Timmerkonstruktionens beskaffenhet tillåter att byta skadade delar. Underlåtelse att hålla byggnaden i ett vårdat skick strider därtill mot PBL 8 kap. 14 §.

Bygglovsavdelningen har genomfört platsbesök och byggnaden är igenspikad och berörd brandskada går att se på bilder från sökande och bygglovavdelningen. Bygglovsavdelningen delar Västerbottens museums bedömning och även om stugan och förrådet är i ett sämre skick bör stugan restaurera och återställas i stället för att rivas. Alternativt bör en certifierad sakkunnig bedöma byggnadernas skick innan rivningslov ges.

Eftersom ansökan inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov inte ges.

Ärendebeskrivning

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00468

Ansökan avser rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad på fastigheten Västerteg 13:81. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P43/1985.

Berört fritidshus tillhör de s.k. sommar- eller sportstugorna som introducerades på 1910-talet och var byggda för ett liv ute i naturen vid Nydalasjön. Industrialiseringen skapade behov av fritid, friluftsliv och idrott, och att återknyta till landsbygden och naturen. Från början var det främst medelklassen som hade möjlighet att skaffa en stuga. Arbetarklassen var till en början hänvisad till koloniträdgårdarna. Förbättrade ekonomiska och sociala villkor ledde till att sommarboendet blev möjligt för en ännu större allmänhet under det tidiga 1900-talet. Semesterlagstiftningens tillkomst på 1930-talet var ytterligare en bidragande faktor till uppförandet av sport- och fritidshusområden som kom att byggas under 1930–40 och 50-talen.

I början av 1900-talet byggdes de första sommarstugorna vid den nordöstra stranden av sjön. De följdes snart av fler och även i söder började stugor uppföras under 1920-talet. De som byggde stugorna var militärer, lägre tjänstemän, arbetare och kopplingen med idrottsrörelsen var också stark. Under 1930-talet ökade stugbyggandet och i slutet av decenniet torde det ha funnits åtminstone ett tjugotal stugor vid sjön. Under decennierna som följde skedde viss okontrollerad ökning av stugbebyggelsen. I samband med att nya stadsdelar Mariehem och Tomtebo planerades bedömdes att området kring sjön skulle komma att behövas för det rörliga friluftslivet och att stugorna på sikt skulle tas bort. Sedan kommunen 1983 beslutade att stugorna skulle rivas har antalet successivt minskat till mindre än hälften från som mest 141 stugor till 64 (2007) och ännu mindre idag när flera till redan har försvunnit. 2021 har kommunen beviljat rivningen av 15 ytterligare stugor som inte bedömdes som värdefulla, de flesta på den sydvästra stranden.

I *Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupningen för Nydala (antagen av KF 29 okt 2012)* utreddes frågan om stugmiljön och bedömdes att den var då förändrad i synnerhet strandremsorna där många stugor har rivits och bebyggelsen från Mariehem, universitet och Tomtebo tränger på. Riktlinjer för Nydalastugorna är:

- Att bevara ett område vid nordöstra delen av Nydalasjön, där en kärna av kulturhistoriskt små och förhållandevis oförvanskade fritidshus ligger belägna ovanför den strandnära vägen, förses med områdesbestämmelser.
- Några skyddsvärda stugor från övriga områden kring Nydalasjön (södra delen) flyttas till tomtluckor i skyddsområdet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00468

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-30
Ansökan, inkommen 2026-06-23
Situationsplan, inkommen 2026-09-08
Ortofoto, inkommen 2026-09-08
Foton, inkomna 2026-06-23
Yttrande från remissinstans, inkommit 2026-09-25
Foton från platsbesök, 2026-09-22

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

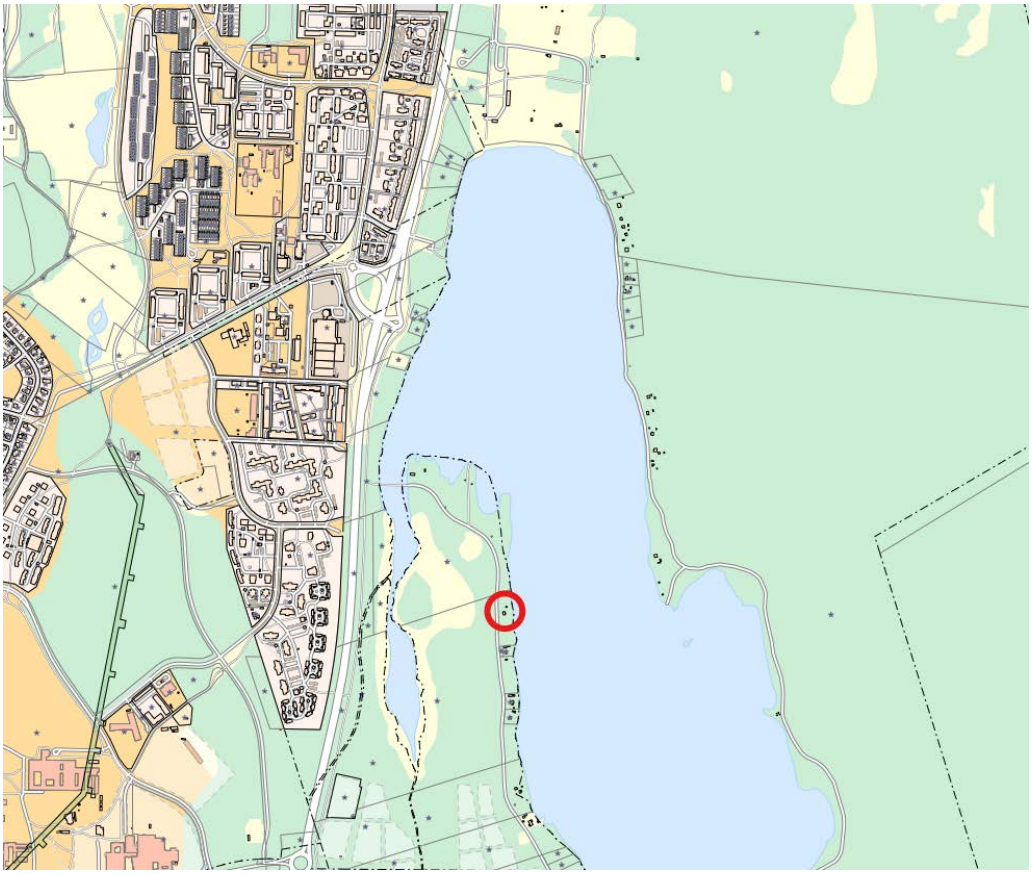
Orienteringskarta

Datum: 2026-10-29
Diarienummer: BN 2026-000722

Orienteringskarta

Fastighet: VÄSTERTEG 13:81 (OLLE FISKARES VÄG 37)
Ärendet gäller: Rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad
Sökande: Umeå kommun

Lokalisering



Orienteringskarta

BN 2026-000722



Tillhör: BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-09-22




Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-09-22



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-06-23



Tillhör: BN Umeå kommun - Ärende BN 2026-000722 - Ankomstdatum 2026-06-23


Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-06-23

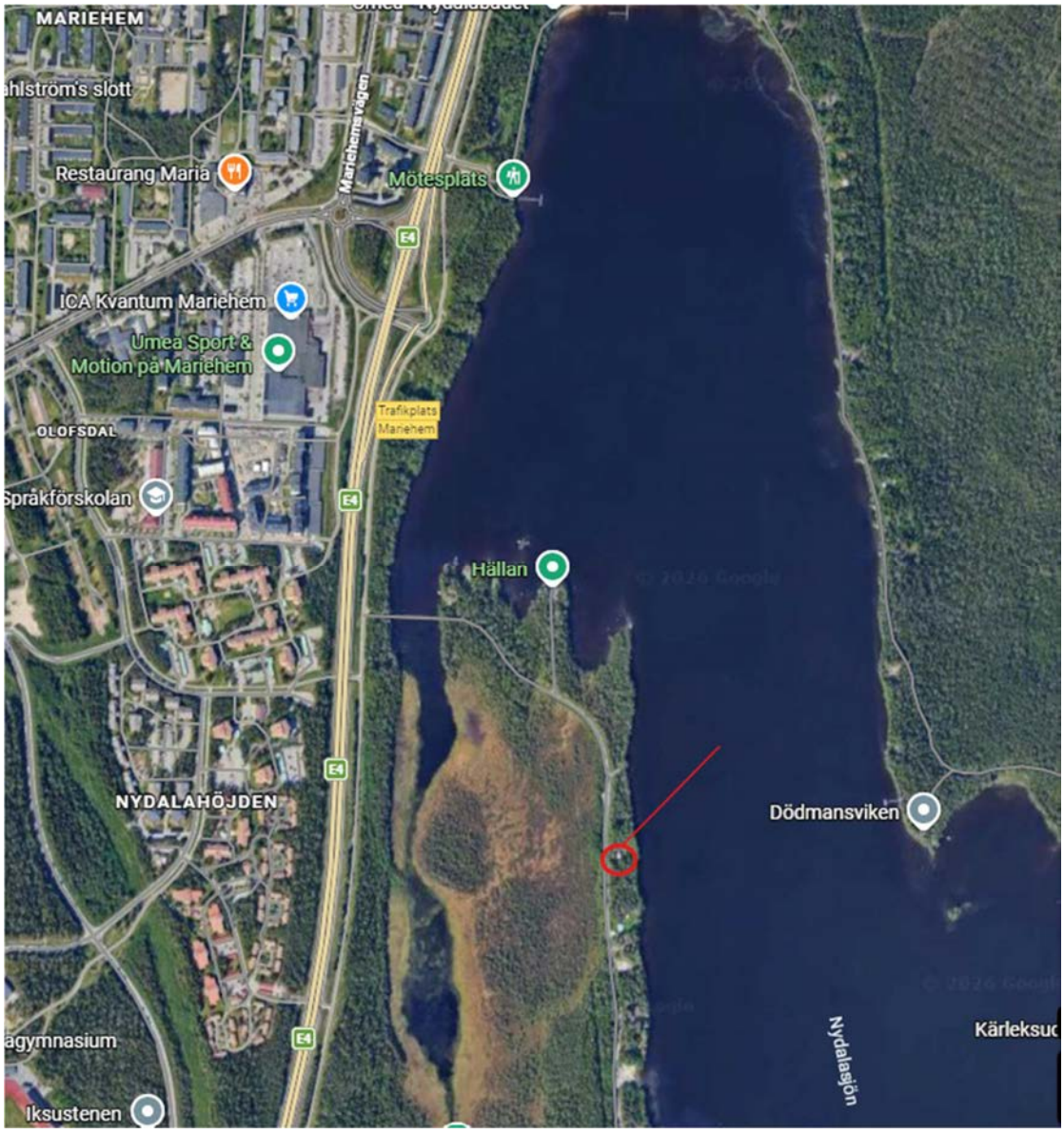
Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-09-08

Komplettering till rivningslov - BN 2026-000722

Fastighet: Västeteg 13:81

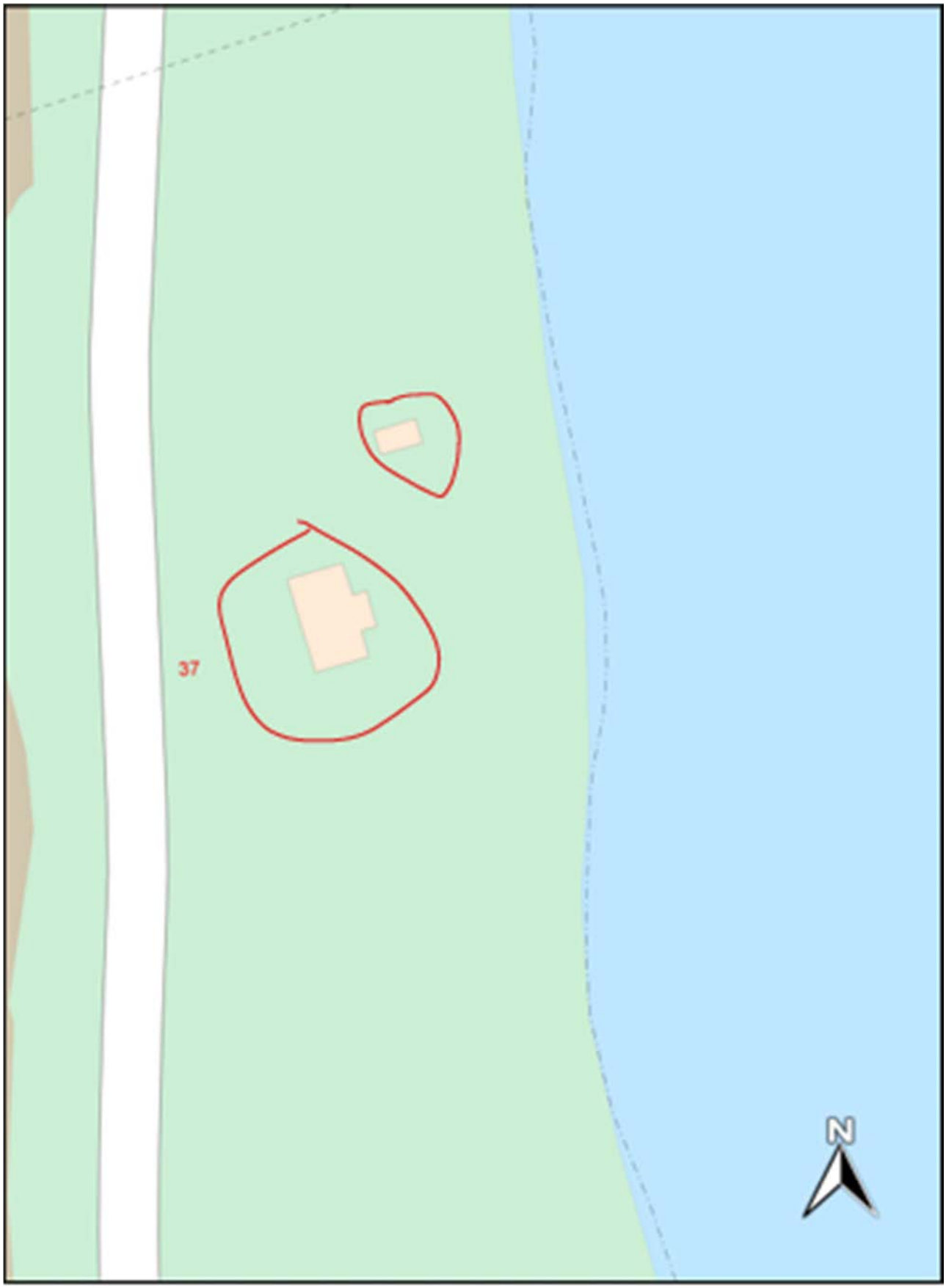
Adress: Olle Fiskares väg 37

Sökande: Umeå kommun, Fastighet gm Jonas Sixtensson



Rivning omfattar fritidshus (ca. 9 x 5 meter) som är skadat efter brand tidigare i vår samt mindre komplementsbyggnad ca. 1,5 x 2 m)

SITUATIONSPLAN



10 m
30 ft

Sep/07/2026
Scale 1:500

The materials available at this web site are for informational purposes only and do not constitute a legal document.


Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-09-08
15:82
15:83
Kolbäcksvägen/ E4
Kinabron

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-09-25

Västerbottens museum

VBM DNR 312/26
ERT DNR BN 2026-000722
DATUM 25 SEPTEMBER 2026

Umeå kommun
Bygglov
Bygglov@umea.se

YTTRANDE

Västerteg 13:81 (stuga 65), Umeå kommun

Umeå kommun, bygglov, har begärt Västerbottens museums synpunkter på föreslagen åtgärd vid Västerteg 13:81 (stuga 65) beträffande rivning av fritidshus och komplementbyggnad.

Historik och beskrivning

I början av 1900-talet byggdes de första sommarstugorna vid den nordöstra stranden av sjön. De följdes snart av fler och även i söder började stugor uppföras under 1920-talet, där de kom att ligga i nära anslutning till kustlandsvägen. De första som byggde stugor var militärer, lägre tjänstemän och arbetare. Tidigt fanns också en koppling till idrottsrörelsen och flera av de som uppförde stugor var aktiva i IFK Umeå. Stugorna byggdes på mark som tillhörde hemmansägare i Nydala och Västerteg. I ett relativt tidigt skede kom dock staden att börja köpa in mark och kontrakt upprättades med stugägarna. Under 1930-talet ökade stugbyggandet och i slutet av decenniet torde det ha funnits åtminstone ett tjugotal stugor vid sjön.

Under decennierna som följde skedde en mer eller mindre okontrollerad ökning av stugbebyggelsen. För att hantera läget upprättades 1954 en byggnadsplan. Vid denna tid tänkte man sig fortfarande att stugbebyggelsen kunde vara kvar och en del ombildades även till permanentbostäder. I samband med att nya stadsdelar Mariehem och Tomtebo planerades och staden kom allt närmare och bedömdes att området kring sjön skulle komma att behövas för det rörliga friluftslivet och att stugorna på sikt skulle tas bort. Sedan kommunen 1983 beslutade att stugorna skulle rivas har antalet successivt minskat till ungefär hälften från som mest 141 stugor till 64 (uppgift från 2007).

Kulturvärden och skydd

Fritidsstugor vid Nydalasjön – Kulturhistorisk inventering 2006

Klass I och II är de mest bevarandevärda stugorna utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv, men utan någon närmare bedömning av det tekniska skicket. Klass III är renoverade eller moderniserade stugor så att själva ”stugkänslan” gått förlorad. Ej klassade utgörs av nybyggnader eller ombyggnader för permanent boende.

Västerbottens museum

Stuga nr 65 har värderats med Klass II i inventeringen *Fritidsstugor vid Nydalasjön* från 2006. I inventeringen beskrivs stugan:

"Timrad stuga med pannplåttak, troligen uppförd på Haga 1888 som tillfälligt bostad efter stadsbranden. Sannolikt flyttad till sin nuvarande plats på 1940-talet. Brokvist mot sjösidan har tillkommit senare. Äldre uthus och dass finns på tomten. Välvårdad. Fin äldre stuga men något förvanskad. Kopplingen till staden är dock speciell och intressant."

Kulturvärden i Nydalaområdet, Umeå kommun – underlag till Fördjupad översiktsplan 2009.

Fördjupning för Nydala 2012.

Boverkets föreskrift, BFS 2024:9 3 kap. 6 §. Särskilt värdefull bebyggelse.

"Vid bedömningen av om en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska en prövning göras mot följande kriterier:
1. Byggnaden tydliggör tidigare samhällsförhållanden genom att den
a) representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt,
b) belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal, arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster, eller
c) har representerat en för lokalsamhället viktig funktion eller verksamhet.
2. Byggnaden tydliggör samhällsutvecklingen genom att den
a) genom sin funktion illustrerar ett väsentligt skeende eller en väsentlig samhällsföreteelse,
b) har tjänat som förebild eller på annat sätt varit uppmärksammad i sin samtid, eller
c) präglas av en stark arkitektonisk idé.
3. Byggnaden i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.
4. Byggnaden värderas högt i ett lokalt sammanhang genom att den har haft stor betydelse
a) i ortens sociala liv,
b) för ortens identitet, eller
c) i lokala traditioner.
Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt genom att den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på

1. arkitektonisk gestaltning,
2. utförande och materialval, eller
3. konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från miljömässig synpunkt genom att den utgör en del av en miljö som uppfyller kriterierna i första stycket.

För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska byggnaden särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, ska anses vara särskilt värdefulla om inte något talar däremot."

Plan- och bygglag 8 kap 14 §. Underhåll och varsamhet.

"Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och

Västerbottens museum

byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

En anordning för ett syfte som avses i 4 § första stycket 1-4, 6 eller 8, ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål. Lag (2026:712).”

Plan- och bygglag 9 kap 75–76 §. Förutsättningar för rivningslov

”Trots 75 § får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Lag (2025:974).”

Ansökan i korthet

Sökande avser riva fritidshuset efter en brand. Även komplementbyggnaden avses rivas.

Museets synpunkter

Sammanfattningen från 2006 är fortfarande aktuell.

”Hela stugmiljön måste betraktas som en värdefull kulturhistorisk miljö. Den kulturhistoriska värderingen av de enskilda stugorna och indelningen i olika klasser innebär en sammanvägning av olika värdekriterier där ett tidstypiskt bevarat utseende varit överordnat. Även miljön kring stugan, d.v.s. tillhörande uthus och tomtens utseende, har spelat viss roll vid värderingen. Stugans tekniska skick har endast behandlats översiktligt och har inte haft avgörande betydelse för värderingen.”

På det senare har flertalet fritidsstugor varit föremål för rivningsansökningar (se exempelvis ärende BN-2022/00590 om stuga 57, BN-2022/000591 om stuga 62, BN-2022/00593 om stuga 63, BN-2022/00599 om stuga 134 och BN-2018/02260 om stuga 137).

Det ligger ett överhängande hot att miljön försvinner helt och läsbarheten om platsens historia går om intet.

Med byggnadens historia bör den också betraktas som särskilt värdefull då den ursprungligen uppfördes före 1920.

De skador som framträder på bifogade bilder bedöms vara tämligen enkla att åtgärda. Timmerkonstruktionens beskaffenhet tillåter att byta skadade delar. Underlåtelse att hålla byggnaden i ett vårdat skick strider därtill mot PBL 8 kap. 14 §.

Rekommendation

Västerbottens museum rekommenderar avslag för sökta åtgärder.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM



Marcus Bengtsson

BYGGNADSANTIKVARIE


JOTUN










Tillhör: BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-09-22


Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000722 – Ankomstdatum 2026-09-22



UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-02

Byggnadsnämnden

BALDER 8 och BALDER s:1

Diarienr: BN-2026/00469 (BN 2026–000938)

Balder 8 och Balder s:1 - Bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor.

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 948 kr enligt tabell A2.29 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan innebär bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor. Sökta åtgärder har beviljats tidsbegränsade bygglov till och med 2030-07-01 och nu söks permanent lov för ändrad användning för berörda åtgärder.

Enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen ge bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Detaljplanerna anger användningen kontor och handel. Ansökan innebär ändrad användning från handel till vård och innebär avvikelse mot användningen i detaljplanerna. Ansökan innebär även ändrad användning från handel till kontor där användningen enbart är handel enligt detaljplanerna och det innebär avvikelse mot detaljplanerna. Inlämnad planritning där berört våningsplan är markerat med röd och orange kulör visar vilka delar som berörs av bygglovet för ändrad användning. Del av planritningen som är rött markerat är ändrad användning från handel till vård och del som är markerat med orange är ändrad användning från handel till kontor.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00469

En grundläggande förutsättning för att ge bygglov är att åtgärden överensstämmer med detaljplanerna och ansökan innebär avvikelse från detaljplanerna avseende användningen. Sökta åtgärder överensstämmer inte med detaljplanerna och uppfyller inte förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § PBL.

Av 9 kap. 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om
1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,
2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Detaljplanerna är gällande och ansökan avviker från detaljplanerna avseende användningen. Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit. Ansökan avviker från detaljplanerna och det kan inte ses som en liten avvikelse från gällande detaljplanerna. Åtgärderna är inte heller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och
1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökta åtgärder tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär sökta åtgärder en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanerna.

Eftersom ansökan inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor på fastigheterna Balder 8 och Balder s:1. Fastigheterna omfattas av detaljplanerna 2480K-P97/58, 2480K-P99/38, 2480K-P99/87 och 2480K-P13/12.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00469

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-02
Ansökan, inkommen 2026-09-11
Situationsplan, inkommen 2026-10-07
Planritningar, inkomna 2026-10-07
Sektionsritningar, inkomna 2026-09-28
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

Orienteringskarta

Datum: 2026-10-30
Diarienummer: BN 2026-000938

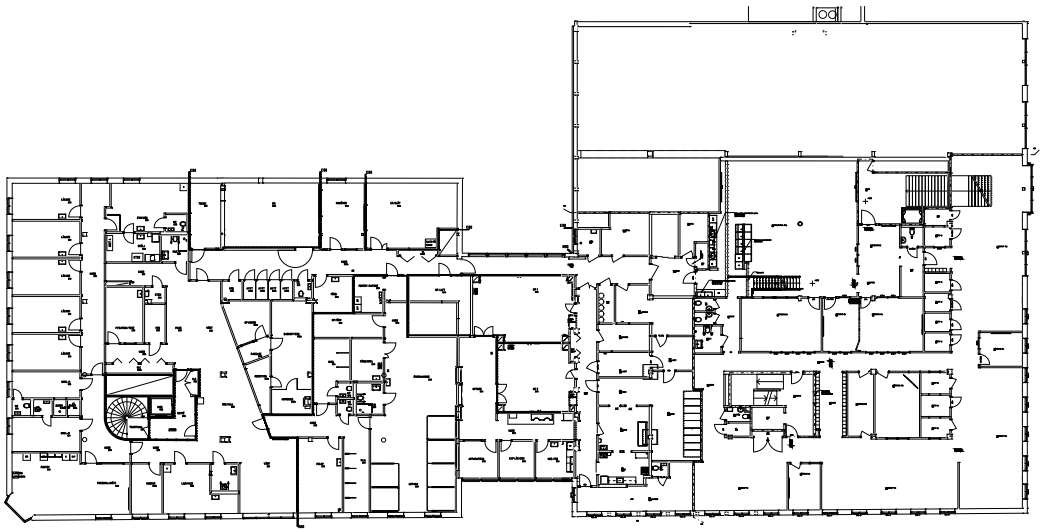
Orienteringskarta

Fastighet: BALDER 8
Ärendet gäller: Bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor
Sökande: Fastighetsbolaget UP 2 4 i Umeå AB

Lokalisering







SKALA 1:200
0 1 2 10 15 20
METER

RELATIONSHANDLING

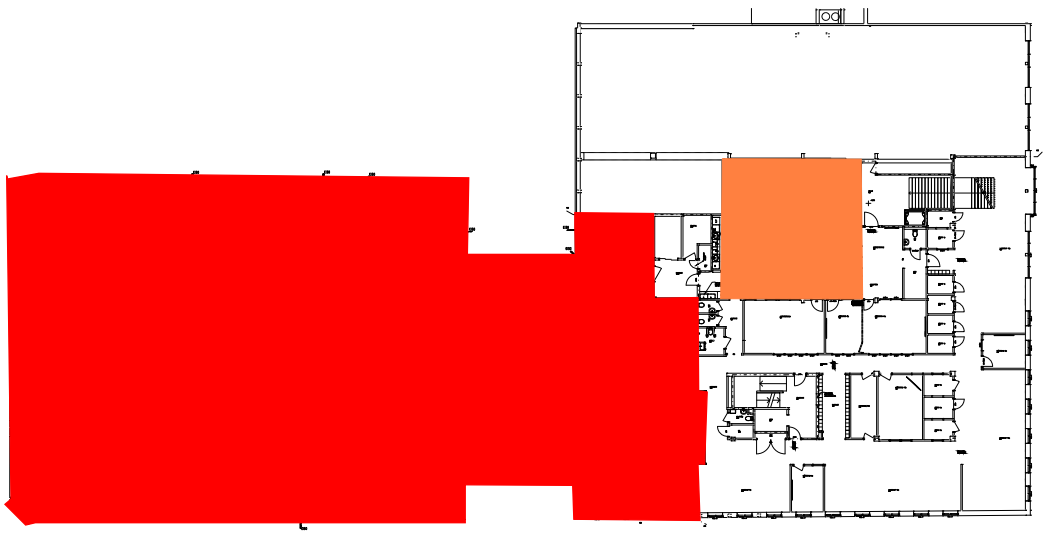
UPPDRAGNR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
-	-	
DATUM	ÄNDRING	
2026-10-07	-	

BALDER 8

PLAN 1

SKALA/AV

NUMMER
2201-A-40-P03



SKALA 1:200
0 1 2 10 15 20
METER

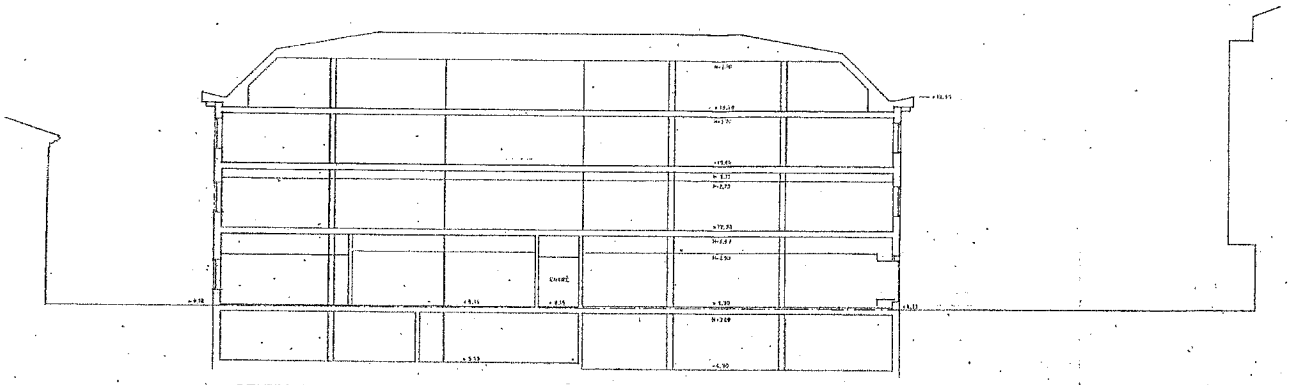
RELATIONSHANDLING

BALDER 8

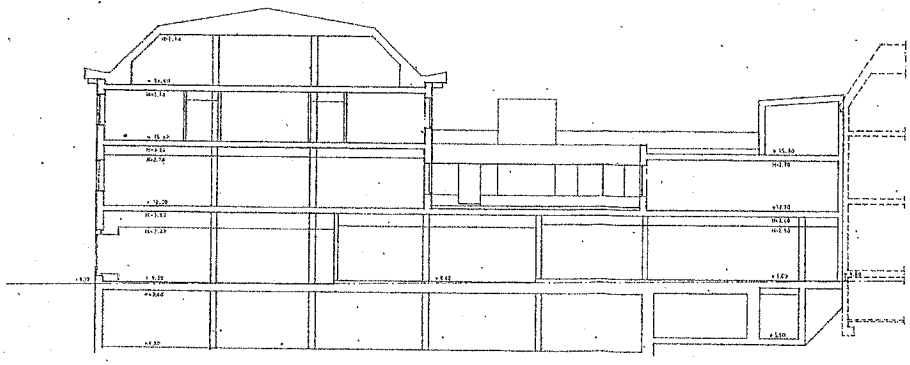
PLAN 1

2201-A-40-P03

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00938 – Ankomstdatum 2026-09-28



SEKTION A-A



SEKTION B-B

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden
2017 -04- 04
BN - 2017 / 00733
Dnr

BYGGLOVSANSÖKAN

2017-02-17

KV BALDER 8, UMEÅ KOMMUN

OMBYGGNAD
ÄNDRAD ANVÄNDNING FRÅN
HANDEL TILL KONTOR

SEKTIONER SKALA 1:200 (A3)

Beslutnr: D 2026-000015 – Datum 2026-01-12 – Beslut Bygglov Beviljas – Delegat Erik Bertilsson



Situationsplan över fastigheten
BALDER 8

TECKENFÖRKLARING
- Fastighetsgräns
- Begränsningskant
- Staket
- Byggnad, entré
- Belysningsstolpe
- Träd

Skala 1:400 (A3)
0 5 10 20
METER

Producerad 13 april 2017 av hkartor.se

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN-2026-00938 – Ankomstdatum 2026-10-07

Beslutnr. D 2026-001471 – Datum 2026-09-24 – Beslut Bygglov inkl. startbesked Beviljas – Delegat Enrique Sánchez Muñoz

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00938 – Ankomstdatum 2026-09-28



SEKTION A-A

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden
2017 -04- 04
B N - 2017 / 0 0 7 3 7
Dnr

0 5

BYGGLOVSANSÖKAN

2017-04-03

KV BALDER 8, UMEÅ KOMMUN

OMBYGGNAD
ÄNDRAD ANVÄNDNING FRÅN
HANDEL TILL VÅRD

SEKTION A-A, SKALA 1:100 (A3)

HANSSON INREDNINGAR & BALTICGRUPPEN

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-30

Byggnadsnämnden

FLÖTET 2

Diarienr: BN-2026/00470 (BN 2026–000692)

Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av garage.

   Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar.*

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 226 kr enligt tabell A1.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

   Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage och det är ett ersättningsgarage till garaget som tidigare brunnit ner. Garage som brunnit ner beviljades rivningslov i ärende BN 2025–001441, 2025-12-19.

Enligt 9 kap. 56 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Sökt nybyggnad av garage placeras angränsande tomtgräns mot grannfastighet och 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, gäller. I övrigt bedöms åtgärden överensstämma med detaljplanen och är anpassad till rådande stads- och landskapsbild.

39 § byggnadsstadgan anger att byggnad inte får läggas närmare tomtgräns än 4,5 meter. Om det är påkallad av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne kan undantag från detta krav medges. Sökt garage placeras angränsande tomtgräns och därmed närmare tomtgräns än 4,5 m och särskilda skäl till placeringen saknas.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00470

Grannar är hörda och synpunkter har inkommit, dock inte från grannfastighet som sökt garage angränsar mot. Med hänsyn till att särskilda skäl saknas är bedömningen att det saknas förutsättningar för medgivande om undantag från bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan beträffande placering närmare tomtgräns, som ska betraktas som en planbestämmelse i detta fall.

Ansökan innebär avvikelse mot detaljplanen avseende att garaget placeras närmare tomtgräns än 4,5 m. Det innebär att ansökan inte uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § PBL.

Av 9 kap. 60 § PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. I bedömningen vad som utgör en liten avvikelse ska det inte enbart tolkas i absoluta mått och tal utan relateras till skalan och karaktären i bebyggelsemiljön.

Grannar är hörda och synpunkter har inkommit från fastighetsägare på Flötet 3 som skriver att detaljplan bör efterföljas på grund av radhusområde med fem likvärdiga garage.

Sökt garage är ett ersättningsgarage till garaget som brunnit ner. Garaget som tidigare stod på platsen placerades angränsande tomtgräns likt nu sökt garage. Sökt garage arkitektur och utformning blir liknande tidigare garage och får lika kulör och material med fasad stående träpanel i röd kulör och taket är svart plåt. Bredden på sökt garage är lika som tidigare garage, 4,5 m. Det som skiljer är att det tidigare garagets långsida var 6 m och nu sökt garage är 8,5 m. Det innebär att tidigare garage BYA var 27 kvm och nu sökt garage är cirka 38 kvm BYA och därmed cirka 11 kvm större än tidigare garage på platsen. Byggrätten på fastigheten för komplementbyggnader är 40 kvm BYA och sökt garage ryms inom byggrätten. Placeringen blir i anslutning till befintlig infart och 6,5 m från tomtgräns mot gata likt tidigare garage på platsen. Sökt garage byggs 2,5 m närmare radhuset än tidigare garage och i dagsläget står en bygglovsbefriad komplementbyggnad där, tidigare benämnt som ”friggebod” som tas bort i samband med nybyggnationen.

En översiktlig granskning av närområdet har genomförts och berört område är ett tätbebyggd villa- och radhusområde med fristående och sammanbyggda garage. Bebyggelsen i närområdet har likvärdig arkitektur och kvarteret har ett utmärkande bebyggelsemönster. Efter gatan är samtliga fristående garage beviljade bygglov närmare tomtgräns än 4,5 m och nästan alla är placerade angränsande tomtgräns.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00470

Ursprungliga bygglov för berört kvarter i tätorten Holmsund saknar bygglovsavdelningen tillgång till beslutsmotiveringarna och dessa försvann troligen 1974 när Holmsund kommun slogs samman med Umeå kommun. Det som finns tillgängligt från ursprungliga bygglov för berört kvarter är ritningsmaterialet och det är daterat 1971. Eftersom beslutsmotiveringar saknas vet vi inte om garagen i området är beviljade planenligt, med dispenser eller avvikelser. Det finns beviljade bygglov på senare år för komplementbyggnader på berört kvarter. Senast beviljade komplementbyggnad med avvikelse för placering närmare tomtgräns än 4,5 m är på fastigheten Nätet 2 som beviljades bygglov 2026-10-09.

Vid bedömning om en avvikelse kan ses som liten ska en samlad bedömning göras av de aktuella avvikelserna och de tidigare godtagna avvikelserna på fastigheten. Sökt garage innebär att hela garaget på cirka 38 kvm BYA placeras inom 4,5 m från tomtgräns mot granne. Garaget är 11 kvm BYA större än tidigare garage på platsen och övriga garage efter radhuslängan, dock är fristående garage på andra sidan gata i liknande eller större storlek än sökt garage. Sökt garage är större än tidigare garage på platsen men bedöms inte vara väsentligt större. Garagets utformning bedöms vara varsamt utförd och byggnaden ges en tydlig koppling på tomten och till radhusområdet med hänsyn till material- och kulörval. Garaget bedöms inte medföra någon omgivningspåverkan som innebär fara för människors hälsa och säkerhet och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet på annat sätt.

Inom berörd radhuslänga är alla utom ett garage placerad angränsande tomtgräns och fristående garage på andra sidan gatan är samtliga utom ett garage placerade angränsande tomtgräns. Sökt placering är den mest lämpliga på tomten då infart finns på platsen och det har stått ett garage tidigare på platsen. Samtliga fristående garage efter radhuslängan är placerade på den västra delen av fastigheterna mot förgårdsmark mot gata. Placeringen innebär att inga ledningar under mark behöver dras om eller att infarten behöver flyttas. Fastighetens bredd är 12,99 m och ett planenligt förslag skulle innebära att garaget ska placeras mitt på fastigheten och inte vara bredare än 4,33 m. En planenlig placering bedöms som olämplig och inte anpassad till vare sig radhuslängan eller området i stort. Bedömningen är att garagets placering inte får prejudicerande verkan för området eftersom garagen i området redan har den här typen av placering generellt.

Sökt garage bedöms vara anpassad till den sammanhängande karaktären av radhuslängan och bebyggelsemiljön i kvarteret i stort samt att placeringen följer bebyggelsemönstret efter gatan. Byggnaden har en god kulör- och materialverkan. Byggnaden bedöms bidra till ett prydligt och

Tjänsteskrivelse
Dnr: BN-2026/00470

ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Utifrån förutsättningarna i detta fall bedöms avvikelsen kunna ses som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 60 § PBL.

Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Ärendebeskrivning
Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Flötet 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P HO A1/33.

Grannar är hörda och synpunkter har inkommit från fastighetsägare Flötet 3

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-06
Ansökan, inkommen 2026-06-14
Situationsplan, inkommen 2026-09-16
Planritning, inkommen 2026-09-16
Fasadritning, inkommen 2026-09-16
Sektionsritning, inkommen 2026-09-16
Yttrande från sakägare flötet 2 inkommit 2026-10-02
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande
Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar
Kungörelse
Beslutet publiceras som en kungörelse på kommunens anslagstavla. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft
Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet” för att läsa om överklagandetiden

Verkställbarhet
Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00470

Startbesked
Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid
Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande
Fastighetsägare Flötet 3

Beslutet kan överklagas
Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

Orienteringskarta

Datum: 2026-10-30
Diarienummer: BN 2026-000692

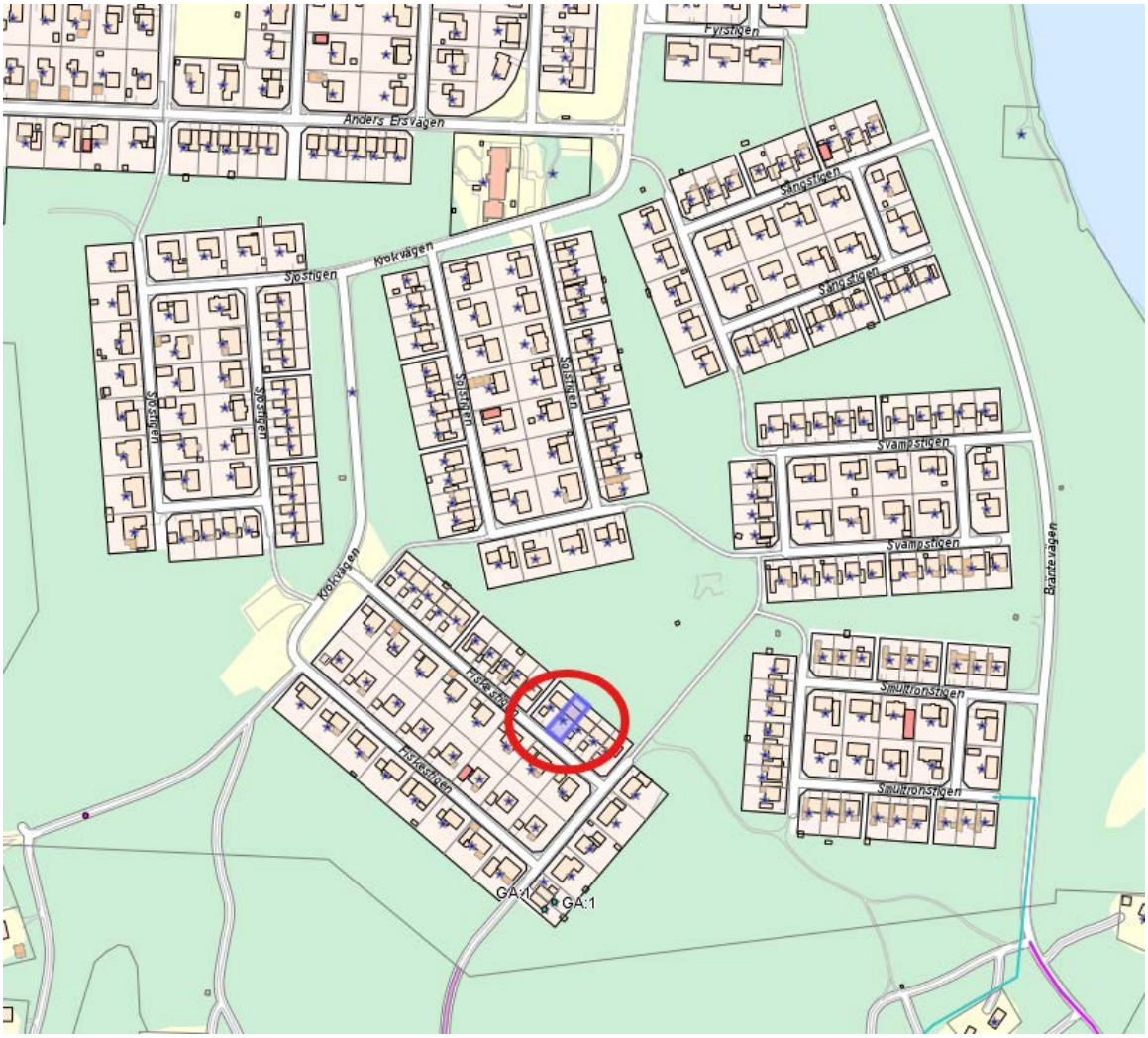
Orienteringskarta

Fastighet: FLÖTET 2 (FISKESTIGEN 23)
Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av garage
Sökande: Karl Anders Fredrik Zegersten

Lokalisering



Orienteringskarta BN 2026-000692



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000692 – Ankomstdatum 2026-10-02

Bygg - Lämna svar vid hörande

Ärendenummer Minut Bygg	261002-UME-BYGG-GRAN-CU87
Inskickat	2026-10-02 15:17

Välj hur du vill logga in

Jag vill logga in som	Privatperson
Vill du hämta företag där du är ombud i för byggärenden?	Nej

Valt ärende

Diarienummer	BN 2026-000692
Beskrivning	Bygglov för nybyggnad av garage med skärmtak
Min fastiget	FLÖTET 3

Information om ärendet

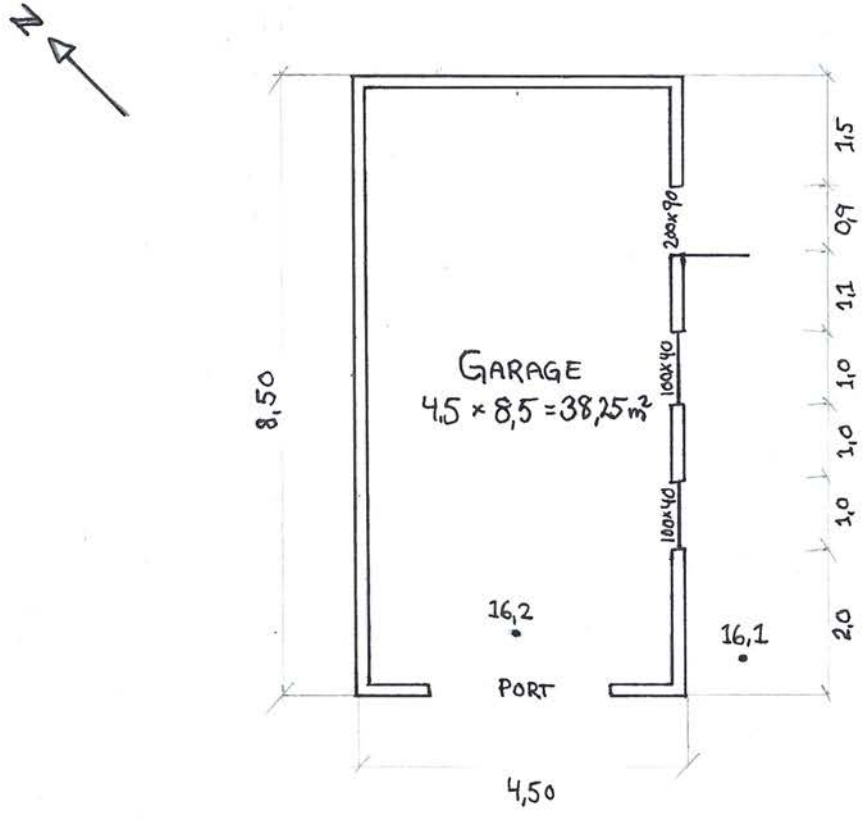
Berörd fastighet	FLÖTET 2
Svara senast	2026-10-06
Välj svar	Anmärkning
Synpunkter	Detalplan bör efterföljas, pga radhusområde med 5 likvärdiga garage.

Kontaktuppgifter

Dina kontaktuppgifter

Förnamn	Elin Agneta
Efternamn	Rönnqvist
Adress	FISKESTIGEN 25
Postnummer	913 33
Ort	HOLMSUND
E-post	agneta.ronnqvist48@gmail.com
Jag vill ange	Mobil
Mobil	0730242627

266/26 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall - BN-2026/00470-1 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall : Planritning-Planritning_Garage.pdf





SKALA 1:100

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000692 – Ankomstdatum 2026-09-16

Fiskestigen 23, 913 33 HOLMSUND

UMEÅ FLÖTET 2

NYBYGGNAD AV GARAGE EFTER BRAND

PLANRITNING

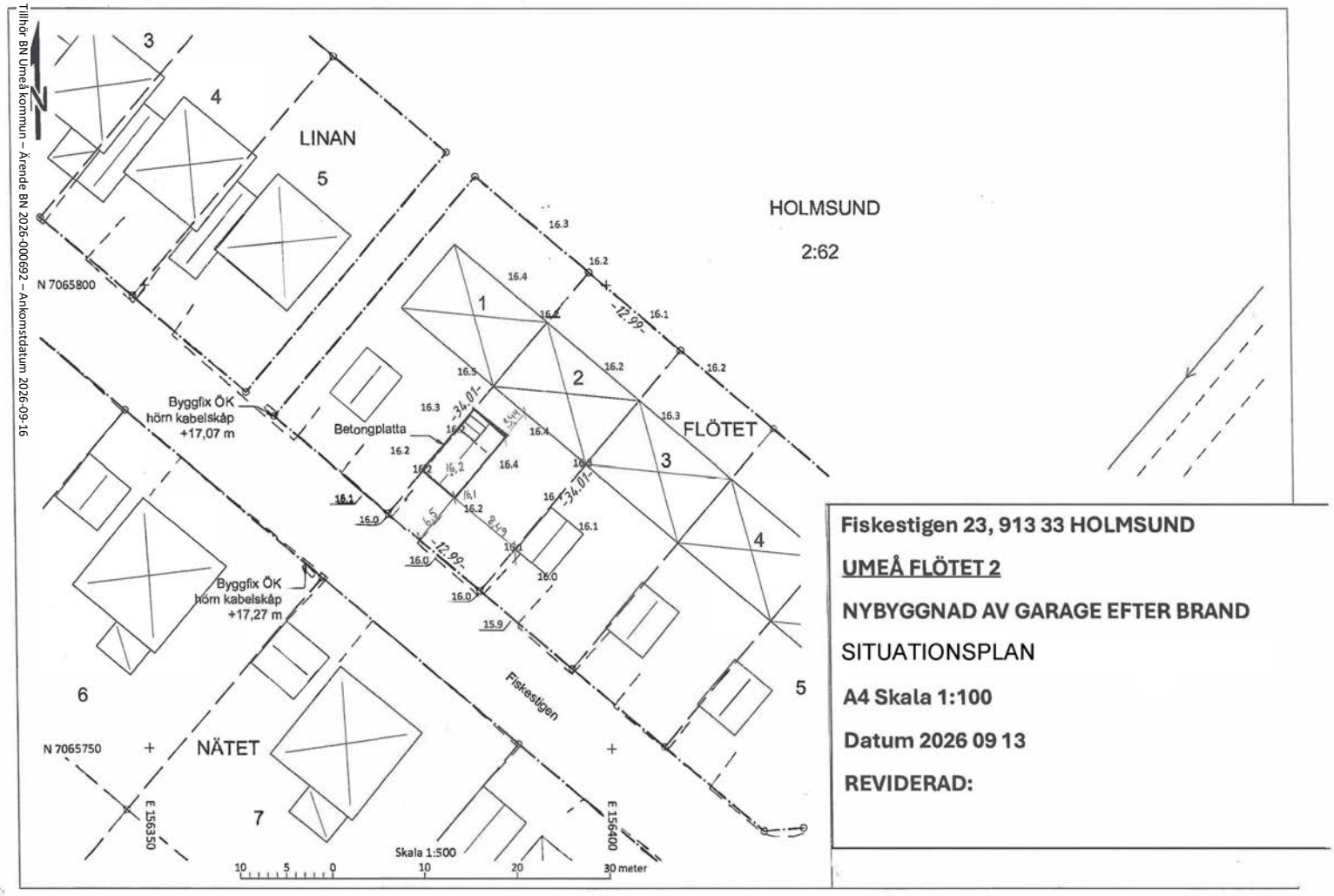
A4 Skala 1:100

Datum 2026 09 13

REVIDERAD:

419/606

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000692 – Ankomstdatum 2026-09-16



Fiskestigen 23, 913 33 HOLMSUND

UMEÅ FLÖTET 2

NYBYGGNAD AV GARAGE EFTER BRAND

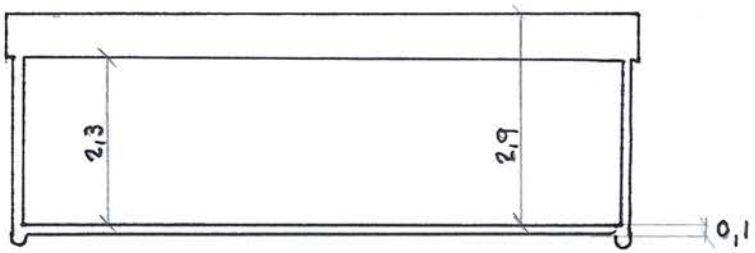
SITUATIONSPLAN

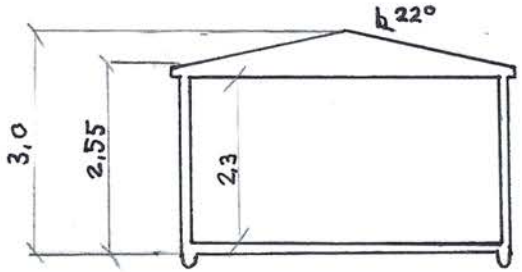
A4 Skala 1:100

Datum 2026 09 13

REVIDERAD:

266/26 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall - BN-2026/00470-1 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall : Sektionsritning-Sektionsritning_Garage.pdf







SKALA 1:100

Fiskestigen 23, 913 33 HOLMSUND

UMEÅ FLÖTET 2

NYBYGGNAD AV GARAGE EFTER BRAND

SEKTIONSRITNING

A4 Skala 1:100

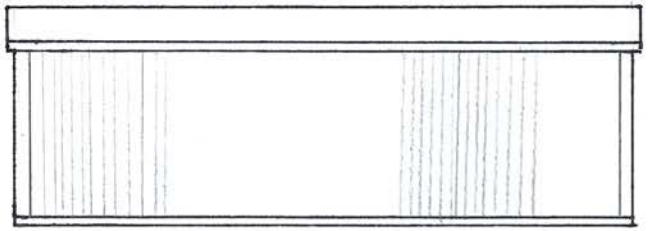
Datum 2026 09 13

REVIDERAD:

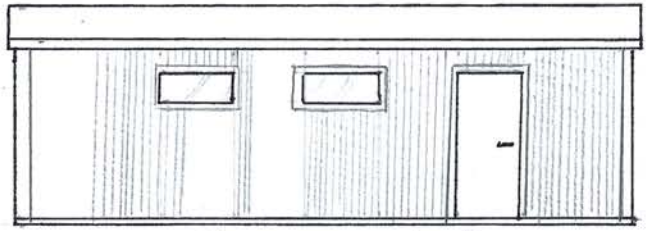
Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000692 – Ankomstdatum 2026-09-16

420/606

266/26 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall - BN-2026/00470-1 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: bifall : Fasadritning-Fasadritning_Garage.pdf



FASAD MOT SYDÖST

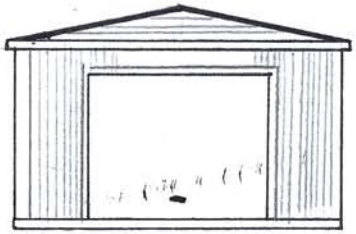


FASAD MOT NORDVÄST

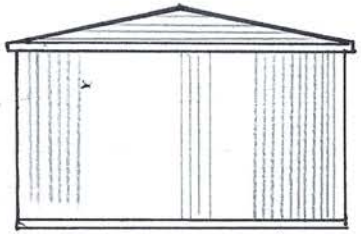
Takplåt TP20 Svart

Stående Takpanel i Röd Kulör

Foderbrädor i Svart kulör



FASAD MOT NORDÖST



FASAD MOT SYDVÄST



SKALA 1:100

Fiskestigen 23, 913 33 HOLMSUND

UMEÅ FLÖTET 2

NYBYGGNAD AV GARAGE EFTER BRAND

FASADRITNING

A4 Skala 1:100

Datum 2026 09 13

REVIDERAD:

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000692 – Ankomstdatum 2026-09-16

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-02

Byggnadsnämnden

DEGERNÄS 14:8

Diarienr: BN-2026/00471 (BN 2026–000873)

Degernäs 14:8 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 948 kr enligt tabell A1.03 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheten Degernäs 14:8. Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten har tidigare beviljats förhandsbesked BN 2024–000338, laga kraft 2024-07-31 av byggnadsnämnden och förhandsbesked är giltigt i 2 år. Nu sökt bygglov inkom 2026-08-20 och 2 år har passerat från förhandsbeskedets laga kraft och därför är inte förhandsbeskedet längre giltigt.

Av 9 kap. 57 § PBL framgår vilka förutsättningar som måste vara uppfyllda för att en åtgärd utanför detaljplan ska beviljas bygglov. I bestämmelsens tredje punkt framgår att bygglov ska beviljas om åtgärden uppfyller bland annat de krav som följer av 2 kap. PBL, som gäller vid prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska en ändamålsenlig struktur främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden. Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap. 2 § PBL ska en översiktsplan ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen ska ge

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00471

vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Av 3 kap. 3 § PBL följer att en översiktsplan inte är bindande, men när detaljplan saknas för det aktuella området får översiktsplanen fungera som vägledning av vad som får anses som lämplig markanvändning av området med hänsyn till allmänna intressen enligt bestämmelserna i 2 kap. PBL.

Bygglovsavdelningens bedömning är att lokaliseringen av sökta åtgärder inte stämmer överens med Umeå kommuns översiktsplan, då den ligger inom vägreservat för infrastruktur R8 enligt översiktsplanens fördjupningar för Umeå. Detta område är ett reservat för E4 väg, och inom detta tillåts ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att ianspråkta reservatet. Ny bebyggelse bedöms inte vara lämplig att lokalisera på den föreslagna platsen innan lokaliseringen av den framtida vägdragningen är mer preciserad. I övrigt bedöms sökt enbostadshus och komplementbyggnad vara anpassad till rådande stads- och landskapsbild. Ansökan uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Utifrån det beskrivet ovan och att infrastrukturreservat i Umeå kommuns översiktsplan bedöms vara relevanta för att lösa flera framtida utmaningar relaterade till transportflöden i kommunen. Bedömningen att sökt bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad inte är lämpligt på den avsedda platsen och därför finns inte förutsättningar för att ge ett bygglov.

Eftersom ansökan inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Degernäs 14:8. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit. Remissinstanser är hörda och inkomna yttranden ska beaktas av sökande om bygglovet beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-02
Ansökan, inkommen 2026-08-20
Situationsplan, inkommen 2026-09-17
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-08-26
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2026-09-05
Fasadritning, inkommen 2026-08-20

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00471

Fasadritningar med marklinjer, inkommen 2026-09-05
Fasadritningar med marklinjer, inkomna 2026-09-17
Fasadritningar med marklinjer, inkomna 2026-08-20
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

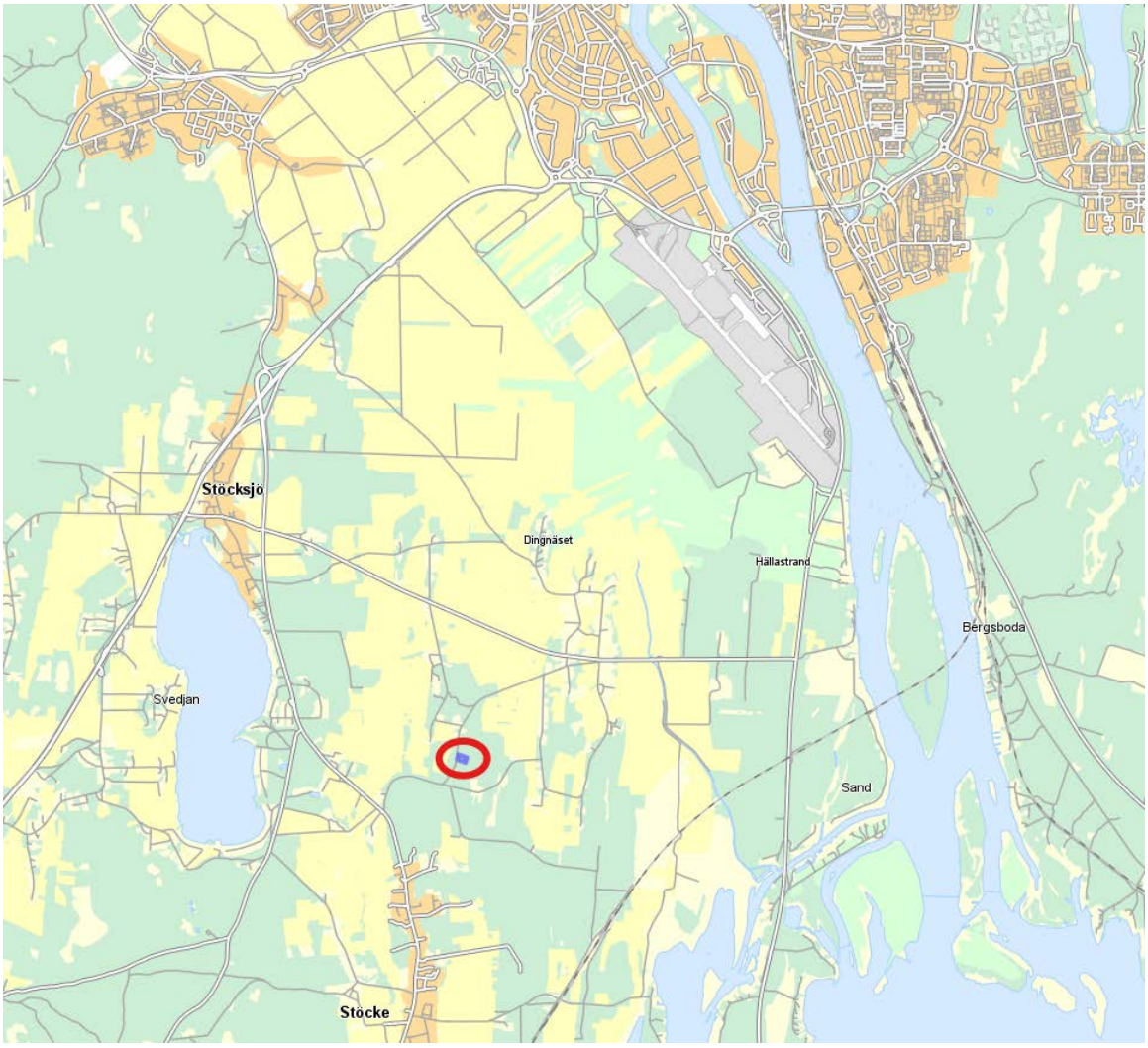
Orienteringskarta

Datum: 2026-10-30
Diarienummer: BN 2026-000873

Orienteringskarta

Fastighet: DEGERNÄS 14:8 (DEGERNÄS 565)
Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad
Sökande: Belal Ahmad Hammoud

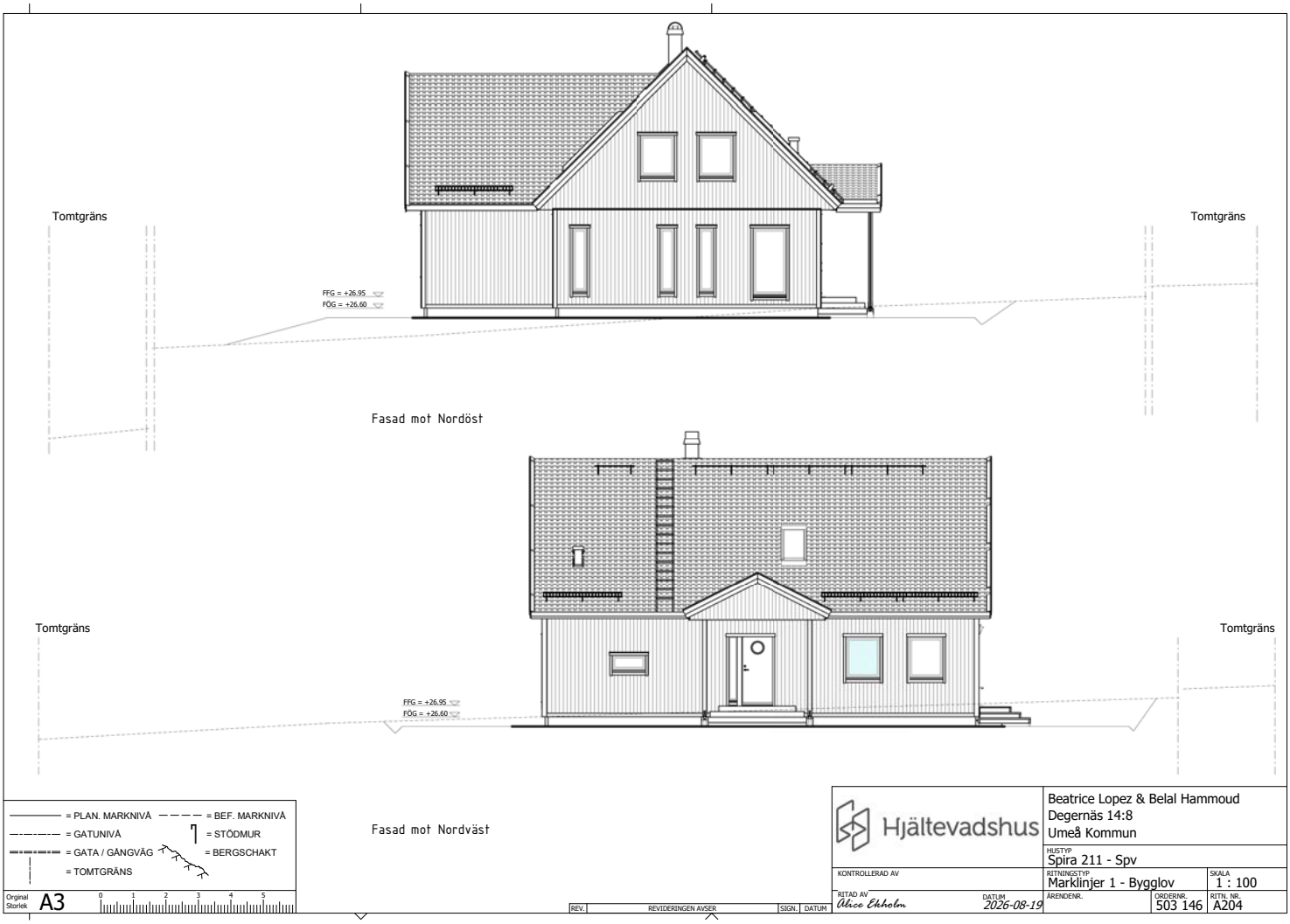
Lokalisering



Orienteringskarta BN 2026-000873



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00873 – Ankomstdatum 2026-08-20



= PLAN. MARKNIVÅ
= BEF. MARKNIVÅ
= GATUNIVÅ
= STÖDMUR
= GATA / GÅNGVÄG
= BERGSCHAKT
= TOMTGRÄNS

Orginal Storlek A3

0 1 2 3 4 5

REV.	REVIDERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Hjältevadshus

Beatrice Lopez & Belal Hammoud
Degernäs 14:8
Umeå Kommun

HUSTYP: Spira 211 - Spv

KONTROLLERAD AV

RITNINGSTYP: Marklinjer 1 - Bygglov

SKALA: 1 : 100

RITAD AV: Alice Ekholm

DATUM: 2026-08-19

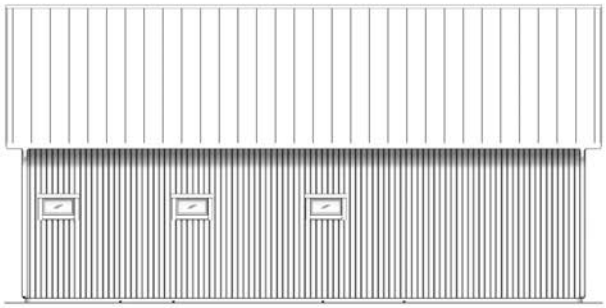
ÄRENDENR.

ORDERNR.: 503 146

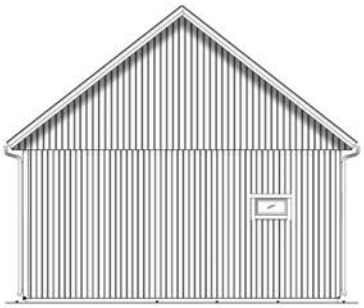
RITN. NR.: A204

2026-08-19 13:46:18

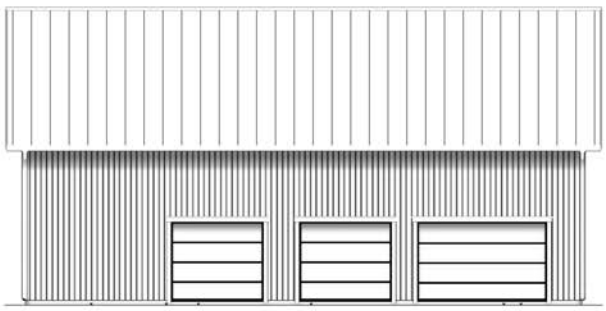
Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000873 – Ankomstdatum 2026-09-05



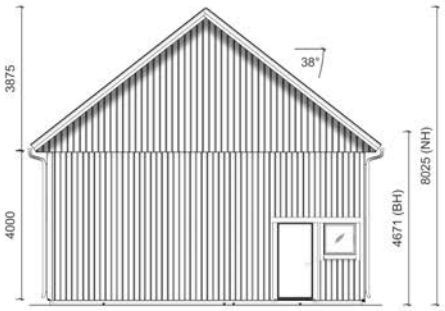
FASAD MOT



FASAD MOT



FASAD MOT



FASAD MOT

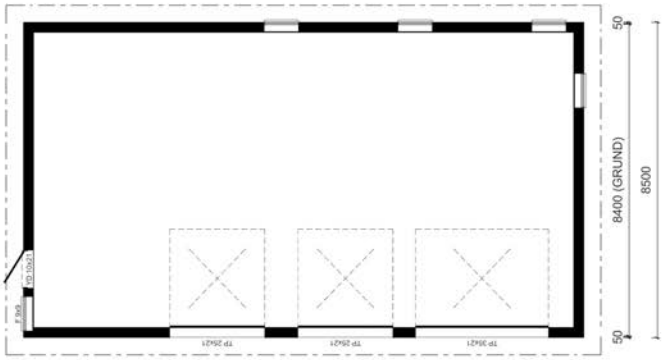
0 1 2 4 6 8 10 METER

ORIGINALSKALA 1:100

BET.	ANT.	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVDIREKT

NYBYGGNAD AV	
FASTIGHET	
ÄGARE	
MAIL-ADRESS	TELEFON
RITNINGSDATUM: 2026-09-05	RITAD/KONSTR AV: JSN
SKALA: 1:100(A3)	NUMMER: A84-150-40-38-01



PLAN

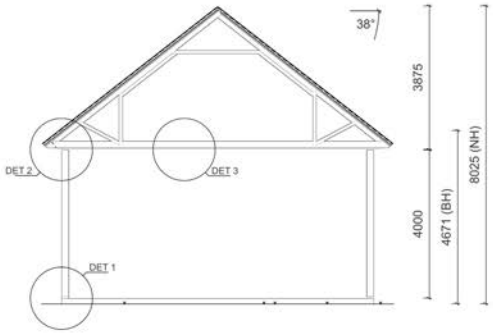
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVDIREKT

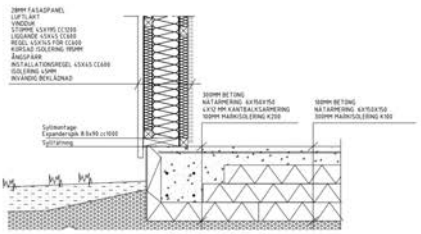
NYBYGGNAD AV		
FASTIGHET		
ÄGARE		
MAIL-ADRESS		TELEFON
RITNINGSDATUM 2026-09-05	RITAD/KONSTR AV JSN	LÖPNUMMER
SKALA 1:100(A3)	NUMMER A84-150-40-38-02	



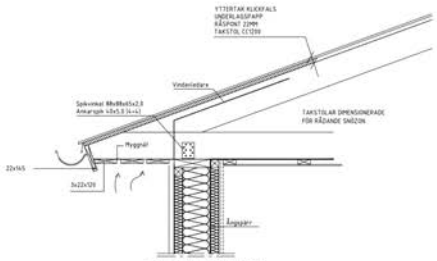
ORIGINALSKALA 1:100



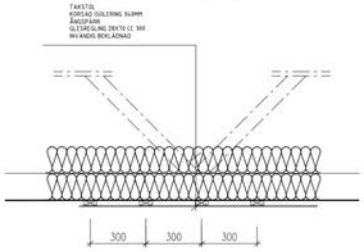
PRINCIPSEKTION



DETALJ 1 (1:20)



DETALJ 2 (1:20)



DETALJ 3 (1:20)



ORIGINALSKALA 1:100

FÖRESKRIFTER

TEKNISK BESKRIVNING MED MÅTT I MM

FÖRKLARINGAR

ALLMÄNT

GÄLLANDE REGLER OCH FÖRESKRIFTER

DIM. NORM TVÄRSNITT: EN 1995-1-1:2004 + A2:2014 + BFS 2024:6
LASTER: EN 1991 + BFS 2024:6

REVIDERINGAR:
REVIDERINGAR FÅR EJ GÖRAS PÅ RITNING UTAN KONSTRUKTÖRENS MEDGIVANDE.

SÄKERHETSKLASS:
BYGGNADEN ÄR BERÄKNAD FÖR SÄKERHETSKLASS 2

GRUNDKONSTRUKTION

GEOTEKNISK UNDERSÖKNING
EN GEOTEKNISK UNDERSÖKNING BÖR UTFÖRAS FÖR ATT FASTSTÄLLA GEOTEKNISK KLASS. DEN GEOTEKNISKA UNDERSÖKNINGEN SKALL ÄVEN KLARLÄGGA BEHOVET AV EVENTUELLA FÖRSTÄRKNINGSÅTGÄRDER.

LASTER:
DIMENSIONERANDE LINJELAST KANTBALK 23 KN/M

TAKKONSTRUKTION

SNÖLAST 3,0 KN/M2, ANNAN HÖGRE SNÖLAST KONTAKTA KONSTRUKTÖR.
VINDLAST 0,73 KN/M2, ANNAN HÖGRE VINDLAST KONTAKTA KONSTRUKTÖR.

KVALITETSKRAV MATERIAL

BETONG
BETONGKVALITET C25/30 ELLER LIKVÄRDIGT
ARMERING
ARMERINGSKVALITET K500C-T ELLER LIKVÄRDIGT
TRÄ
HÅLLFASTIGHETSKLASS C24 ELLER LIKVÄRDIGT

BET.	ANT.	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVDIREKT

NYBYGGNAD AV		
FASTIGHET		
ÄGARE		
MAIL-ADRESS		TELEFON
RITNINGSDATUM 2026-09-05	RITAD/KONSTR AV JSN	UPPDRAGSNR
SKALA 1:100(A3)	NUMMER K84-150-40-38-01	

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00873 – Ankomstdatum 2026-08-20



= PLAN. MARKNIVÅ
= BEF. MARKNIVÅ
= GATUNIVÅ
= STÖDMUR
= GATA / GÅNGVÄG
= BERGSCHAKT
= TOMTGRÄNS

Orginal Storlek A3

0 1 2 3 4 5

REV.	REVIDERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Hjältevadshus

Beatrice Lopez & Belal Hammoud
Degernäs 14:8
Umeå Kommun

HUSTYP: Spira 211 - Spv

KONTROLLERAD AV

RITNINGSTYP: Marklinjer 2 - Bygglov

SKALA: 1 : 100

RITAD AV: Alice Ekholm

DATUM: 2026-08-19

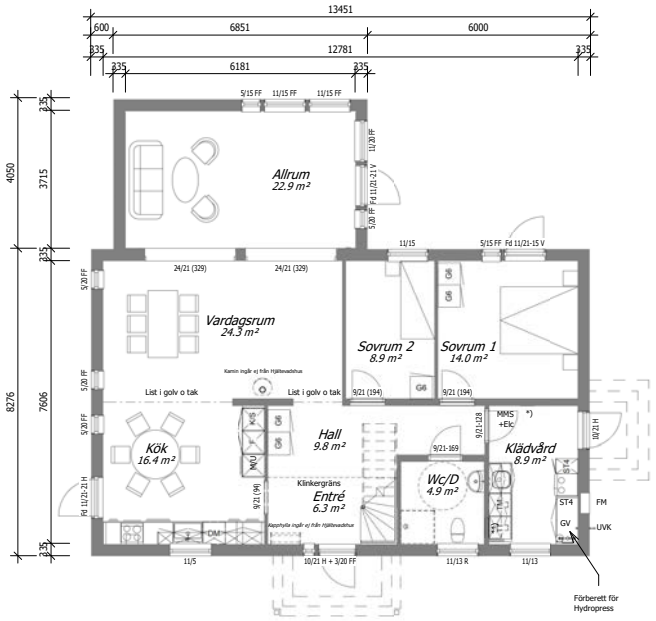
ÄRENDENR.

ORDERNR.: 503 146

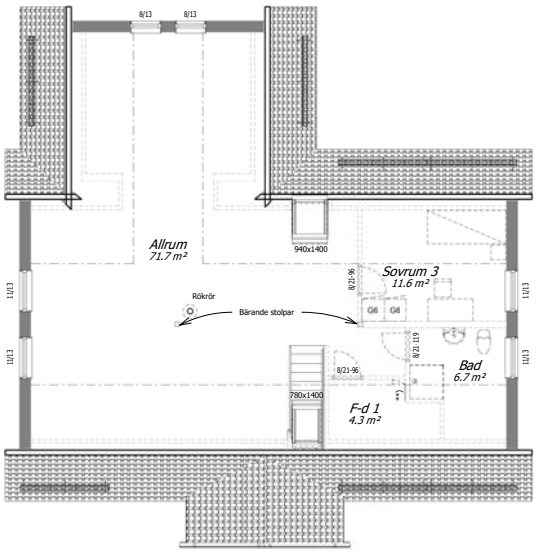
RITN. NR.: A205

2026-08-19 13:46:39

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00873 – Ankomstdatum 2026-08-26



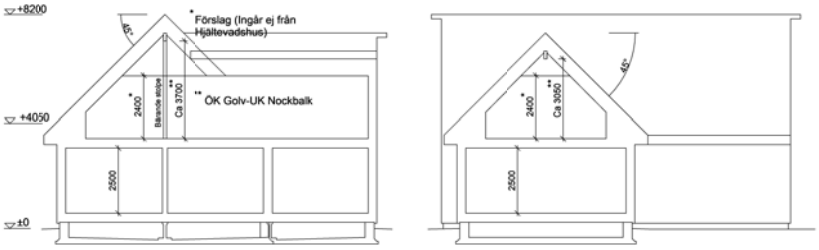
Entréplan



Inredningsbar Överplan

*) = Kopplingslucka för el, värme och vatten
**) = Vattenskåp
ELC = Elcentral
FM = Fasadmätarskåp
GV= Golvvärmefördelare
MMS = Multimedia skåp
(Kopplingsluckor för installationer kan förändras gällande antal, storlek samt placering)

Utvändiga trappor ingår ej från Hjältevadshus



Boarea (BOA)		Bruttoarea (BTA)	Byggyta (BYA)
Bottenplan	122.2 m²	139.1 m²	139.1 m²
Överplan	89.1 m²	94.2 m²	

Hjältevadshus

Beatrice Lopez & Belal Hammoud
Degernäs 14:8
Umeå Kommun

HUSTYP: Spira 211 - Spv
KONTROLLERAD AV
RITNINGSTYP: Planritning - Bygglov
SKALA: 1 : 100
RITAD AV: Alice Ekholm
DATUM: 2026-08-19
ÄRENDENR.
ORDERNR.: 503 146
RITN. NR.: A201

Orginal Storlek A3

REV.	REVIDERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
A	Tillval Sovrum 2	AE	260826

2026-08-26 08:45:02

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000873 – Ankomstdatum 2026-09-05

Leveransbeskrivning

Byggnad

Väggblock bredd 1,2 m inkl syll, hammarband och stomreglar i dimensionen 45×195.
(Väggblocken består av en kraftig norrländsk 28 mm stående panel i gran av högsta kvalitet. Luftläkt, Ljus vindduk med hög rivstyrka och hög diffusionsöppenhet samt liggande reglar 45×45 cc 600 för bättre isoleringsegenskaper.)
Färdiga Ramverkstakstolar cc1200 och gavelspetsar med påspikad vindduk, reglar och delvis påspikad stående fasadpanel. Allt för en snabb montering.
Erforderlig mängd strö och bärläkt för ditt yttertak, anpassat för undertak av råspont.
Underspikning, vindskivor, knutar och foder är alltid grundmålat som standard.

Yttertak

Klickfalstak
Klickfals 0,6mm är taket för dig som önskar få ett klassiskt bandtäckningsutseende, men till en lägre kostnad jämfört med ett traditionellt handfalsat plåttak.
Klickfalsat tak har ett väldigt stiltroget och stilrent uttryck.
Taket syns ofta på funkishus men passar lika bra på andra byggnader.
Takavvattning med stuprör och hängrännor ingår, allt anpassat och komplett med infästningsdetaljer.

Undertak

Råspont & papp
Vi levererar 23mm råspont som är ett krav i Sverige för snözoner över 2,5 och resultatet blir ett stabilare och tystare tak.
Råsponten levereras som luckor, 540x3600, vilket gör montaget snabbare.
Fuktskyddet i form av underlagspapp monteras direkt på råsponten.

Monteringstillbehör

Syllisolering för garanterat fuktskydd
Underlagspapp för råspont
Skruv 6×90 samt spik 34×100 och 28×75
Expanderhylsor för montage i betong alt lecainfästning
Vinkeljärn med ankarskruv för takstolsmontage
Ventilationsgaller, för kallvinda
Insektsnät för takfot och stifthammare

Dörrar, portar och fönster

4 st fönster 9×5 Trä-Alu, 3-glas, fast, U1,1, standardfärg
1 st ytterdörr 10×21, tät, vänsterhängd, standardfärg
1 st fönster 9×9 Trä-Alu, 3-glas, vridfönster, U1,1, standardfärg
2 st Takskjutport 25×21, utan motor, standardfärg
1 st Takskjutport 35×21, inkl. motor, standardfärg

Isolering

Byggnader levereras som standard med korsad 195 mm väggisolering. Taket får ca 340 mm som standard beroende på underramens dimension.
KNAUF lambda 35 är isoleringsskivor med storleken 600×1200 mm. Allt är anpassat efter väggblocken och mängden beräknas av oss.
Till samtliga isoleringspaket ingår även färdigkapade mellanstolpar för att kunna korsa isoleringen samt att skapa cc600 för invändig beklädnad. Vindledare för takfot.
Åldersbeständig plast till väggar och tak, samt 28×70 cc300 till innertak. Drev för fönster och dörrar.
Allt förberett för eventuell invändig beklädnad. På insidan av ytterväggar monteras ett installationsskikt på 45mm.

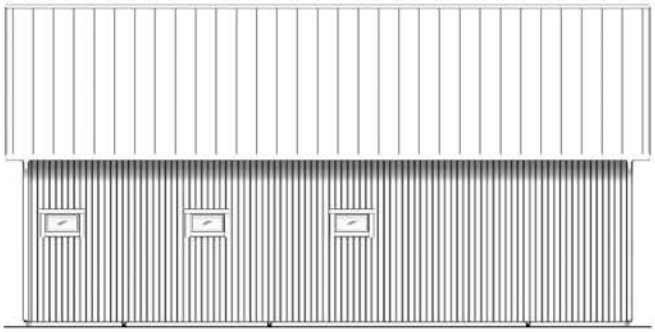
Grund

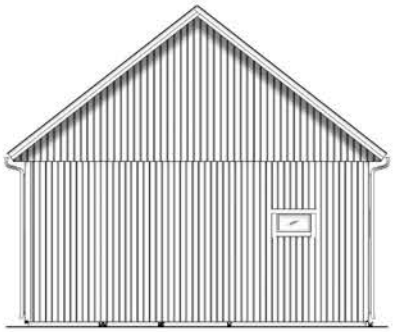
300mm markisolering
Kantelement med höjden 400 mm samt markisolering 300 mm K80, kantbalksarmering S12, nätarmering 6s150, markdistanser och plastspik för cellplast.
Komplett leverans exklusive markarbeten och betong.

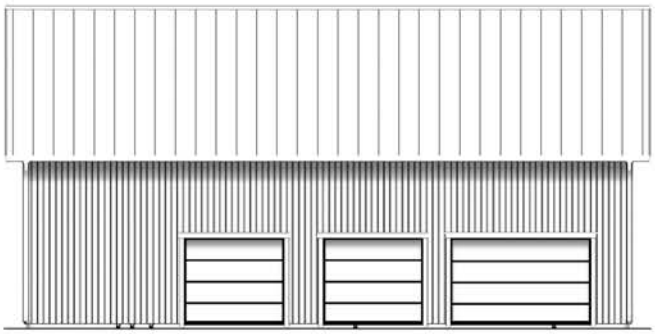
Invändigt ytskikt

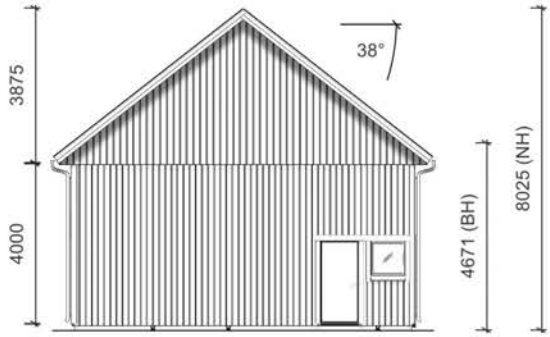
Det invändiga ytskiktet består av 11mm OSB skivor samt 13 mm gips till samtliga ytterväggar inomhus.
Detta blir en stark insida med bra infästning som kan bära det mesta
Taket får gips 13mm som skruvas i den medföljande glesreglingen.
Allt komplett med tillhörande skruv enligt montagebeskrivning.

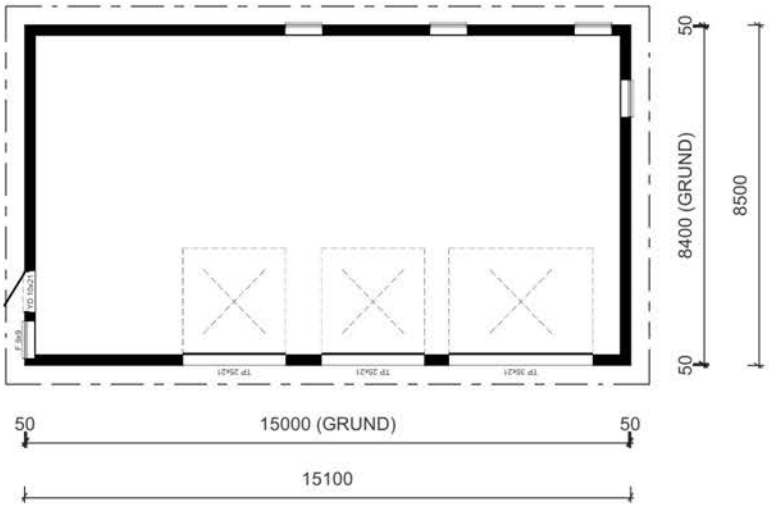
Plan & Fasad











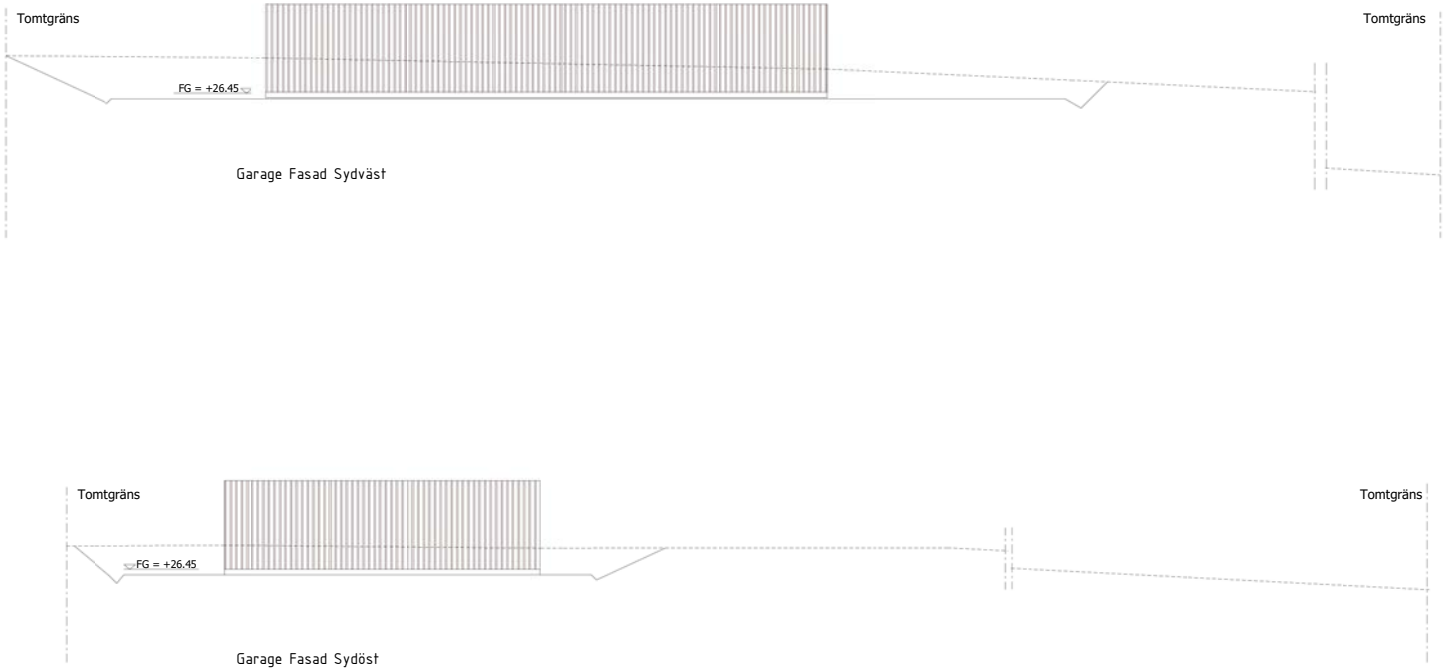
Kontakt

Ängsbacka 4
932 61 Lövånger

+46 (0)913-105 40

info@lovangersbygg.se

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN-2026-00873 – Ankomstdatum 2026-09-17



OBS! För rätt volym och utseende se den kundunika ritningen.
Garage levereras ej från Hjältevadshus.

Hjältevadshus

Beatrice Lopez & Belal Hammoud
Degernäs 14:8
Umeå Kommun

HUSTYP: Spira 211 - Spv

KONTROLLERAD AV

RITNINGSTYP: Marklinjer 1 - Garage

SKALA: 1 : 100

RITAD AV: Alice Ekholm

DATUM: 2026-09-17

ÄRENDENR.

ORDERNR.: 503 146

RITN. NR.: A204 (2)

Orginal Storlek: A3

0 1 2 3 4 5

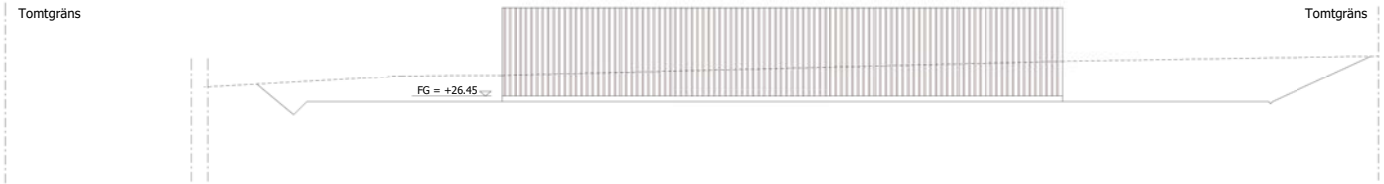
REV.	REVIDERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

2026-09-17 15:11:08

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN-2026-00873 – Ankomstdatum 2026-09-17



Garage Fasad Nordväst



Garage Fasad Nordöst

OBS! För rätt volym och utseende se den kundunika ritningen.
Garage levereras ej från Hjältevadshus.

Hjältevadshus

Beatrice Lopez & Belal Hammoud
Degernäs 14:8
Umeå Kommun

HUSTYP: Spira 211 - Spv

KONTROLLERAD AV

RITNINGSTYP: Marklinjer 1 - Garage

SKALA: 1 : 100

RITAD AV: Alice Ekholm

DATUM: 2026-09-17

ÄRENDENR.

ORDERNR.: 503 146

RITN. NR.: A204 (1)

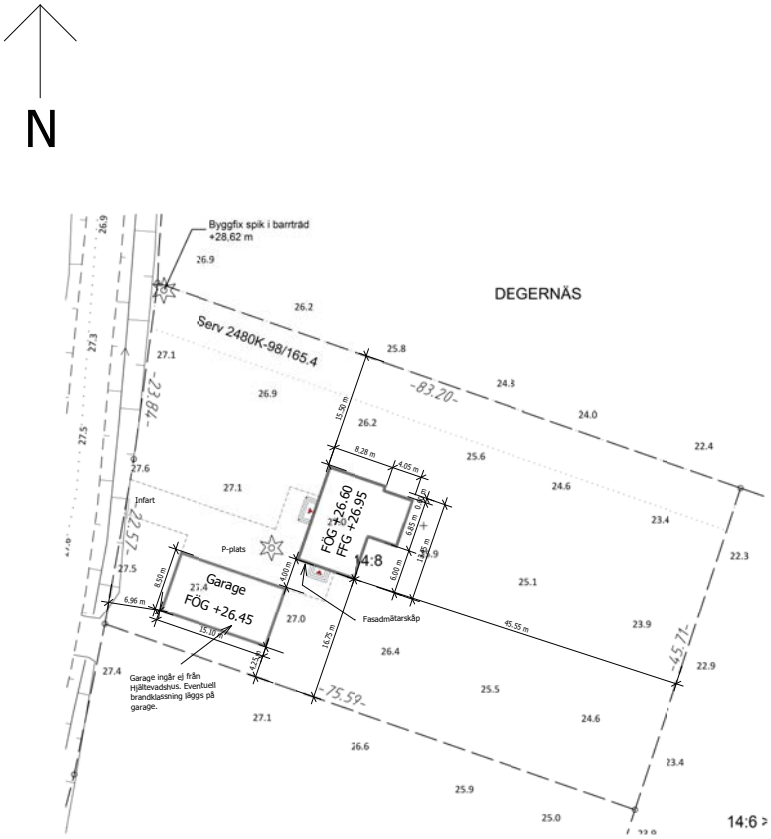
Orginal Storlek A3

0 1 2 3 4 5

REV.	REVIDERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

2026-09-15 17:52:09

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00073 – Ankomstdatum 2026-09-17



FÖRKLARINGAR

S = MARKAVLOPPSRÖR AV PVC (SPILLVATTEN) — RB
S1 = MARKAVLOPPSRÖR AV PEH
D = MARKAVLOPPSRÖR AV PVC (DAGVATTEN) — RB DB
DB = DAGVATTENBRUNN MED LÅSBART LOCK Ø 400 MED VATTENLÅS OCH 600mm DJUP SLAMBRUNN
KV = PLASTRÖR TYP PEM PN10 32x29 (KALLVATTEN)
STR = STUPRÖRSANSLUTNING Ø 110mm
RB = RENSBRUNN
FFG = FÖRESLAGEN FÄRDIGT GOLV
FÖG = FÖRESLAGEN ÖVERKANT GRUND

= STENKISTA

TREKAMMARBRUNN
= TREKAMMARBRUNN MED INFLITRATION
FÖRDELNINGSBRUNN
INFILTRATIONSYTA

ANM.

GRÄVNING FÖR EL- OCH TELESERVIS UTFÖRES I SAMBAND MED GRÄVNING AV VA
SPILLVATTEN I GRUND OCH MARK S4-110,12% (el. enl. gällande föreskr.)
DAGVATTEN I GRUND OCH MARK R4-110,14% (el. enl. gällande föreskr.)
DRÄNERING UTFÖRES ENLIGT BBR 6:5322.

MARKAVVATTNING UTFÖRES ENLIGT BBR 6:5321.
PÅ PLAN ANGIVEN LEDNINGSDRAGNING/INSTALLATIONER ÄR ENDAST FÖRESLAGEN. EXAKT DRAGNING/UTFÖRANDE SKER UTIFRÅN FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ BYGGARBETSPLATS

BRANDSKYDDSDOKUMENTATION

Sammanfattning av dokument "Brandskyddsbeskrivning Hjältevadshus"

Byggnaden uppfyller grundkraven på brandskydd utifrån PBL (2010:900) och PBF (2011:338) samt boverkets föreskrifter BFS 2024:7 med ändringar t.o.m. 2025:1

BYGGNAD:	Brandteknisk byggklass BR3, Verksamhetsklass 3A
BRANDCELLS-SKILJANDE KONSTRUKTIONER:	Brandavskiljning utformas brandceller i någon av byggnaderna i lägst brandteknisk klass EI 30. Förutom... ▪ Ytor, högst 1 m² (avstånd mellan byggnaderna mer än 2m ▪ Ytor, högst 4 m2 (avstånd mellan byggnaderna mer än 5m ▪ Avstånd över 8 m mellan byggnaderna (ingen åtgärd krävs)
BRAND-VARNARE (BV):	1st BV per 60m² BOA monteras per våningsplan, placeras i närheten av sovrummen, samt ovan trappa plan 2
IMKANAL:	Kanal av spirorör, isoleras i brandteknisk klass E15 Anslutning ovan fläkt med oisolerad typgodkänd flexslang.
BRASKAMIN:	Braskamin placeras med godkända mått enl. leverantörs anvisning till brännbar vägg, samt med gnistskydd
RÖKKANAL:	Rökrör av stål, Premodul. Typgodkänd Enl. EN 1856-1:2009 (EC certifikat 0402-CPD-220311)

Hjältevadshus

Beatrice Lopez & Belal Hammoud
Degernäs 14:8
Umeå Kommun

HUSTYP: Spira 211 - Spv

KONTROLLERAD AV	RITNINGSTYP: Situationsplan - Bygglov		SKALA: 1 : 500
RITAD AV: Ulrice Ekholm	DATUM: 2026-08-19	ÄRENDENR.	ORDERNR.: 503 146 / RITN. NR.: A203

Orginal Storlek A3 — 0 10 20

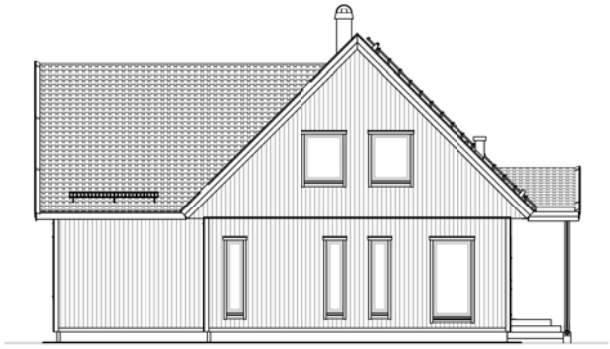
REV.		SIGN.	DATUM
A	Ändrat yttermått på garage	AE	260916

2026-09-17 15:07:11

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00873 – Ankomstdatum 2026-08-20



Fasad mot Nordväst



Fasad mot Nordöst



Fasad mot Sydöst



Fasad mot Sydväst

Kulör Entrédörr: Mörkgrå (S7000-N)
Kulör Sidoentrédörr: Vit (S0502-Y)
Kulör Fönster: Mörkgrå (RAL7012)
Kulör Sockel: Betongskiva Grå (S2502-R)
Kulör Fasad: Stående faspanel i trä: Grundmålat (5502-Y)
Kulör Knutbrädor, foder & vindskivor: Grundmålat (5502-Y)
Takmaterial och kulör: Svarta betongpannor (S9000-N)
Stuprör/vattenavrinningsdetaljer: Svarta (S9000-N)
Solpaneler: Svarta

Brytare för produktionsanläggning placerad i fasadmätarskåp

Utvändiga trappor ingår ej från Hjältevadshus

Orginal Storlek A3

REV.	REVIDERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Hjältevadshus

Beatrice Lopez & Belal Hammoud
Degernäs 14:8
Umeå Kommun

HUSTYP: Spira 211 - Spv

KONTROLLERAD AV

RITNINGSTYP: Fasadritning - Bygglov

SKALA: 1 : 100

RITAD AV: Alice Ekholm

DATUM: 2026-08-19

ÄRENDENR.

ORDERNR.: 503 146

RITN. NR.: A202

2026-08-19 13:45:54

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-04

Byggnadsnämnden

ÖN 4:34

Diarienr: BN-2026/00472 (BN 2026–001083)

Ön 4:34 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus.

   Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar.*

3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 226 kr enligt tabell A1.20 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

   Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

   Grannehörande och remisshörande pågår.

Motivering till beslutet

Sökta åtgärder innebär bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus med ett garage inom planlagt område.

Fasadändring av enbostadshus
Enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen ge bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Sökt fasadändring innebär att två befintliga fönster på fasad mot väster ombyggs till en balkongdörr och ett större fönster. Sökt fasadändring överensstämmer med detaljplanen, är lämpad på platsen och med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00472

Eftersom fasadändringen uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja lov ska lov ges.

Tillbyggnad av enbostadshus

Enligt 9 kap. 56 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Berört enbostadshus på platsen beviljades bygglov för ändrad användning från kontorsbyggnad till enbostadshus av byggnadsnämnden i ärende BN-2024/00114, § 106, 2024-04-24.

Nu sökt garage tillbyggs på enbostadshusets södra fasad och det finns en befintlig infart på platsen till garaget.

En grundläggande förutsättning för att ge bygglov är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Enligt detaljplanen får inte prickad mark bebyggas och på korsprickad mark är användningen kontor och förråd. Utöver det får korsprickad mark bebyggas med totalt 150 kvm bruttoarea (BTA).

Sökt tillbyggnad är 42,5 kvm BTA och placeras till större del på prickad mark som inte får bebyggas. Total BTA för enbostadshuset med sökt åtgärd blir cirka 206 kvm. Det innebär att byggrätten överskrids i nuläget med cirka 13,5 kvm BTA och med sökt åtgärd utökas avvikelsen till cirka 56 kvm BTA. Användningen på korsprickad mark är kontor och förråd och enligt planens syfte ska enbostadshuset som tidigare var kontor vara bostadskomplement på fastigheten. Nu sökt garage blir bostadskomplement till enbostadshuset och det är inte planens syfte och innebär en avvikelse mot användningen.

Sökt tillbyggnad innebär avvikelse mot detaljplanen avseende byggrätt, placering och användning. Ansökan överensstämmer inte med detaljplanen.

Av 9 kap. 60 § PBL Trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om
1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,
2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00472

Sökande har inlämnat ett yttrande och den kan läsas i sin helhet i bilaga till beslut. Sammanfattningsvis är sökandes motiv till ansökan att möjliggöra en generationsväxling där deras son övertar det andra enbostadshuset på fastigheten och sökande flyttar in berört enbostadshus. Sökande har bott på platsen i 35 år och beviljades ändring till enbostadshus av byggnadsnämnden. Huset behöver dock renoveras och bergvärme avses installeras med lämplig placering i garaget enligt sökande.

I samband med sökandes nybyggnation år 1998 upprättades en detaljplan. Planen uppfördes på kommunens initiativ eftersom det då i princip var byggnadsförbud på ön enligt sökande. Byggnaden ligger på prickat område men placeras på lämpligt avstånd till grannbostaden. Fastighet Ön 4:34 är den enda fastigheten på ön som har en detaljplan med inskränkningar i byggmöjligheter. Sedan detaljplanen tillkom har det skett en utveckling på ön och det har tillkommit nya fastigheter och kompletterande byggnader på äldre hus i närområde på såväl Övägen som Storåvägen enligt sökande.

Enligt sökande strider nybyggnationen inte mot syftet med detaljplanen. Syftet med planen var att möjliggöra flyttning och omvandling av äldre hus till kontorshus. Detta har också verkställts och byggnaden har fyllt sin funktion under sökandes yrkesverksamma tid. Ett krav på ny detaljplan för att möjliggöra en tillbyggnad av garage/förråd är tids- och arbetskrävande för alla berörda samt kostsamt. Ett sådant krav är, enligt sökandes uppfattning, oproportionerlig i förhållande till det bygglov som söks.

Enligt sökande utgör fastigheten inte längre ett komplement till övrig bebyggelse utan är ett vanligt bostadshus. En konsekvens av detta är att det är rimligt att bostaden kan tillföras ett garage/förråd. Av byggnadsnämndens beslut år 2024 framgår att ändringen att kontorshuset åter blir enbostadshus bedömdes vara en mindre avvikelse och att det finns ett värde i att huset åter blir bostad enligt sökande. Vidare framgår av byggnadsnämndens beslut att bygglovet inte antogs medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Dessa argument kan även motivera ett bifall till ansökan om byggnadslov för garage/förråd enligt sökande.

Bygglovsavdelningen har genomfört en översiktlig granskning av närområdet och berörd fastighet är en frimärksplan och grannfastigheter är utanför detaljplan. Berört del av ön har en stark byakaraktär och har en varierande bebyggelse med byggnader i olika storlekar och utformningar.

Bedömningen är att detaljplanen är gällande och tillbyggnaden avviker från detaljplanen avseende byggrätt, användning och placering på prickad mark samt mot planens syfte. Att det tidigare har beviljats bygglov för ändrad

användning för berörd byggnad från kontor till enbostadshus ändrar inte bedömningen i det nu aktuella ärendet. Den sammanvägda bedömningen är att ansökan avviker från detaljplanen och det kan inte ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan. Åtgärden är inte heller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kap. 61 § PBL, trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och
1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt tillbyggnad tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär sökt åtgärd en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Eftersom sökt tillbyggnad inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja lov ska lov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Ön 4:34. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P98/79.

Fastigheten är inte specifikt utpekad som särskilt värdefull men är inom ett värdefullt bebyggelseområde enligt kulturhistoriska inventeringar för Ön, ett s.k. 8:13-område.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-04
Ansökan, inkommen 2026-10-19
Situationsplan, inkommen 2026-10-28
Planritning, inkommen 2026-10-28
Fasadritningar, inkomna 2026-10-28
Sektionsritning, inkommen 2026-10-30
Foto, inkommen, 2026-10-30
Relationsritning fasadritning, 2026-11-04
Yttrande från sökande, inkommit 2026-11-02
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00472

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på kommunens anslagstavla. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet” för att läsa om överklagandetiden

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

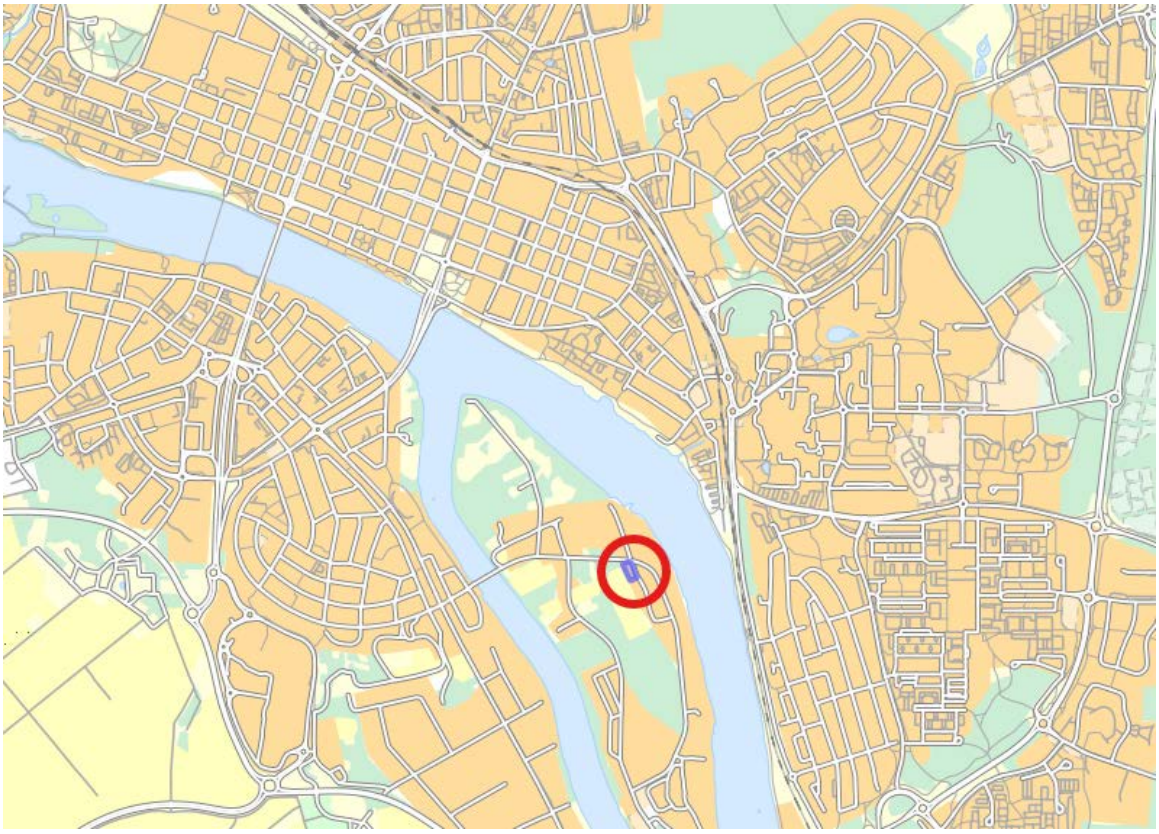
Orienteringskarta

Datum: 2026-11-04
Diarienummer: BN 2026-001083

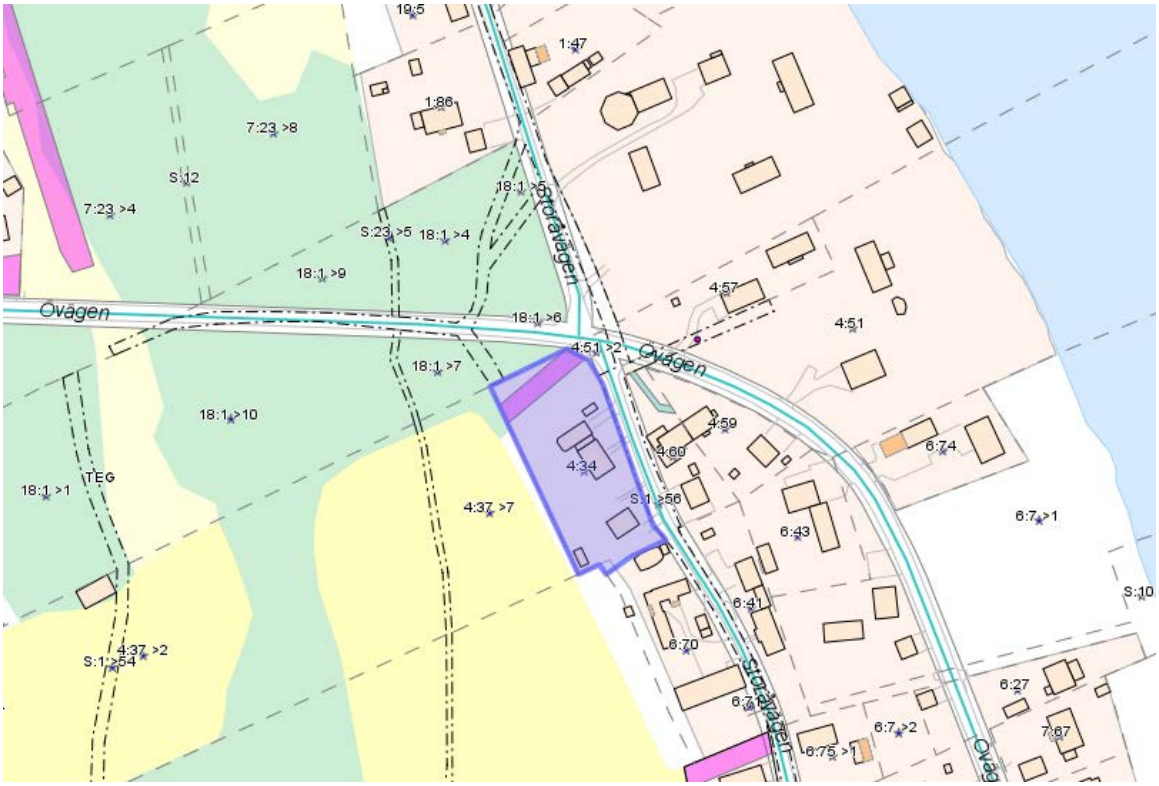
Orienteringskarta

Fastighet: ÖN 4:34 (STORÅVÄGEN 12)
Ärendet gäller: Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus
Sökande: Anders Ragnar Emanuel Wänman

Lokalisering



Orienteringskarta BN 2026-001083



2 (2)

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-001083 – Ankomstdatum 2026-11-02

Anders och Carin Wänman
Storåvägen12
904 26 Umeå

20261101

Byggnadsnämnden
Umeå kommun

Yttrande med anledning av sökt bygglov för garage/förråd på fastigheten Ön 4:34

Vi ansöker om bygglov för nybyggnation av garage/förråd i anslutning till det äldre huset med fastighetsbeteckning Ön 4:34. Motivet till ansökan är att möjliggöra en generationsväxling där vår yngste son övertar vår nuvarande bostad, (han skulle då bli fjärde generationen på denna fastighet) och vi flyttar till det äldre, mindre huset. Vi har bott på denna adress i mer än 35 år. Under drygt 20 år har vi bedrivet företag i det äldre huset. I samband med vår pensionering behöver vi inte längre ett kontor. På vår begäran har byggnadsnämnden fattat beslut om att det kontorshus som tidigare utgjorde komplementfastighet åter blev bostadsfastighet (Dnr BN-2024/00114 (BN 2024–000108). Det kan tilläggas att denna fastighet tidigare varit bostad i nästan 80 år. Huset behöver dock renoveras och vi planerar bland annat att installera bergvärme där bergvärmepumpen lämpligen kan installeras i garage/förrådet.

I samband med vår nybyggnation år 1998 upprättades en detaljplan. Planen uppfördes på kommunens initiativ eftersom det då i princip var byggnadsförbud på Ön. I detaljplanen finns inskränkningar i möjligheten att bygga (prickade ytor på delar av fastigheten). Den ansökta byggnaden ligger på prickat område medan det utanför byggnaden finns mark som ingår i fastigheten, men inte är prickat. Denna obebyggda mark fyller funktionen om lämpligt avstånd till grannbostad. Vår fastighet Ön 4:34 är den enda fastighet på Ön som har en detaljplan med inskränkningar i byggmöjligheter. Det hänger samman med, som vi förstått det, att det fanns begränsningar att bygga på Ön när vår fastighet uppfördes. Under de mer än 30 år som passerat sedan dess har att det skett en utveckling på Ön. Det har tillkommit nya fastigheter och kompletterande byggnader på äldre hus i vårt närområde på såväl Övägen som Storåvägen.

Den nybyggnation vi önskar utföra strider inte mot syftet med den detaljplan som upprättades år 1998. Syftet med denna plan var att möjliggöra flyttning och omvandling av äldre hus till kontorshus. Detta har också verkställts och byggnaden har fyllt sin funktion under vår yrkesverksamma tid. Ett krav på ny detaljplan för att möjliggöra en tillbyggnad av garage/förråd är tids- och arbetskrävande för alla berörda samt kostsamt. Ett sådant krav är, enligt vår uppfattning, oproportionerlig i förhållande till det bygglov som söks. Vid våra kontakter med handläggande tjänsteman på byggnadskontoret har framkommit att de med gällande bestämmelser genom sin delegation, inte kan fatta beslut i ärendet och att beslutsförslaget avstyrkan grundas i detta. Något annat motiv till tjänstemannens förslag till beslut har inte delgetts oss.

Den äldre fastigheten utgör inte längre ett komplement till övrig bebyggelse utan är ett vanligt bostadshus. En konsekvens av detta är att det är rimligt att bostaden kan tillföras ett garage/förråd. Av byggnadsnämndens beslut år 2024 framgår att ändringen att kontorshuset åter blir enbostadshus bedömdes vara en mindre avvikelse och att det finns ett värde i att huset åter blir bostad. Vidare framgår av byggnadsnämndens beslut att bygglovet inte antogs medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i

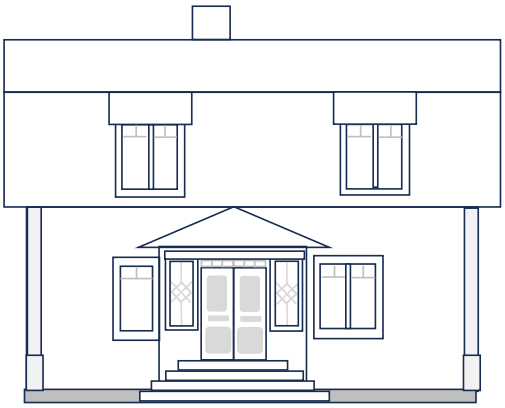
omgivningen. Dessa argument kan även motivera ett bifall till vår ansökan om byggnadslov för garage/förråd. Närmast berörda intressenter som vi samtalat med har inget att erinra mot denna nybyggnation.

20261101

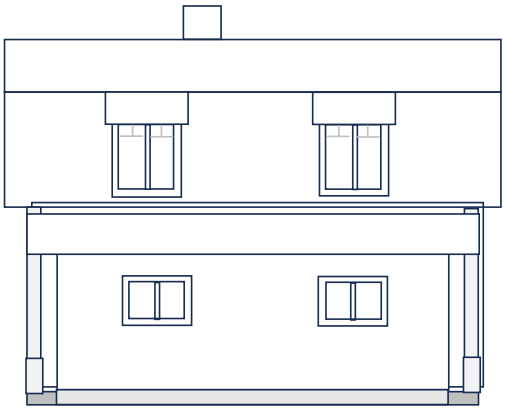
Anders Wänman Carin Ulander-Wänman

Begränsad delning

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-001083 – Ankomstdatum 2026-10-28



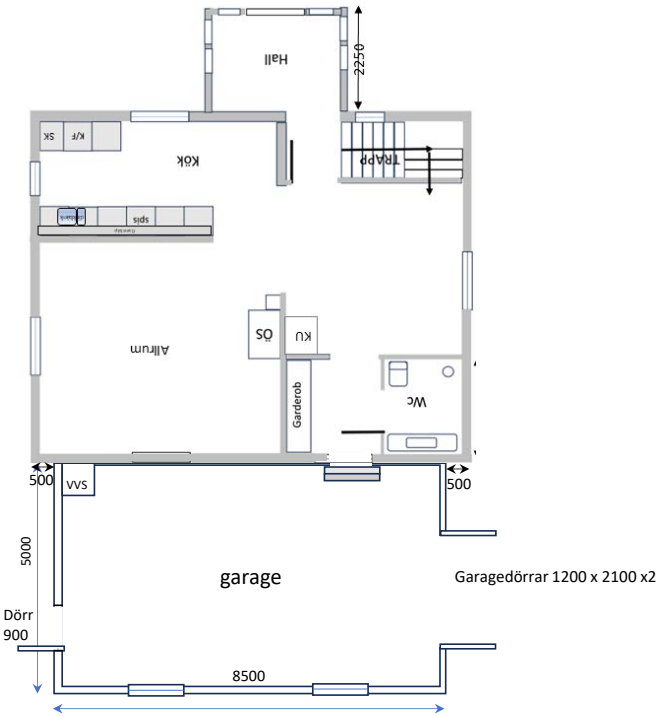
Fasad norr

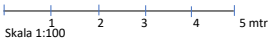


fasad syd

Begränsad delning

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-001083 – Ankomstdatum 2026-10-28

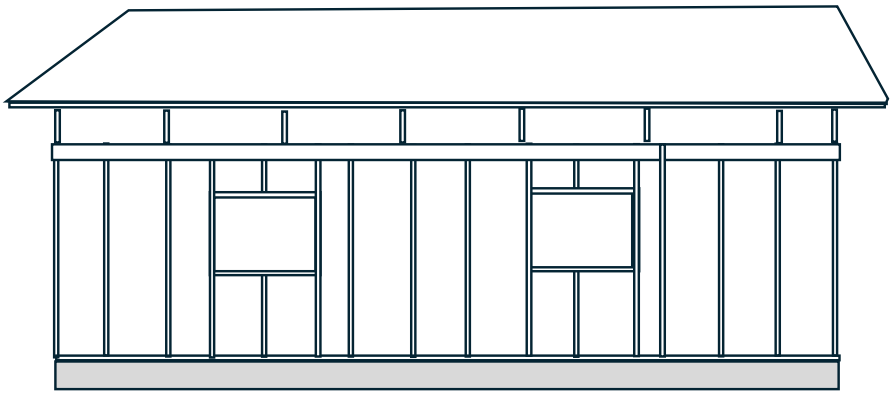




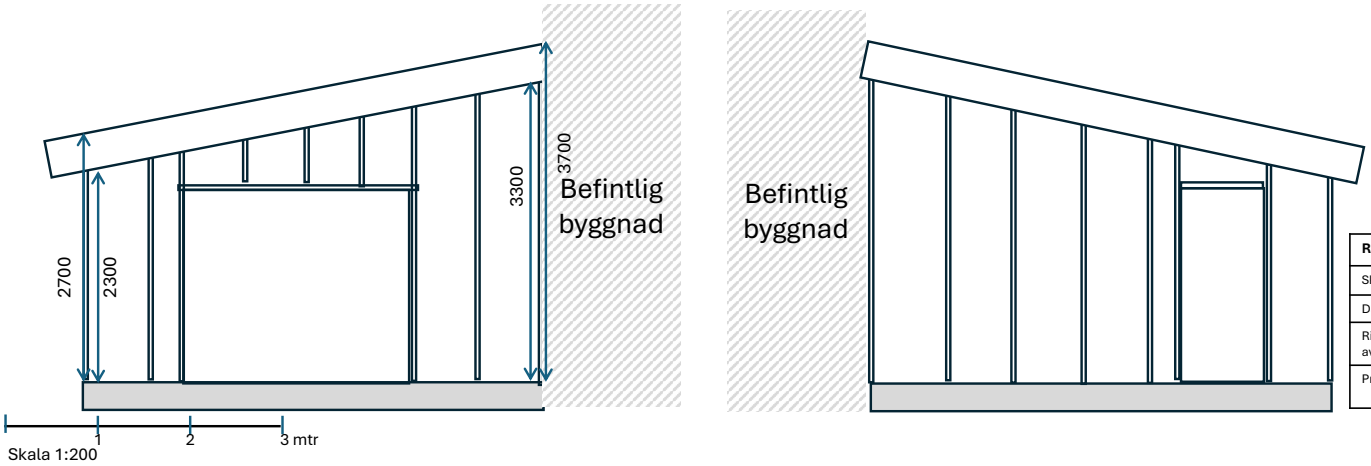
Ritningshuvud	
Skala	1:100
Datum	26-10-26
Ritad av	Anders Wänman
Projekt	Nybyggnad Garage

Begränsad delning

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-001083 – Ankomstdatum 2026-10-30



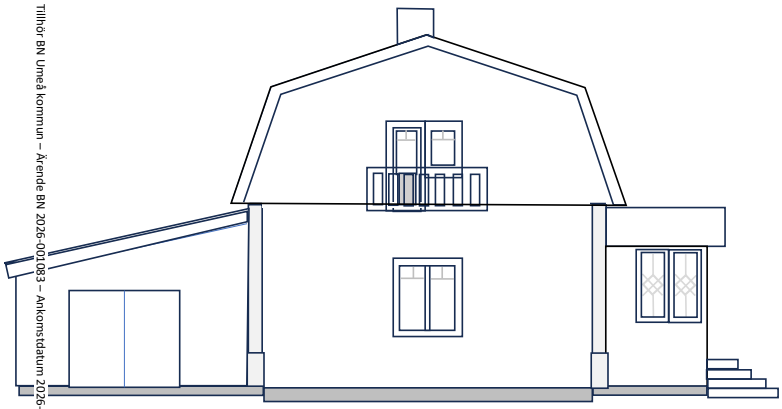
Väggreglar 45 x 145 cc 60
Hammarband 45 x 170
Takregel- Lättbalk 350
Tak 22 v 120
Plåttak röd tegelimitation
Fasad 22x 120
Lockläkt 22x 45
Isolering vägg 145 + 45
Fuktspärr
Innerväggar och tak gips



Ritningshuvud	
Skala	1:200
Datum	26-10-26
Ritad av	Anders Wånman
Projekt	Nybyggnad garage

Begränsad delning

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-001083 – Ankomststadatum 2026-10-28





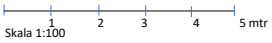
Fasad öst

Träfasad lika som befintlig byggnad
Färg B 4004 Idekulör, gul
Plåttak tegelröd
Gjuten grund, sockelhöjd 200
Bergvärme

fasad väst

Balkongdörr
Större fönster

Ritningshuvud	
Skala	1:100
Datum	26-10-26
Ritad av	Anders Wänman
Projekt	Nybyggnad Garage

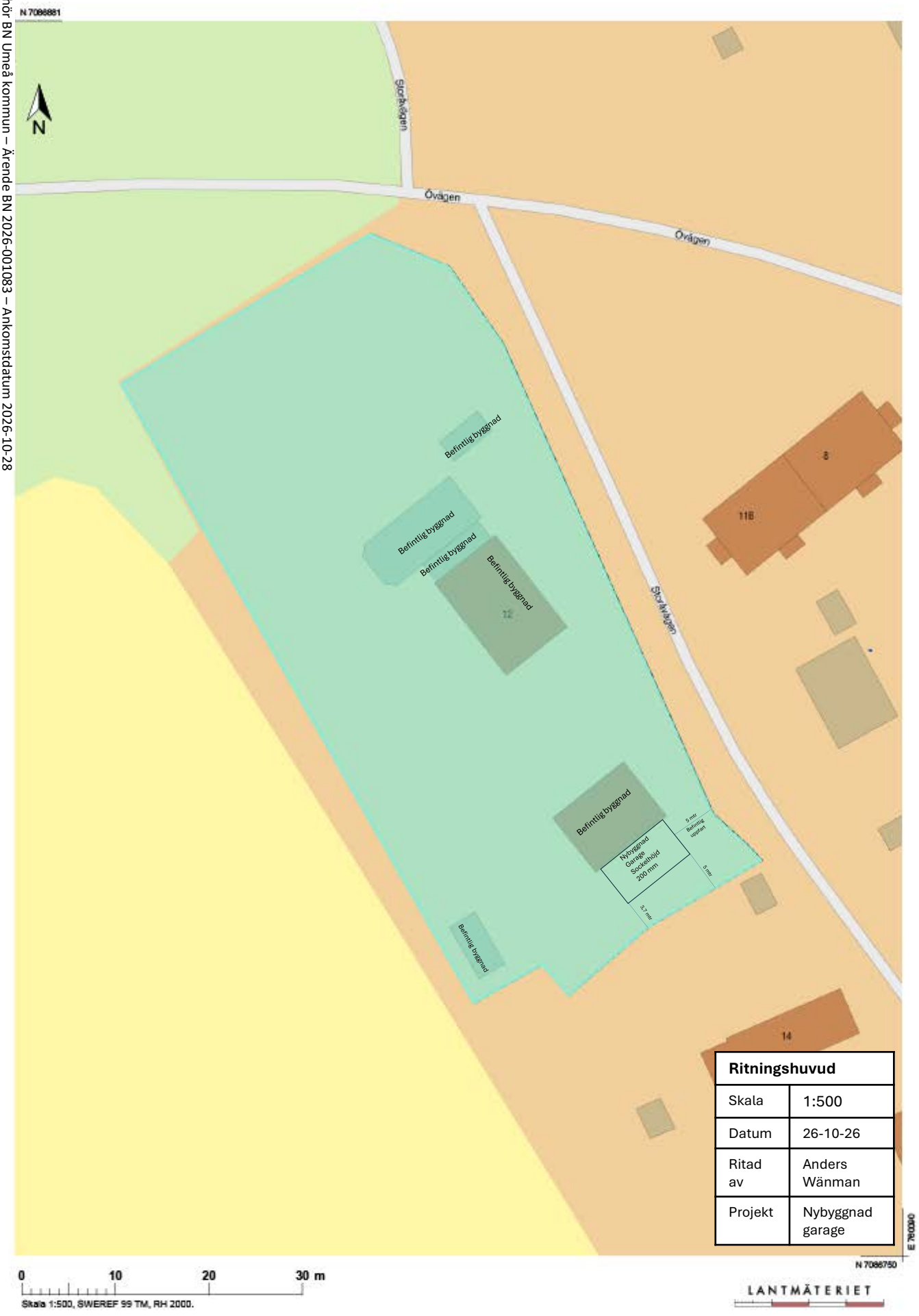


Skala 1:100

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-001083 – Ankomstdatum 2026-10-30



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-001083 – Ankomstdatum 2026-10-28



UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-04

Byggnadsnämnden

MANDELRISKAN 6

Diarienr: BN-2026/00473 (BN 2026–000848)

Mandelriskan 6 - Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning del av carport

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av garage

2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för del av carport på enbostadshus.

   Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar.*

3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 226 kr enligt tabell A1.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

   Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

   Grannehörande och remisshörande är pågående.
   Om bygglovet beviljas ska bygglovet villkoras att befintliga infarter ska vara borta och rivningsarbeten ska vara klara innan slutbesked ges.

Motivering till beslutet

Sökta åtgärder innebär bygglov för nybyggnad av garage och rivning av del av carport som är sammanbyggd med enbostadshuset inom planlagt område. Förslaget innebär även att en ny infart till garage tillkommer och de två befintliga infarterna på fastigheten tas bort. Infart till källare avses fyllas igen och infart till carport tas bort.

Rivning av del av carport på enbostadshus

Enligt 9 kap. 75 § PBL ska kommunen ge rivningslov för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Rivningslov får dock inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00473

eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, vilket framgår av 9 kap 76 § PBL.
Del av carport på enbostadshus som ska rivas omfattas inte av något rivningsförbud och behöver inte heller bevaras på grund av deras värden.

Eftersom del av carport på enbostadshus som rivs uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

Nybyggnad av garage
Av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Sökt nybyggnad av garage placeras närmare tomtgräns än 4,5 m mot grannfastighet och 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, gäller. I övrigt bedöms åtgärden överensstämma med detaljplanen och är anpassad till rådande stads- och landskapsbild.

39 § byggnadsstadgan anger att byggnad inte får läggas närmare tomtgräns än 4,5 meter. Om det är påkallad av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne kan undantag från detta krav medges. Sökt garage placeras 1,1 m från tomtgräns mot grannfastighet och särskilda skäl till placeringen saknas. Sökande har inkommit skäl till placering men bedömningen är att inkomna skäl inte är särskilda skäl. Med hänsyn till att särskilda skäl saknas är bedömningen att det saknas förutsättningar för medgivande om undantag från bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan beträffande placering närmare tomtgräns, som ska betraktas som en planbestämmelse i detta fall.

Ansökan innebär avvikelse mot detaljplanen avseende att garaget placeras närmare tomtgräns än 4,5 m. Det innebär att ansökan inte uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § PBL.

Av 9 kap 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Sökande har inkommit med en skrivelse och den kan läsas i sin helhet i bilaga till beslut. Sökande skriver att angående placeringen närmare tomtgräns än 4,5 m att skriftligt godkännande från berörda grannar finns.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00473

Sökandes skriver att särskilda skäl till placeringen 1,1–1,9 m från tomtgräns är för att placeringen ska bli parallellt med grannfastighetens befintliga carport. Sökande skriver att genom att placera garaget här koncentreras de båda komplementbyggnaderna och deras respektive infarter längs den gemensamma fastighetsgränsen, vilket förbättrar både stadsbilden och trafiksäkerheten. En placering av garaget längre från tomtgränsen skulle bryta upp den egna trädgården på ett orimligt sätt, göra att garaget skulle bli för smalt för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, samt göra marken mellan garaget och tomtgränsen till en svårnyttjad "död” yta enligt sökande.

Enligt sökande är garagets placering förutom att vara i linje med carporten på Lingonvägen 27, även placerat på liknande plats på tomten som på grannfastigheterna Lingonvägen 25, 23 och 21. Enligt sökande är dessa tre garage placerade närmare gatan än de 6,1 meter som sökande valt för att inte bebygga prickad mark.

Bygglovsavdelningen har tagit del av sökandes skrivelse och bedömer att sökandes skäl till placeringen inte är särskilda skäl och placeringen avviker från detaljplanen avseende placering.

En översiktlig granskning av närområdet har genomförts och flertalet fastigheter har beviljats bygglov med byggnader närmare tomtgräns än 4,5 m, inklusive berörd fastighet som beviljades bygglov 2007 för tillbyggnad av enbostadshus med carport som en liten avvikelse 0,5 m från tomtgräns. Senast beviljade bygglovet efter gatan med avvikelse gällande placering är på fastigheten Flugsvampen 11 som byggnadsnämnden beviljade 2026-06-11. Bygglovet gällde tillbyggnad av enbostadshus med carport och bostadsdel och placeringen beviljades 0,5 m från tomtgräns som en liten avvikelse. Grannfastigheter som sökande skriver om i sitt yttrande har beviljats bygglov på prickad mark som dispenser och avvikelse åren 1972, 1977 och 1989.

Den sammanvägda bedömningen är att placeringen inte kan ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan. Åtgärden är inte heller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Att ha en byggnad 1,1 m från fastighetsgräns i stället för det reglerade minsta avståndet 4,5 m kan inte anses vara en liten avvikelse och av begränsad omfattning (MÖD P 2693-12, MÖD P 8390-16, MÖD P 12265-19, MÖD P 3893-16, RÅ 1990 ref. 53 II).

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden

tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt garage tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär sökt garage en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Eftersom garaget inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage samt rivningslov för del av carport på fastigheten Mandelriskan 6. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P133/1957.

Om bygglovet beviljas ska bygglovet villkoras att befintliga infarter tas bort och rivningsarbeten ska vara klara innan slutbesked ges. Eftersom all byggrätt på fastigheten utnyttjas i nu sökt bygglov behöver bygglovet villkoras att del av carport ska vara rivna när garaget är uppfört om bygglovet beviljas. Enligt 9 kap. 105 PBL § ska bygglovet innehålla de villkor som följer av 73, 81, 82, 83, 84 eller 92 § eller behövs i övrigt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-04
Ansökan, inkommen 2026-08-17
Situationsplan, inkommen 2026-10-25
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2026-08-17
Yttrande från sökande, inkommit 2026-10-11
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på kommunens anslagstavla.
Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00473

Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet” för att läsa om överklagandetiden

Verkställbarhet
Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

Startbesked
Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid
Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande
Beslutet kan överklagas
Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

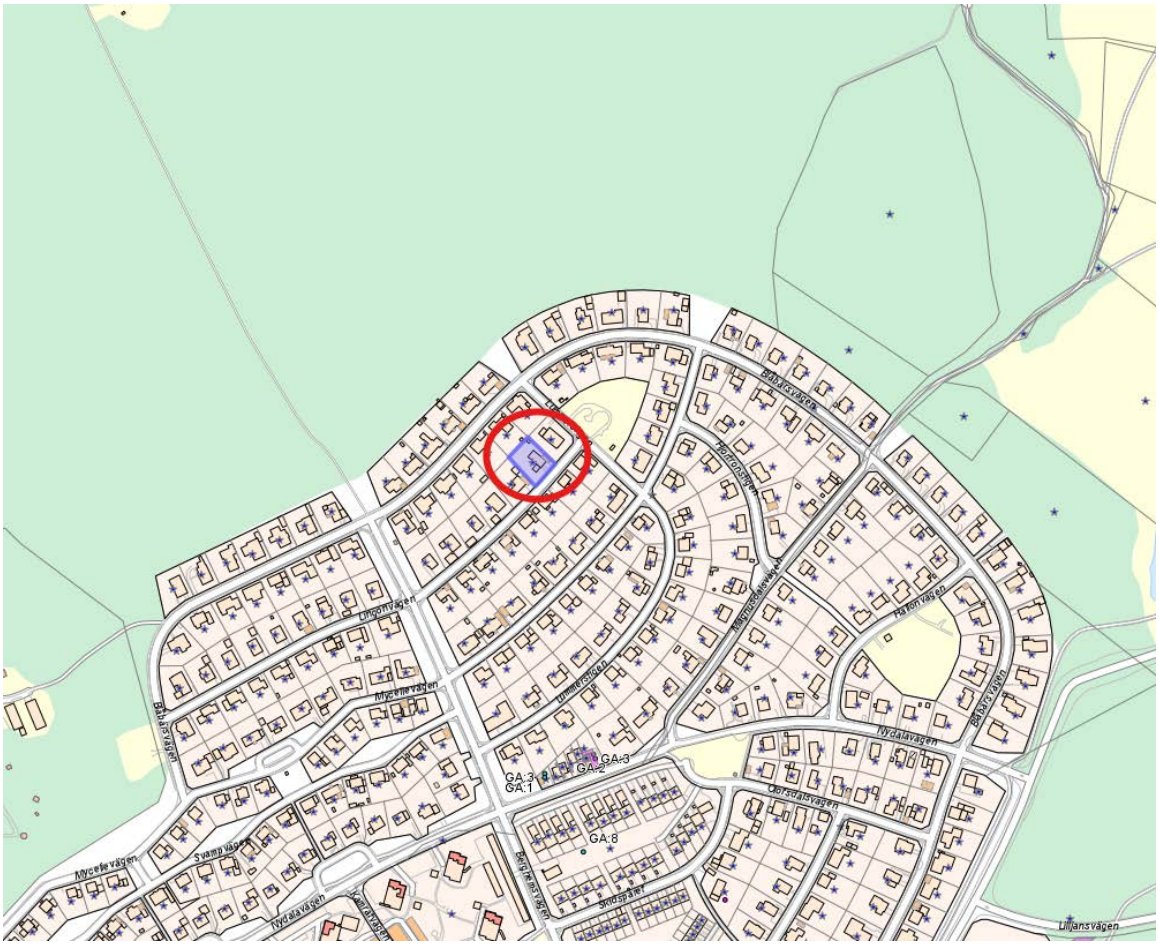
Orienteringskarta

Datum: 2026-11-02
Diarienummer: BN 2026-000848

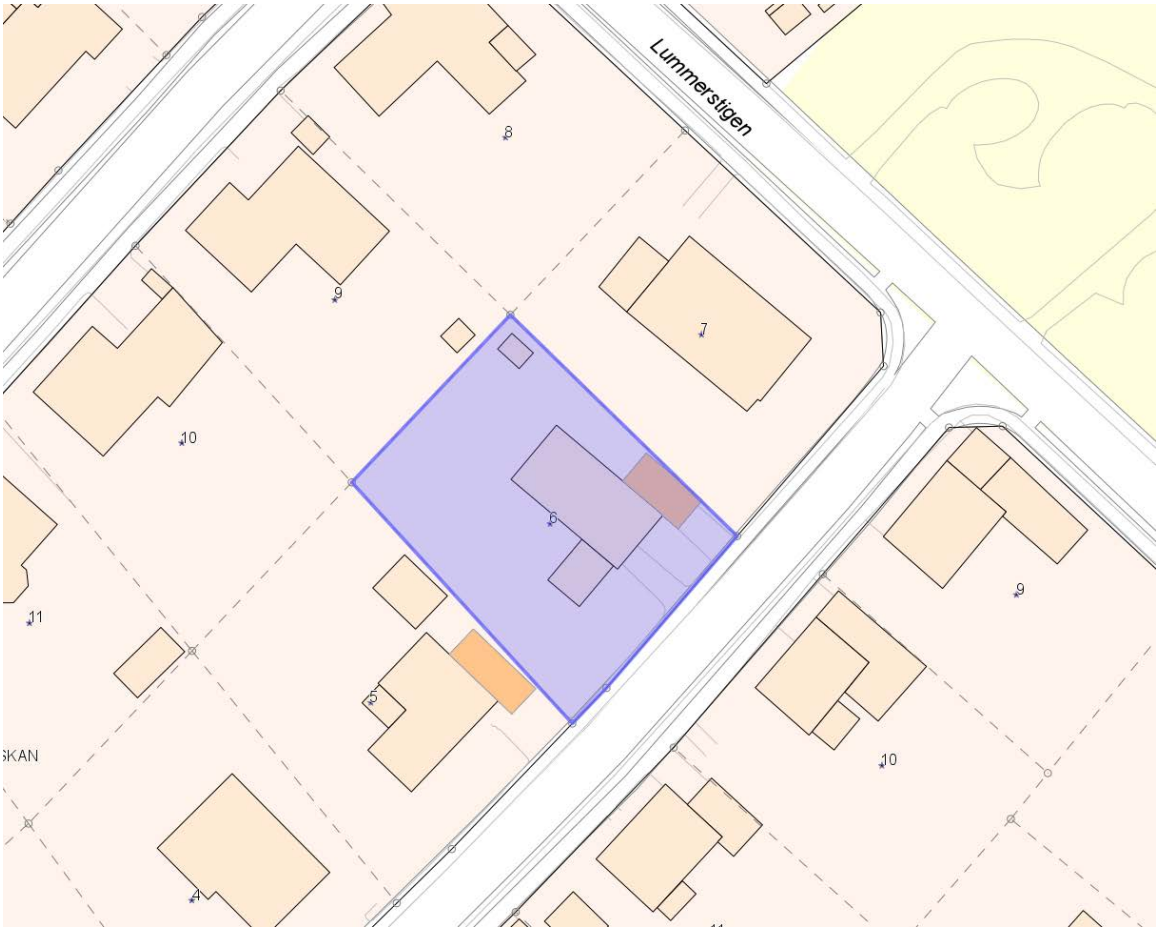
Orienteringskarta

Fastighet: MANDELRISKAN 6 (LINGONVÄGEN 29)
Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning del av carport
Sökande: Jon Robert Gabrielsson

Lokalisering

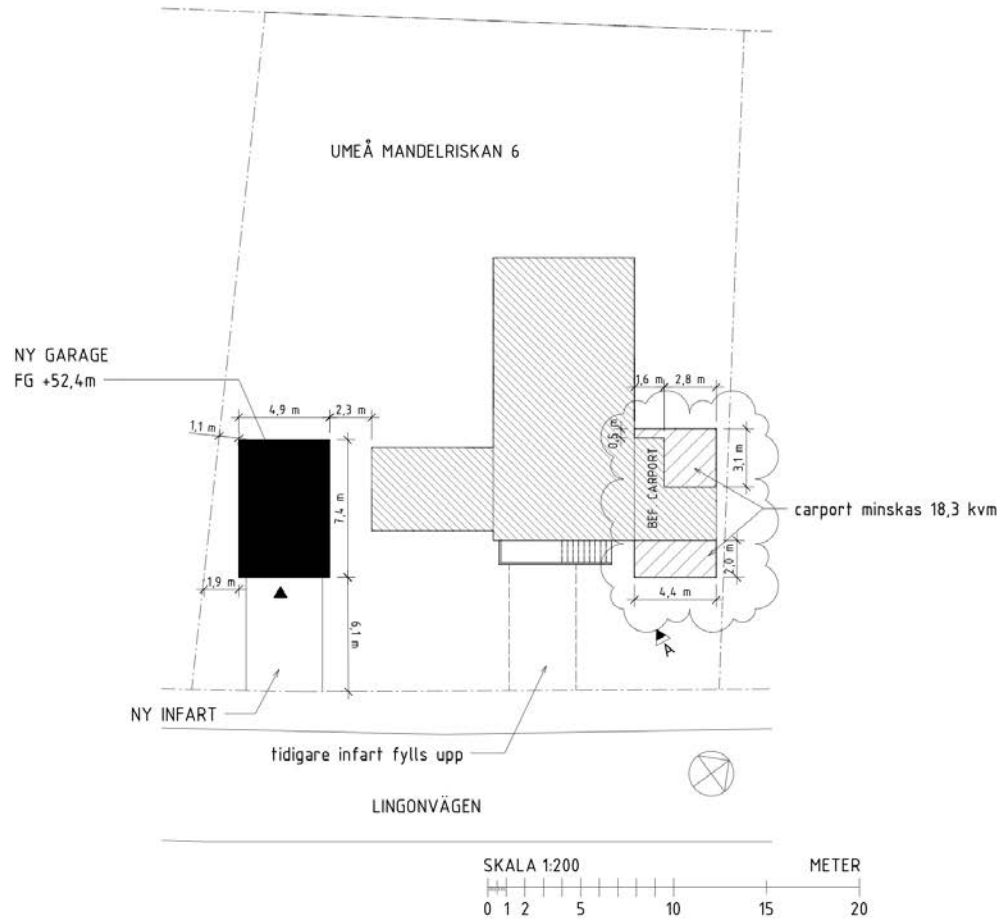


Orienteringskarta BN 2026-000848



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000848 – Ankomstdatum 2026-10-25

E:\02_Projekt\0022_Mandelriskan 6\01_Arbete\011_Modell\Revit\Centralmodell\Mandelriskan 6.rvt
2026-09-24 15:12:28



Ny garage
Tidigare infart mot garage fylls upp och ersätts av infart till nya garage.

Befintligt byggnation

Rives

Nybyggnation

A	Delvis rivning av carport	2026-09-24

BYGGLOVSHANDLING

byggnadskonst

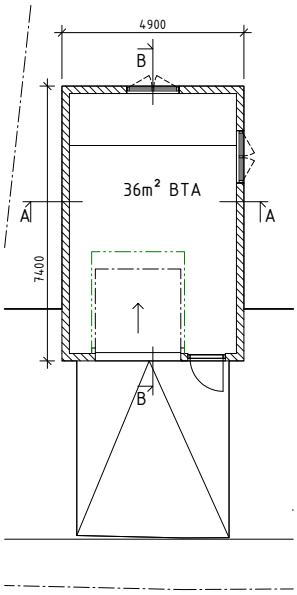
UPPDRAG NR	RITAD AV
0022	Joel Jouannet

DATUM
2026-08-07

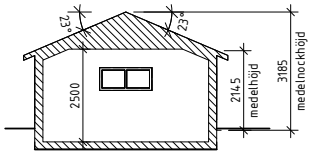
Gabrielsson/Cederquist
MANDELRISKAN 6
nybyggn. av garage, samt attefallsbyggnad
SITUATIONSPLAN

SKALA	NUMMER	REV
1:200 (a3)	A_001	A

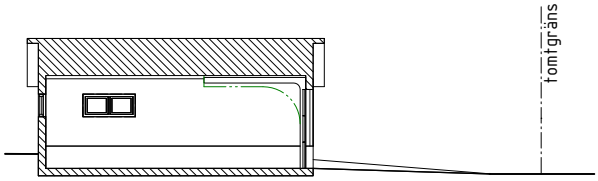
Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00048 – Ankomstdatum 2026-08-17
D:\02_Projekt\0022_Mandelriskan 6\01_Arbete\011_Modell\Revit\Centralmodell\Mandelriskan 6.rvt
2026-08-07 21:45:28



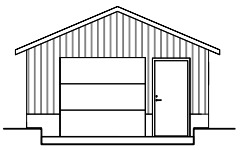
PLAN



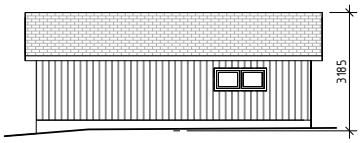
SEKTION AA



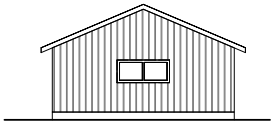
SEKTION BB



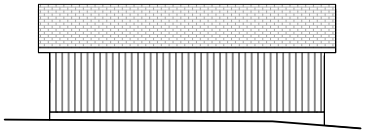
FASAD MOT SYD



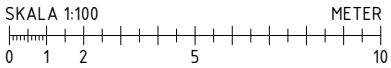
FASAD MOT ÖST



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄST



Fasad av vertikal träpanel
målas i rött kulör likt
befintliga huset.
Sockelav betong målas i
mörkgrått färg likt sockel
på befinligt hus.
Snickerier målas vitt likt
befintligt hus.
Tak av rött tegel.

BYGGLOVSHANDLING

byggnadskonst
ARKITEKTUR & HANTVERK

UPPDRAG.NR	RITAD AV
0022	Joël Jouannet

DATUM
2026-08-07

Gabrielsson/Cederquist
MANDELRISKAN 6
nybyggn. av garage, samt attefallsbyggnad
GARAGE

SKALA	NUMMER	BET
1:100 (a3)	A_002	

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000848 – Ankomstdatum 2026-10-11

Justerad bygglovsansökan

Diarienummer: BN 2026-000848

Fastighet: MANDELRISKAN 6 (LINGONVÄGEN 29)

Hej!

Så bra att ni håller med om att vi har tagit fram ett bra förslag som passar väl in på platsen. För att detaljplanens planbestämmelse gällande byggrätt för fastigheten inte ska överskridas planerar vi att riva delar av carporten och därmed minska dess area med ca 18,3 kvm. Vänligen se bifogad reviderad situationsplan.

Avseende placering närmare tomtgräns än 4,5 meter skrev ni vid tidigare begäran om komplettering

”Byggnadsstadgan gäller vilket innebär att byggnaden ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Byggnaden kan placeras närmare tomtgräns planenligt om granne medgiver det och det finns särskilt skäl till placeringen. Om särskilt skäl samt grannes godkännande saknas innebär ansökan avvikelse från detaljplanen. Berörd byggnad placeras 1,2 m respektive 1,9 m från tomtgräns. Finns det några särskilda skäl till placeringen?”

• Skriftligt godkännande från berörda grannar finns och är tidigare bifogat ansökan.

De särskilda skälen till placeringen, som tidigare angivits, är följande:

• Garagets placering 1,9-1,1 m från tomtgräns är en placering parallellt med grannfastighetens befintliga carport. Genom att placera garaget här koncentreras de båda komplementbyggnaderna och deras respektive infarter längs den gemensamma fastighetsgränsen, vilket förbättrar både stadsbilden och trafiksäkerheten.

• En placering av garaget längre från tomtgränsen skulle bryta upp den egna trädgården på ett orimligt sätt, göra att garaget skulle bli för smalt för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, samt göra marken mellan garaget och tomtgränsen till en svårnyttjad "död” yta.

• Garagets placering är, förutom att vara i linje med carporten på Lingonvägen 27, även placerat på liknande plats på tomten som på grannfastigheterna Lingonvägen 25, 23 och 21. Dessa tre garage är placerade närmare gatan än de 6,1 meter som vi valt för att inte bebygga prickad mark. Om önskemål från kommunens sida finns att ytterligare förbättra stadsbilden genom att även vi placerar vårt garage närmare gatan är vi öppna för diskussion. Detta skulle minska den hårdgjorda ytan på fastigheten till förmån för genomsläppliga grönytor, vilket skulle förbättra fastighetens förmåga till naturlig infiltration och minska belastningen på det kommunala dagvattensystemet vid skyfall.

Vänliga hälsningar

Jon Gabrielsson och Kristina Cederquist

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-06

Byggnadsnämnden

BÖRTINGEN 1

Diarienr: BN-2026/00474 (BN 2026–000928)

Börtingen 1 - Bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus.

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 583 kr enligt tabell A1.31 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 37 § framgår det att det krävs bygglov för fasadändring om åtgärden avser en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § första stycket.

Enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen ge bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda. Ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till dess karaktärsdrag och tar tillvara dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden, vilket framgår av 8 kap. 17 § PBL. En byggnad som är särskilt värdefull får inte heller förvanskas, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Av 2 kap. PBL framgår att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Åtgärden ska vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap 6 § PBL.

Ansökan avser bygglov i efterhand för solenergianläggning på ett tvåbostadshus inom planlagt område. Solenergianläggningen består av 26 svarta solcellspaneler som är monterade ovanpå tvåbostadshusets röda tegeltak. Solcellspanelerna är placerade på den södra sidan av taket och de är symmetriskt placerade på takfallet och följer takets lutning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00474

För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska den särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande, vilket framgår av prop. 1985/86:1. Det gäller inte endast monumentala byggnader utan kan till exempel gälla byggnader och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. En enskild byggnad som i sig kanske inte uppfattas som särskilt värdefull kan genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter eller liknande bli det. Enskilda byggnader från 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, ska som utgångspunkt anses vara särskilt värdefulla.

Med hänsyn till den aktuella byggnadens ålder, att den har ett dokumenterat värde och att byggnaden har en hög ambitionsnivå i sin gestaltning bedöms byggnaden vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL. Det innebär att det är utökad lovplikt på byggnaden och lovpliktigt för uppsättning av solcellsanläggning på berörd byggnad.

Fastigheten ligger inom detaljplan och sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Byggnaden är utpekad som en särskilt värdefull byggnad i byggnadsordningen för Teg. Byggnaden beskrivs i byggnadsordningen som ett tvåfamiljs egnahem som flyttats till nytt läge på tomten. Byggnaden har ett sadeltak med tvåkupigt lertegel, fasad med locklistpanel och sexrutors mittpostfönster, knutpilastrar med fina krön och dekorativt avslutade vindskivor. Veranda i två plan på entrésidan. Ursprungliga verandafönster i sen tid ersatta av nya med för huset främmande proportioner.

Västerbottens museum är hörd som remissinstans och skriver att generella rekommendationer för solpaneler är att de ska placeras med omsorg, helst inte i framträdande lägen. Vid etablering av solpaneler på byggnader med höga kulturhistoriska värden gäller det att särskild hänsyn tas till värdebärande karaktärsdrag. För Börtingen 1 är taket en sådan värdebärande egenskap. Västerbottens museum anser att åtgärden förändrar takets uttryck på ett sätt som påverkar byggnadens kulturhistoriska värden negativt. PBL 8 kap 13 §. Installationens placering är inte förenlig med krav på anpassning och god helhetsverkan, PBL 2 kap 6 §.

Västerbottens museum skriver vidare att ett förvanskningsförbud inte är ett förändringsförbud. Nya tillägg ska underställa sig befintligt, vara väl anpassade för att inte förvanska byggnadens karaktär. Det hade varit mer lämpligt om solcellspanelerna placerats på yta som är mindre synlig från väg eller gata. Exempelvis vid lägre lutande tak eller carport, alternativt fristående. Med hänvisning till ovanstående bedömer Västerbottens

museum att det finns tillräckliga skäl att avslå ansökan. Däremot kan en alternativ placering inom fastigheten vara möjlig.

Sökande har inlämnat egna skrivelser och ett utlåtande från sakkunnig som kan läsas i sin helhet i bilaga till beslut. Sökande skriver att solcellerna installerades december 2023 och ifrågasätter lovplikten samt Västerbottens museums yttrande. Sökande skriver att flytta solcellerna i enlighet med remissinstansen förslag är inte ett alternativ och sökande vill därför få såväl lovplikten som nuvarande placering av solcellerna prövad. Sökande ifrågasätter Västerbottens museums yttrande där de hänvisar till lagstiftning som inte är relevant för aktuell byggnad. Det ger missvisande underlag för bedömningen att byggnaden är särskilt värdefull och att installation av solceller därför är lovpliktig.

Certifierad sakkunnig i kulturvärden som har utrett frågan om byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värde för att bedöma vad det kulturella värdet skulle bestå av samt om muséets yttrande är relevant då det kan ha en avgörande betydelse för beslutet. Sakkunnig hänvisar till att i byggnadsordningen påstås byggnaden vara byggd före 1920 men är byggd 1927 enligt tillsynsprotokoll. Sakkunnig hänvisar till beskrivningen av byggnaden i byggnadsordningen och anger att det inte är en karaktärsbeskrivning som skulle föranleda att den är särskilt unik, skulle ha särskilt kulturhistoriska värden eller att byggnadsstilen präglas av 1920-talsklassicism. Sakkunnig beskriver byggnaden som ett ordinärt 30-tals hus som blivit förändrad under tid på verandafasaderna och med de omgivande byggnaderna i kvarteret av blandad 60–70 tals arkitektur saknar den sammanhang som kanske skulle kunnat gett den högre värden.

En reversibel åtgärd som solceller bör enligt sakkunnig kunna godkännas i detta fall, och bör inte nekas endast för att byggnadens står med i en rådgivande skrift.

Sakkunnig ifrågasätter också lovplikten på solcellerna, att Byggnadsordningen och museets tolkningsföreträde kan i det här fallet ifrågasättas, samt framhäver vilka lagrum som ska prövas i bygglovet och hänvisar till rättsfall som prövats av mark- och miljööverdomstolen. Sakkunnig anser att engagemang som bidrar till att nå Umeå kommuns mål om att vara fossilfritt år 2040 ska premieras, och om inte ett permanent lov kan ges kan ett tidsbegränsat vara aktuellt. Sakkunnig hänvisar att mer anpassade solpaneler i annan färg och form kan bli möjliga i framtiden men finns inte idag.

Bygglovsavdelningen har tagit del av inkomna skrivelser och berörd byggnad bedöms vara särskilt värdefull, är specifikt utpekad i

byggnadsordningen för teg och är en s.k. 8:13-byggnad. Bedömningen är att det är utökad lovplikt på byggnaden och lovpliktigt för uppsättning av solcellsanläggning på berörd byggnad.

Bygglovsavdelningen har genomfört en översiktlig granskning av närområdet gällande solcellsanläggningar på enbostadshus. I närområdet och inom byggnadsordningen finns det enstaka byggnader med solcellsanläggningar, men ingen är på en specifikt utpekad byggnad i byggnadsordningen. Beviljade bygglov för solcellsanläggningarna på tak i området är svarta solcellsanläggningar på svarta tak och är placerade ovan eller intrigerade i taken.

Bygglovsavdelningens sammanvägda bedömning är att solcellsanläggningen på byggnaden har ett dominerade intryck på byggnaden och omgivningen samt har en framträdande roll i bebyggelsemiljön med hänsyn till byggnadens placering vid gatan.

Åtgärden bedöms ha en förvanskande effekt på byggnaden och svarta solcellspaneler på det röda tegeltaket påverkar helhetsintrycket av byggnaden som kräver stor varsamhet vid ändringar. Bygglovsavdelningen delar Västerbottens museums bedömning i avseendet att särskild hänsyn ska tas till värdebärande karaktärsdrag och att berörd byggnads tak har en sådan värdebärande egenskap. Sökt solcellsanläggning förändrar takets uttryck på ett sätt som påverkar byggnadens kulturhistoriska värden negativt samt att placeringen inte är förenlig med krav på anpassning och god helhetsverkan.

Ansökan uppfyller därmed inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus på fastigheten Börtingen 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P77/1962. Det finn ett pågående tillsynsärende BN 2026–000497 för solcellsanläggning.

Sakkunnig hänvisar till tillsynsprotokoll att byggnaden uppförd 1927. Dessa uppgifter är hämtade från bygglovsarkivet och där finns det en ritning på berörd byggnad att byggnaden tilläts byggas 22 september 1927. I bygglovarkivet finns även ett beviljat bygglov från 1967 för flytt av berörd byggnad till dess nuvarande placering.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-06

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00474

Ansökan, inkommen 2026-09-08
Foton, inkomna 2026-09-08
Situationsplan, inkommen 2026-09-25
Fasadritning, inkommen 2026-09-25
Yttranden/bemötande från sökande, inkomna 2026-10-28
Yttrande från sökande, inkommit 2026-11-06 (Yttrandet är ursprungligen från tillsynsärende BN 2026–000497 och inkom 2026-08-29)
Yttrande från remissinstans, inkommit 2026-10-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

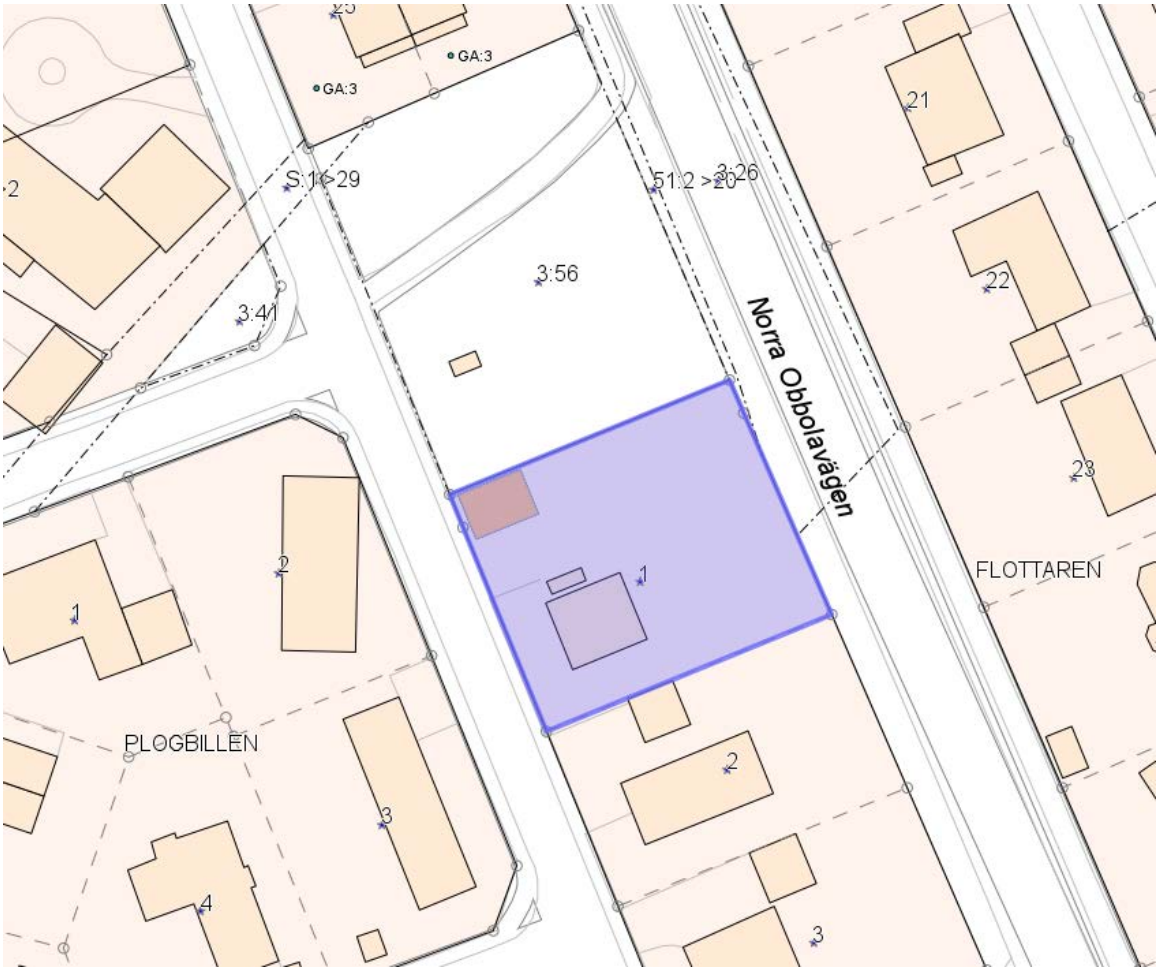
Orienteringskarta

Datum: 2026-11-04
Diarienummer: BN 2026-000928

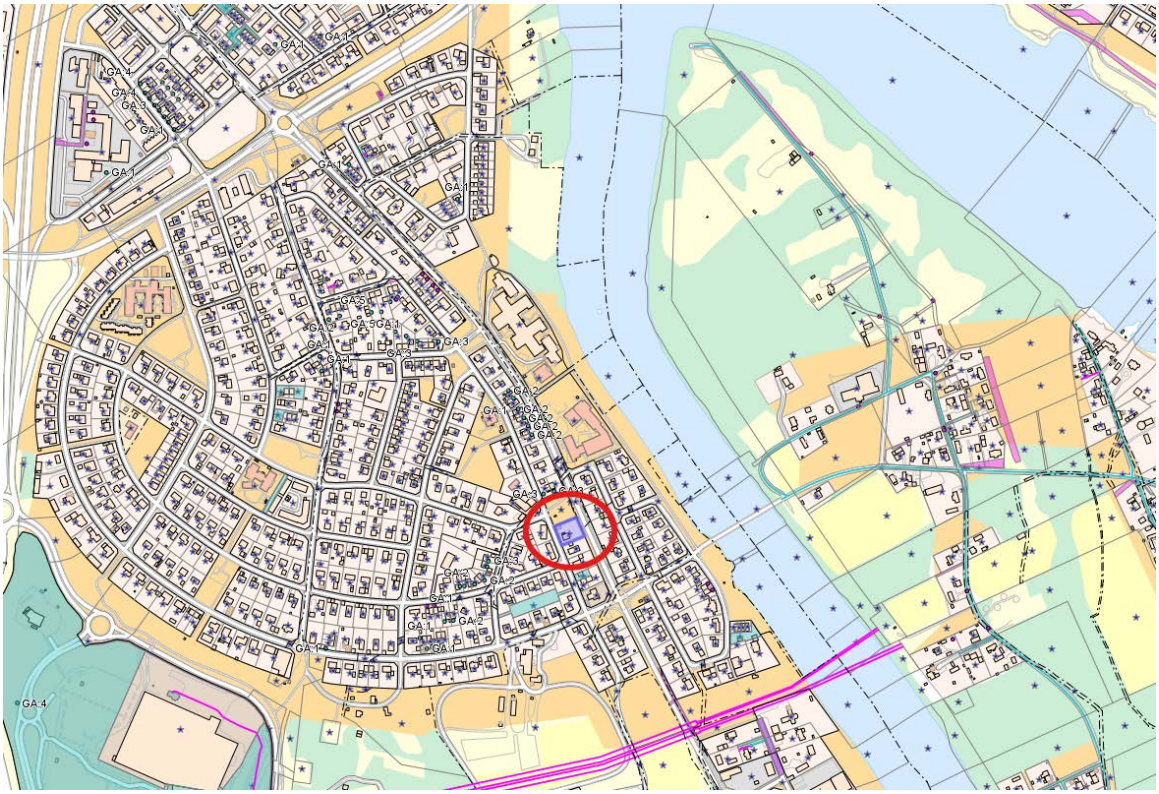
Orienteringskarta

Fastighet: BÖRTINGEN 1 (LÅNGGATAN 45)
Ärendet gäller: Bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus
Sökande: Karin Österberg

Lokalisering



Orienteringskarta BN 2026-000928




Tillhör BN Umeå kommun - Ärende BN2026/00528 - Ankommetdatum 2026-05-08

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000928 – Ankomstdatum 2026-10-28

Blacke arkitektur AB

Riddaregatan 14
903 36 Umeå
070 2101980

DNR 2026-000928 Börtingen 1

Utlåtande om "Förhandsbesked om risk för avslag daterat 20261016"

Med hänvisning till Byggnadsnämndens tjänstemäns förhandsbesked om att neka bygglov för solceller på Börtingen 1, har jag på uppdrag av Karin Österberg utrett frågan om byggnadens kulturhistoriska, miljömässiga värde för att bedöma vad det kulturella värdet skulle bestå av och om muséets yttrande är relevant då det kan ha en avgörande betydelse för beslutet.

Byggnaden finns upptagen I byggnadsordningen för Teg, Umeå kommun, utpekad som kulturellt värdefull byggnad. Den påstås vara byggd före 1920 (sid 12) medan den enligt tillsynsprotokollet är byggd 1927.

Vidare redovisas byggnaden separat med bild på sidan 32:

"Tvåfamiljs egnahem som flyttats till ett nytt läge på tomten. Sadeltak med tvåkupigt lertegel. Fasad med locklistpanel och sexrutors mittpostfönster. Knutpilastrar med fina krön och dekorativt avslutade vindskivor, Veranda i två plan på entrésidan. Ursprungliga verandafönster i sen tid ersatta av nya med för huset främmande proportioner."

Det är en beskrivning av byggnaden, men inte en karaktärsbeskrivning som skulle föranleda att den är särskilt unik, skulle ha särskilt kulturhistoriska värden-Byggnadsstilen präglas av 1920-talsklassicism. Det är ett ordinärt 30-tals hus i trä, med tak av lertegel, locklistpanel och spröjsade fönster med mittpost. En högst ordinär byggnad från den tiden. Dessutom förändrad till det sämre på verandafasaderna. Med de omgivande byggnaderna i kvarteret av blandad 60-70-talsarkitektur saknar den sammanhang som kanske skulle kunnat gett den högre värden.

Jag vill med detta sagt inte kritisera Byggnadsordningen i sin helhet- däremot hur stora värden just den här byggnaden har. Är byggnaden så särskilt värdefull ur kulturellsynpunkt att den inte klarar en reversibel åtgärd som inte förändrar byggnadens proportioner volym, materialval.
Ett reversibelt tillägg, som följer taklutningen ska kunna godkännas. Det är det som byggnadsnämnden ska besluta om. Inte bara säga nej för att byggnaden står med i en rådgivande skrift. Där finns ju allt från högt till lägre kulturella värden, i detta fall lägre.
När sökanden önskar bygglov för en reversibel åtgärd som solceller, och där tolkningen av lagen tillämpats olika från fall till fall i landet måste man värdera vad ändringen innebär i relation till de kulturella värdena, inte bara peka på att byggnaden finns med i en skrift. Rådgivningen på Boverkets hemsida kan tolkas på ett sätt som om det inte ens krävs bygglov. Solcellerna följer lutningen på sadeltaket och om byggnaden inte hade varit utpekad krävs inte ens lov.

Umeå kommuns tolkning av den endast rådgivande skriften "Byggnadsordningen" har givit Västerbottens museum tolkningsföreträde som om det alltid krävs utökad lovplikt för dessa byggnader.

Nämnden skulle kunna ha ställt kompletterande frågor med anledning av museets yttrande.

- Är felet att bygglov inte söktes i tid?
- Är det att taket inte *upplevs* som rött längre? Taket är ju oförändrat.
- Är det en risk att alla grannar monterar solceller och får svarta tak som påverkar områdets karaktär? Området är ju inte homogent utan där finns redan tidstypiska svarta tak på andra hus.

Blacke arkitektur AB

Riddaregatan 14
903 36 Umeå
070 2101980

Det finns fem olika skäl enligt Boverket till att utökad lovplikt gäller:

”Närmare järnväg än 30 meter.
Närmare gräns än 4,5 meter.
Inom område för totalförsvaret – militär del eller civil del.
Nära särskilt värdefull byggnad eller inom särskilt värdefulla områden.
Nära särskilt värdefull anläggning eller inom särskilt värdefullt område.”

Det är den gulmarkerade textraden som då kan gälla i detta fall, men då ska man även värdera ändringen och värden man har och vad man förlorar/vinner ifall till fall.

De lagrum vi har att förhålla oss till: PBL 8 kap. 13 § (Plan- och bygglagen) innehåller **förvanskningsförbudet**, vilket innebär att byggnader och miljöer med höga kulturvärden inte får ändras så att deras värden minskar eller förvanskas. - Detta fall har väl byggnaden ett visst kulturvärde- men är det högt? Byggnadsordningen och Muséets tolkningsföreträde kan i det här fallet ifrågasättas.

En annan lag att ta hänsyn till PBL 8 kap. 17 § (Plan- och bygglagen) slår fast **varsamhetskravet**.

”Det innebär att när du ändrar en byggnad måste du göra det varsamt. Respektera karaktär: Förändringar ska anpassas till husets ursprungliga form, volym, proportioner, materialval och färgsättning.

Det innebär inte ett totalförbud: Varsamhetskravet förbjuder inte ombyggnation, utan kräver att du skyddar det som gör byggnaden unikt- i detta fall är alla uppräknade byggnadsdelar kvar, däremot är solcellen som följer takfallet och ligger utanpå taket svart men reversibelt, monterat utan att skada tegeltaket.

Då åter till beskrivningen: Sadeltaket ändrar inte form, teglet är kvar. Locklistpanelen med de sexrutiga fönsterna med mittpost påverkas ej. Knutpilastrar med fina krön och dekorativt avslutade vindskivor finns kvar. Verandan likaså opåverkad.

Samtliga delar i detta är en traditionell byggnadsstil från 1930-talet och är väl den enda omständigheten att byggnaden är upptagen i Byggnadsordningen är dess byggnadsår- om än felaktigt, inte andra kulturella värden.

Vidare kan man titta på tidigare rättsfall som prövats i **Mark och miljööverdomstolen**, här är ett exempel från Svedala:

”P 10854-25, P 10857-25, P 10861-25
I en detaljplan har föreskrivits att tak ska utformas med tegelröda takpannor. Eftersom detaljplanen enbart reglerar takmaterialets färg och utformning har installation av svarta solcellspaneler, som följer takets form, inte ansetts kräva bygglov. Kommunen har därför saknat grund för sitt beslut att påföra byggsanktionsavgifter för fastighetsägare som installerat solcellspaneler på sina röda tegeltak.
Bakgrund till avgörandet
Detaljplanens krav: Svedala kommun hade i en detaljplan föreskrivit att taken skulle ha tegelröda takpannor.
Fastighetsägarnas åtgärd: Flera husägare monterade svarta solcellspaneler som följde takets befintliga lutning och struktur.

Blacke arkitektur AB

Riddaregatan 14
903 36 Umeå
070 2101980

Kommunens beslut: Bygg- och miljönämnden ansåg att de svarta solcellerna bröt mot färgkravet och utfärdade byggsanktionsavgifter. [1]

Domstolens bedömning
Regleringens omfattning: Detaljplanen reglerade enbart färg och utformning på det ursprungliga takmaterialet (tegelröda pannor), inte solenergianläggningar som placerats ovanpå. [1]
Inget krav på bygglov: Eftersom solcellerna följde takets form och inte ansågs strida mot detaljplanens specifika lydelse, krävdes inget bygglov för installationen. [1]
Ingen sanktionsavgift: Eftersom åtgärden var lovbefriad saknade kommunen lagstöd för att påföra avgifterna.”

Reflektion i övrigt

Tillägget med solceller stämmer bra med Umeå kommuns mål att vara fossilfritt år 2040. Även privata engagemang i att nå dessa mål bör premieras snarare än bestraffas. Åtgärden är dessutom reversibel. Solceller är just nu i dessa tider en produkt som nu har denna form och färg, blickar vi framåt 25 år kan en annan modernitet för att spara/generera energi som kommer att påverka våra byggnader. Ett alternativ skulle kunna vara ett tidsbegränsat lov då investeringen är redan gjord. Vem vet, när den tekniska livslängden för dessa solceller är slut kanske det finns röda solceller.

Andra moderniteter som berikar våra liv kommer att monteras på fasader som el-bilsbatteriladdare med lysande dioder, luftvärmepumpar eller hjärtstartare som ska monteras synligt- kommer det att betraktas som förvanskning? Världen förändras och vi med den.

Roland Lundberg
Arkitekt SAR/
Certifierad sakkunnig Kulturvärden
Blacke Arkitektur AB
070-2101980

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000928 – Ankomstdatum 2026-10-28

2026-10-28

Angående bygglov för solceller Börtingen 1 Dnr 2026-000928

Jag vill gå vidare med ärendet angående solceller på Börtingen 1 och bifogar utlåtande från sakkunnig som underlag för Byggnadsnämndens bedömning. Att flytta solcellerna i enlighet med remissinstansen förslag är inte ett alternativ och jag vill därför få såväl lovplikten som nuvarande placering av solcellerna prövad.

Jag ifrågasätter Västerbottens museums yttrande där de hänvisar till lagstiftning som inte är relevant för aktuell byggnad. Det ger missvisande underlag för bedömningen att byggnaden är särskilt värdefull och att installation av solceller därför är lovpliktig.

Följande utgångspunkter i yttrandet är felaktiga:

” Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad ska anses vara särskild värdefulla” - huset är byggt 1929.

” *För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska byggnaden särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande”* - huset är en vanligt förkommande byggnadstyp.

Med hänvisning till ovan samt utlåtande från Blacke arkitektur AB vill jag

- att Umeå kommun gör en förnyad bedömning huruvida installationen av solcellerna på Börtingen 1 är lovpliktig.

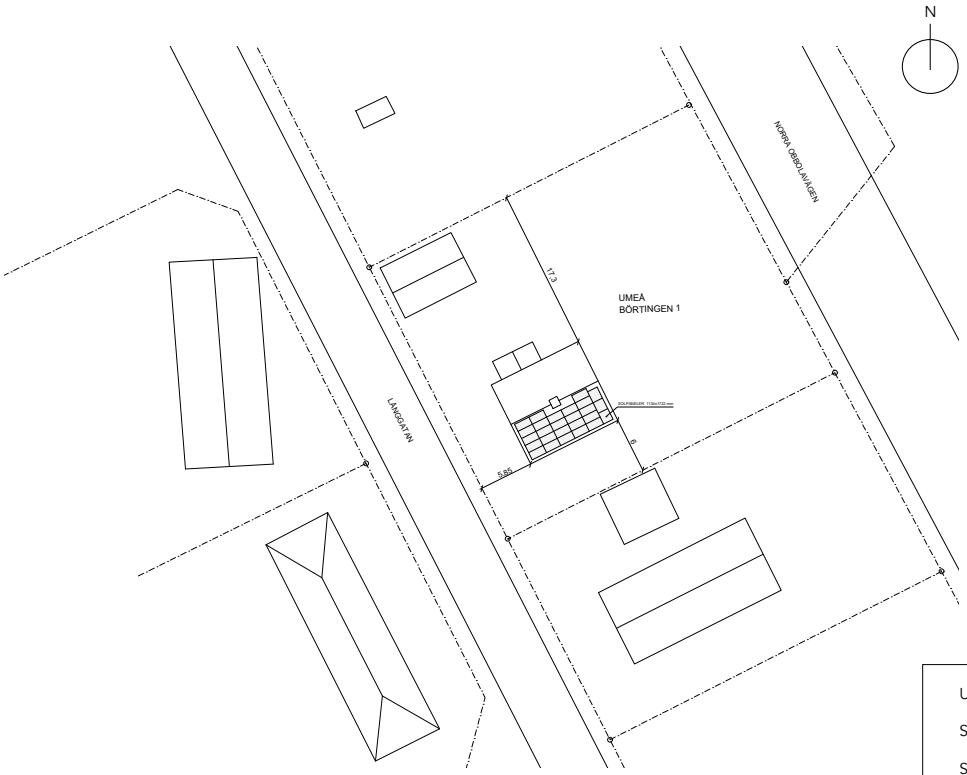
- att permanent bygglov ska beviljas för installationen, i det fall att Umeå kommun vidhåller att installationen är lovpliktig.

Vid ett eventuellt avslag från Byggnadsnämnden kommer jag att överklaga beslutet till nästa instans Länsstyrelsen.

Hälsningar

Karin Österberg

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00928 – Ankomstdatum 2026-09-25



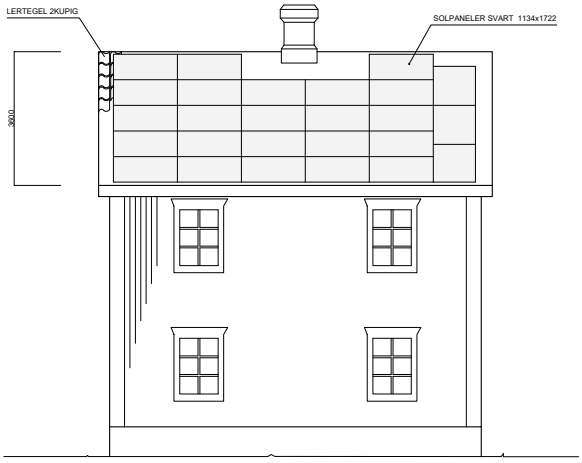
Mått angivna i m

UMEÅ BÖRTINGEN 1

SOLPANELER PÅ TAK

SITUATIONSPLAN
1:400 (a3)

RITAD AV: KLARA ÖSTERBERG 2026-09-24
REVIDERAD:



SÖDRA FASADEN

0 5 10m

Mått angivna i mm

UMEÅ BÖRTINGEN 1

SOLPANELER PÅ TAK

FASADRITNING
1:100 (a3)

RITAD AV: KLARA ÖSTERBERG 2026-09-24
REVIDERAD:

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000928 – Ankomstdatum 2026-10-13

Västerbottens museum

VBM DNR 318/26
ERT DNR BN 2026-000928
DATUM 13 OKTOBER 2026

Umeå kommun
Bygglov
Bygglov@umea.se

YTTRANDE

Börtingen 1, Umeå kommun

Umeå kommun, bygglov, har begärt Västerbottens museums synpunkter på föreslagen åtgärd vid Börtingen 1 beträffande solenergianläggning på tvåbostadshus. Byggnaden är medtagen i byggnadsordningen för Teg (2006) där byggnaden är utpekad som särskilt värdefull.

Historik och beskrivning

Byggnaden som ansökan avser är ett tvåfamiljshus i stolpverk uppfört under 1920-talet, en egnahemsbostad. Gråmålad fasad med locklistpanel i vitt, sexdelade mittpostfönster. Brant sadeltak med tvåkupigt lertegel liksom det senare tillägg som ansökan avser: svarta solcellspaneler på byggnadens södra takfall. Byggnaden har även knutpilastrar med fina krön och dekorativt avslutade vindskivor. Veranda i två plan på den norra entrésidan. De ursprungliga verandafönster har ersatts med nya med för huset främmande proportioner. I Umeå kommuns Byggnadsordning för Teg (2006) beskrivs det att byggnaden flyttats till ett nytt läge på tomten.

Omgivningen och Tegs historik finns att läsa i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering: Del 1 – Umeå tätort* och i byggnadsordningen för Teg, Umeå kommun.

Kulturvärden och skydd

Byggnaden är utpekad som särskild värdefull i Umeå kommuns byggnadsordning för Teg (2006). En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas enligt PBL 8 kap §17. Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, ska anses vara särskilt värdefulla.

Boverkets föreskrift, BFS 2024:9 3 kap. 6 §. Särskilt värdefull bebyggelse.

> ”Vid bedömningen av om en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska en prövning göras mot följande kriterier:
> 1. Byggnaden tydliggör tidigare samhällsförhållanden genom att den
> a) representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt,
> b) belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal, arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster, eller

Västerbottens museum

c) har representerat en för lokalsamhället viktig funktion eller verksamhet.
2. Byggnaden tydliggör samhällsutvecklingen genom att den
a) genom sin funktion illustrerar ett väsentligt skeende eller en väsentlig samhällsföreteelse,
b) har tjänat som förebild eller på annat sätt varit uppmärksammad i sin samtid, eller
c) präglas av en stark arkitektonisk idé.
3. Byggnaden i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.
4. Byggnaden värderas högt i ett lokalt sammanhang genom att den har haft stor betydelse
a) i ortens sociala liv,
b) för ortens identitet, eller
c) i lokala traditioner.
Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt genom att den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på

1. arkitektonisk gestaltning,
2. utförande och materialval, eller
3. konstnärlig gestaltning och utsmyckning.
Byggnaden kan anses vara särskilt värdefull från miljömässig synpunkt genom att den utgör en del av en miljö som uppfyller kriterierna i första stycket.

För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska byggnaden särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Plan- och bygglag 2 kap 6 §. Allmänna och enskilda intressen.

”Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

[…]

8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

[…]
Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).”

Plan- och bygglag 8 kap 1 §. Byggnadsverks utformning.

”En byggnad ska

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.”

Plan- och bygglag 8 kap 13 §. Förbud mot förvanskning.

”En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,

Västerbottens museum

2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden."

Plan- och bygglag 8 kap 14 §. Underhåll och varsamhet.

"Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig syn- punkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

En anordning för ett syfte som avses i 4 § första stycket 1-4, 6 eller 8, ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål. Lag (2026:712)."

Plan- och bygglag 8 kap 15 §. Underhåll och varsamhet.

"En tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Om det på tomten finns en anordning som är avsedd att uppfylla kraven i 9 §, ska den i skälig utsträckning hållas i sådant skick att den fyller sitt ändamål.
Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas.

Byggnadsnämnden får besluta att det ska planteras på tomten och att befintlig växtlighet på tomten ska bevaras, om det behövs för att uppfylla kraven i första stycket."

Plan- och bygglag 8 kap 17 §. Underhåll och varsamhet

"Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden."

Plan- och bygglag 8 kap 18 §. Underhåll och varsamhet

"Det som gäller i fråga om ändring och flyttning av en byggnad enligt 17 § ska tillämpas också på ändring och flyttning av en annan anläggning än en byggnad, om anläggningen omfattas av krav på bygglov. Lag (2025:974)."

Västerbottens museum

Ansökan i korthet

En ansökan om bygglov för solenergianläggning på tvåbostadshus har lämnats in på fastighet Börtingen 1. Byggnaden har idag solcellspaneler. Ansökan redovisar inte någon form av produktblad som beskriver materialval eller montering av solcellsanläggningen på taket, endast placering i form av ritning och fotografi.

Museets synpunkter

Generella rekommendationer för solpaneler är att de ska placeras med omsorg, helst inte i framträdande lägen. Vid etablering av solpaneler på byggnader med höga kulturhistoriska värden gäller det att särskild hänsyn tas till värdebärande karaktärsdrag, för Börtingen 1 är taket en sådan värdebärande egenskap. Västerbottens museum anser att åtgärden förändrar takets uttryck på ett sätt som påverkar byggnadens kulturhistoriska värden negativt. PBL 8 kap 13 §. Installationens placering är inte förenlig med krav på anpassning och god helhetsverkan, PBL 2 kap 6 §.

Värt att notera är att ett förvanskningsförbud inte är ett förändringsförbud. Nya tillägg ska underställa sig befintligt, vara väl anpassade för att inte förvanska byggnadens karaktär. Det hade varit mer lämpligt om solcellspanelerna placerats på yta som är mindre synlig från väg eller gata. Exempelvis vid lägre lutande tak eller carport, alternativt fristående.

Rekommendation

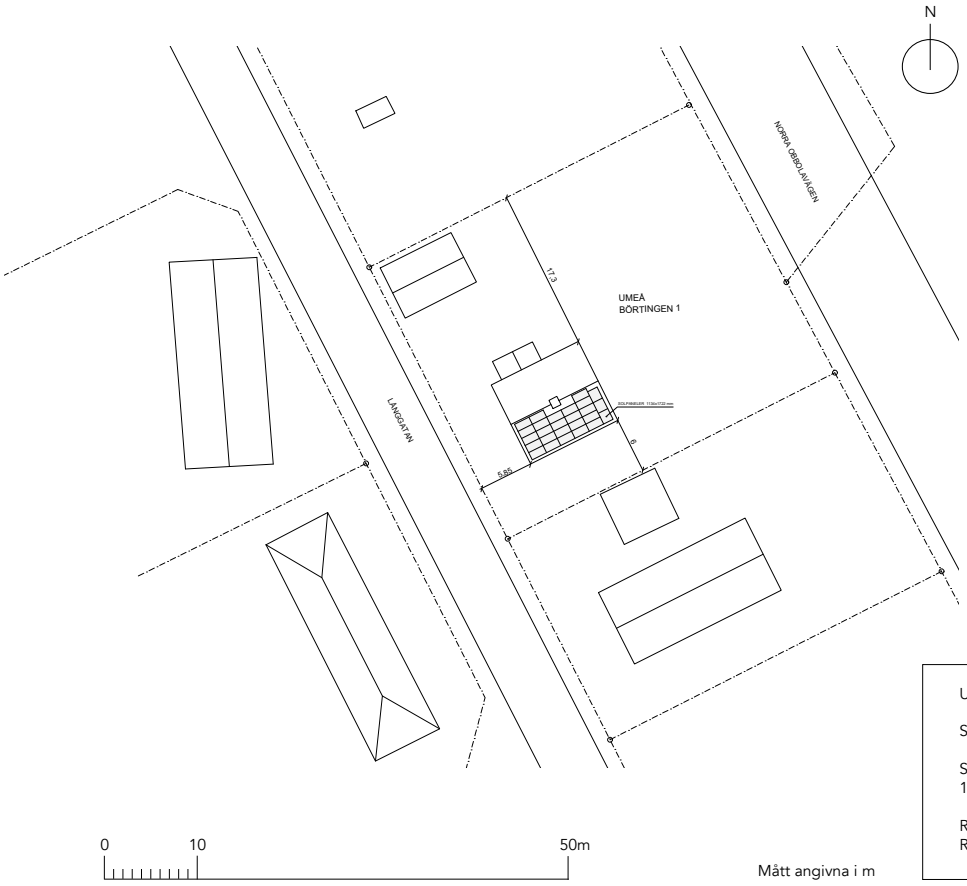
Med hänvisning till ovanstående bedömer Västerbottens museum att det finns tillräckliga skäl att avslå ansökan. Däremot kan en alternativ placering inom fastigheten vara möjlig.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Ida Garefelt

BEBYGGELSEANTIKVARIE

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-00928 – Ankomstdatum 2026-09-25



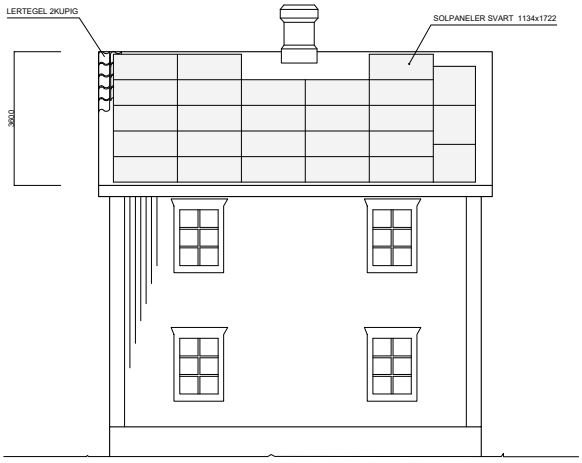
Mått angivna i m

UMEÅ BÖRTINGEN 1

SOLPANELER PÅ TAK

SITUATIONSPLAN
1:400 (a3)

RITAD AV: KLARA ÖSTERBERG 2026-09-24
REVIDERAD:



SÖDRA FASADEN

0 5 10m

Mått angivna i mm

UMEÅ BÖRTINGEN 1

SOLPANELER PÅ TAK

FASADRITNING
1:100 (a3)

RITAD AV: KLARA ÖSTERBERG 2026-09-24
REVIDERAD:

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026/00938 – Kommunarkivet 2026-05-08



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000928 – Ankomstdatum 2026-11-06

Yttrande i ärendet BN 2026-000497

Jag vill göra gällande att vid tidpunkten för installationen av solcellerna, december 2023, så var det svårt att få fram information om eventuell bygglovsplikt för min fastighet i relation till det generella undantaget för solceller. Den information som idag finns på kommunens hemsidan vad gäller vilka fastigheter som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde, och vad som då gäller kring bygglov, fanns inte på plats vid den tidpunkten varför ingen kontakt eller ansökan gjordes från min sida.

I beslutsunderlaget 2026-08-25 så är det ikryssat att åtgärden är lovpliktig, ingen hänvisning till lagstiftning finns noterad, se tabell nedan. Även om jag, efter ha undersökt de lagmässiga förhållandena, kan se att det kan finnas fog för bedömningen så önskar jag att beslutsunderlaget kompletteras med hänvisning till lagrum som ligger till grund för bedömningen att åtgärden är lovpliktig. Laghänvisning kan med fördel även anges på Umeå kommuns hemsida.

Förutsättning	**Ja**	**Nej**	**Kommentar**
Åtgärden har påbörjats utan startbesked	☒	☐	
Åtgärden är lovpliktig	☒	☐	
Tidsgräns för ingripande har inte passerat enligt 11 kap. 20 § PBL	☐	☒	

För er information så kan jag meddela att jag avser att i efterhand ansöka om bygglov för installationen.

Hälsningar
Karin Österberg

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-03

Byggnadsnämnden

LILLSKOGEN 4

Diarienr: BN-2026/00481 (BN 2026–000978)

Lillskogen 3, 4 ,5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning)

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning).

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 4 665 kr enligt tabell A2.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan innebär ny prövning av tidigare beviljat bygglov BN-2024/00123 som beslutades av byggnadsnämnden 2024-06-13, § 182.

Nu sökt bygglov gäller ändring av tidigare beviljat bygglov avseende uppsättning av en solcellsanläggning och en ventilationshuv på flerbostadshusets tak. Utöver det ändras en carport och parkeringsplatser samt att uppställningsplatser för brandbil tillkommer.

Enligt 9 kap. 56 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Enligt detaljplanen får inte parkeringar anläggas ovan mark inom n2 och inom plusprickad mark gäller högsta nockhöjd 2,5 m.

Ansökan innebär avvikelse mot detaljplanen avseende högsta nockhöjd för komplementbyggnader överskrids inom plusprickad mark och parkeringar placeras ovan mark inom n2. Det innebär att ansökan inte uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § PBL.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00481

Av 9 kap. 60 § PBL Trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om
1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,
2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Bedömningen är att detaljplanen gäller, genomförandetiden har inte gått ut ,och bestämmelserna ska följas. Det finns möjlighet och förutsättningar att genomföra ett planenligt förslag. Sökta åtgärder är inte en liten avvikelse och inte heller bedöms de vara förenlig med detaljplanens syfte.

Av 9 kap. 61 § PBL, trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och
1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökta åtgärder tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär sökta åtgärder en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Eftersom ansökan inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning) på fastigheterna Lillskogen 3, Lillskogen 4 och Lillskogen 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2022/1.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-03
Ansökan, inkommen 2026-09-28
Situationsplan, inkommen 2026-09-28
Planritning, inkommen 2026-09-28
Fasadritningar, inkomna 2026-09-28

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00481

Fasad, plan och sektionsritning, inkommen 2026-09-28
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

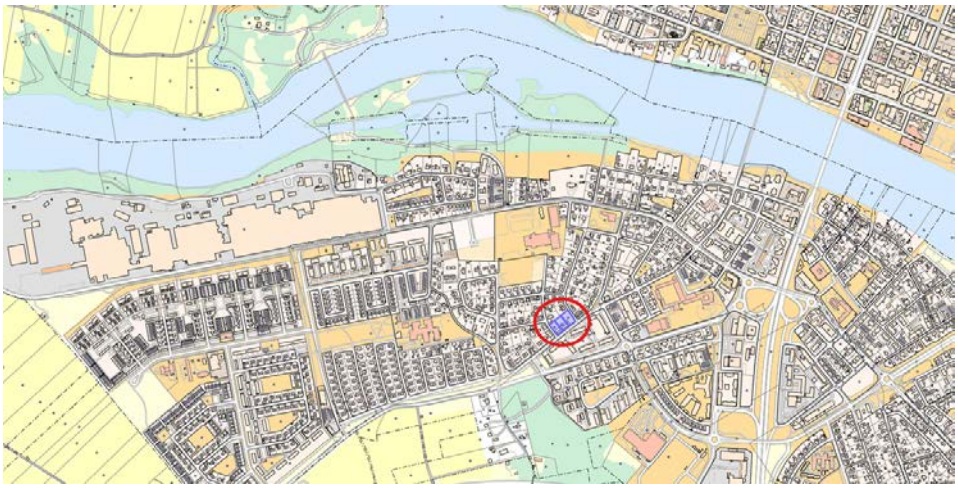
Orienteringskarta

Datum: 2026-11-02
Diarienummer: BN 2026-000978

Orienteringskarta

Fastighet: LILLSKOGEN 3 (BRYGGARGATAN 44), LILLSKOGEN 4 (BRYGGARGATAN 46) och LILLSKOGEN 5 (BRYGGARGATAN 48)
Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning)
Sökande: Brf Lillskogen 345

Lokalisering



Orienteringskarta BN 2026-000978





Fasad mot Sydost



Fasad mot Nordost

FÖRKLARINGAR

Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

1. Tegel, Tilleri MRT60 LAAVA, Robust Mörkgrå med fogfärg grå
2. Tegel, Tilleri MRT60 LUOTO, Robust Ljusgrå med fogfärg grå
3. Liggande träpanel, Naturfärgat trä
4. Yttertak, papp svart
5. Sockel, Naturbetong
6. Fönster/Fönsterdörrar, Mörkgrå RAL 7043
7. Dörrar/Partier, Mörkgrå RAL 7043
8. Balkonger: Stomme RAL 7043
   Fronter av tonat glas Olivgrön
   Helinglasning med klart glas.
9. Bandtäckt plåt kulör RAL 7043, mörkgrå
10. Bandtäckt plåt kulör RAL 7044, ljusgrå

Övrigt:
Takavvattning, Mörkgrå RAL 7043
Plåt i anslutning till yttertak, snickerier osv., Mörkgrå RAL 7043.
Undersida takfot, Kulör gråvit NCS S1502-Y.
Pelare, Kulör gråvit NCS S1502-Y.
Taksydd Svart

SOLCELLER TAKETS LÄGE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR
TAKMATERIAL: TAKPAPP
TAKLUTNING: 27 GRADER
VINKEL MOT SYDOST: 21 GRADER
STORLEK: 20,21 kWp
ANTAL PANELER: 43 ST
BERÄKNAD ÅRSPRODUKTION: 18 400 kWh
ANLÄGGNINGENS EFFEKTIVITET: 910 kWh/kWp
MONTAGESYSTEM: SKENA PÅ TAK
VÄXELRIKTARE: 1 ST 20kW

Diarienummer: BN-2024-000123

REV	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
B	Solpaneler	2026-09-03	B-I.J
A	Komplettering	2024-02-23	FÅ

Bygglovshandling

Lillskogen

Lillskogen 3,4,5

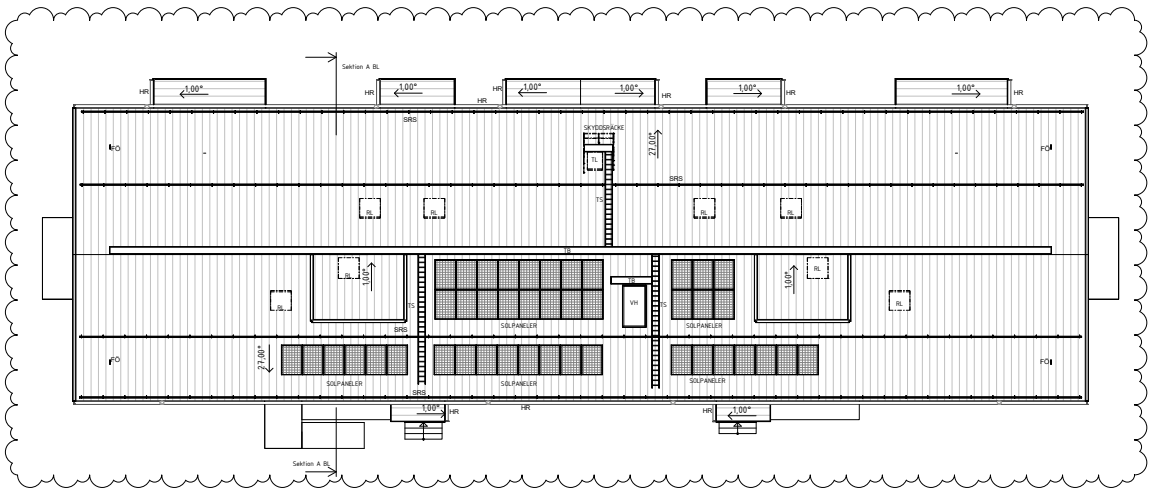
A Arkinova Arkitekter tel. 090-15 98 50

UPPDRAGS NR	BESTÄLLDENHET AV	HANDLÄGGARE
401006	FÅ	F. Ågrahn

DATUM ÄNDRINGEN

Nybyggnad Bostadshus
Fasader

SKALA	NUMMER	REV
A1 1:100 A3 1:200	A-40-3-11	B



HÄNVISNINGAR

STUPRÖR, HÄNGRÄNNOR OCH TAKSÄKERHET DIMENSIONERING OCH INFÄSTNING ENLIGT LEVERANTÖR. DIMENSIONERING GÖRS FÖR GÄLLANDE SNÖZON INOM OMRÅDET.
TAKSKYDD SKA UTFÖRAS ENLIGT GÄLLANDE BBR. BEAKTA ÄVEN TAKSKYDDSKOMMITENS GÄLLANDE FÖRESKRIFTER.

FÖRKLARINGAR

HR=	HÄNGRÄNNA (TAKAVVATNTNING)
STPR=	STUPRÖR
RL=	RÖKLUCKA MED STÖRTSKYDD
VH=	VENTILATIONSHUV ENL. V
TL=	TILLTRÄDESLUCKA FÖR TAK DAGMÅTT MINST 700x600 MM
SRS=	SNÖRASSKYDD 150MM HÖGT MED ISSÄKRING
SR1=	SKYDDSRÄCKE H=1500 mm
TB=	TAKBRYGGA PLACERAS 2 METER FRÅN GAVEL
FÖ=	FÖRANKRINGSÖGLA MED INFÄSTNING FÖR FLAGGA PLACERAS 2 METER FRÅN GAVEL RESP TAKFOT
TS=	TAKSTEGE
HL=	HANDLEDARE
XX°	TAKLUTNING

TAKBRYGGA, TAKSTEGE OCH SNÖRASSKYDD FÖRSES MED FÖRANKRINGSMÖJLIGHET AV SÄKERHETSLINA ENLIGT LEVERANTÖR.

Diarienummer: BN-2024-000123

A	Solpaneler	2026-09-03	B-I.J
REV	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING

Lillskogen

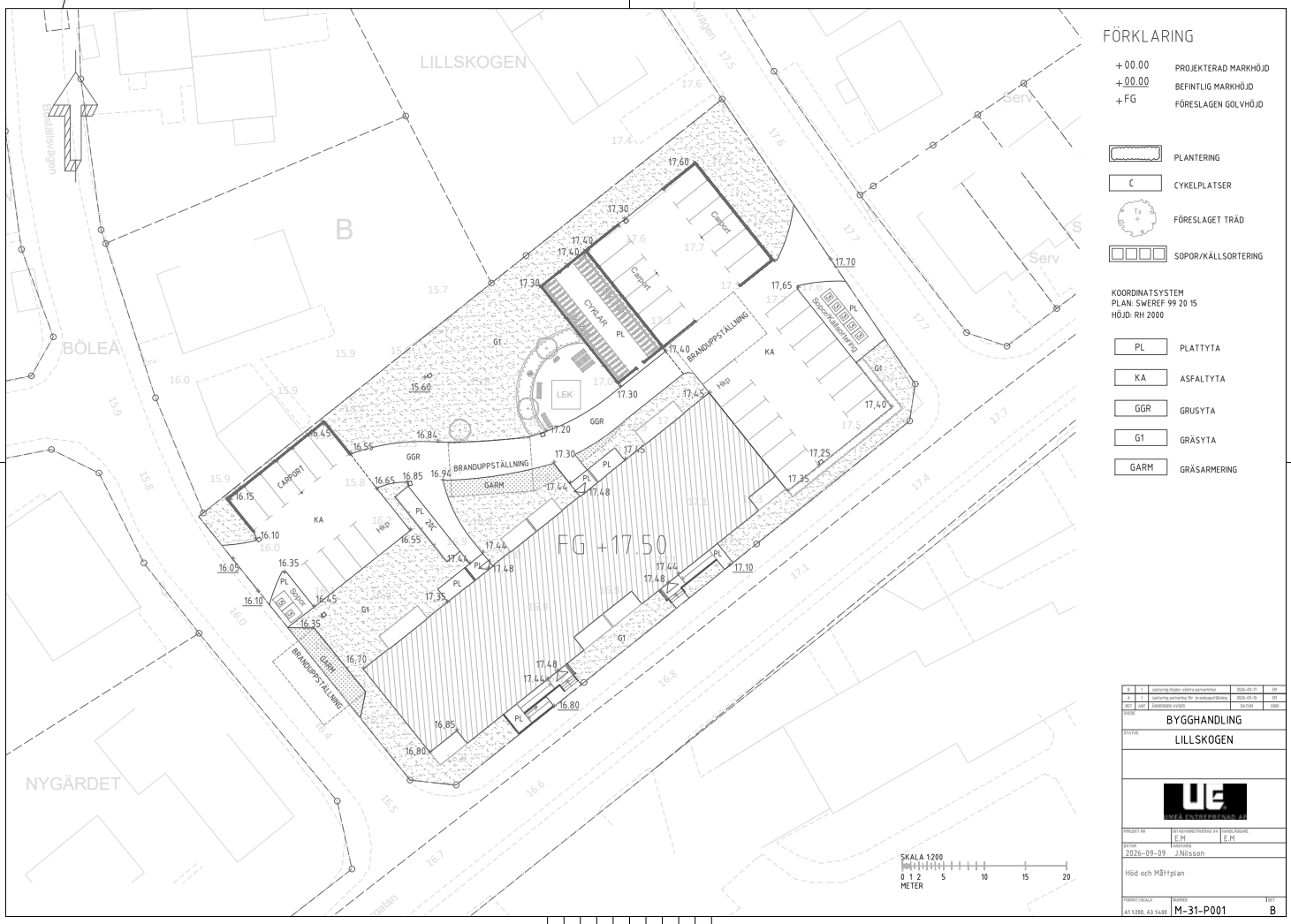
Lillskogen 3,4,5

A Arkinova Arkitekter tel. 090-15 98 50

UPPDRAG NR	RITNINGSNUMMER, A2	HANDLÄGGARE
401006	B-I.J	F. Ågrahn
DATUM	ANDRAD/AVSE	

Nybyggnad Bostadshus
Takplan

SKALA	NUMMER	REV
A1 1:100 A3 1:200	A-41-1-01	A



FÖRKLARING

+00.00	PROJEKTERAD MARKHÖJD
+00.00	BEFINTLIG MARKHÖJD
+FG	FÖRESLAGEN GOLVHÖJD
	PLANTERING
C	CYKELPLATSER
	FÖRESLAGET TRÄD
	SOPOR/KÄLLSORTERING

KOORDINATSYSTEM
PLAN: SWEREF 99 20 15
HÖJD: RH 2000

PL	PLATTYTA
KA	ASFALTYTA
GGR	GRUSYTA
G1	GRÄSYTA
GARM	GRÄSARMERING

B	1	Justering höjder västra parkeringen	2026-09-17 EM
A	1	Justering parkering för brandsäkerhetsåtkomst	2026-09-10 EM
REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM SIGN

BYGGHANDLING

LILLSKOGEN

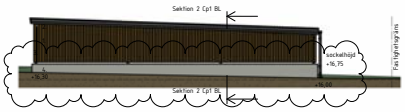
UMEÅ ENTREPRENAD AB

PROJEKT NR	ARTAGARMETRUDERAD AV	HANDLÄGGARE
	E.M	E.M
DATUM	GRANSKAD	
2026-09-09	J.Nilsson	

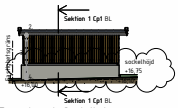
Höjd och Måttplan

FORMAT/SKALA	RITNR/DR	REV
A1:1:200, A3:1:400	M-31-P001	B

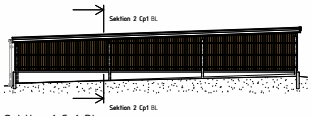
Carport 1



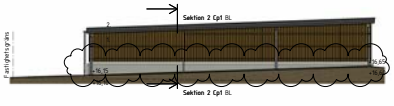
Fasad mot Nordväst



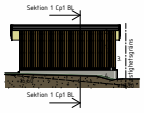
Fasad mot Sydväst



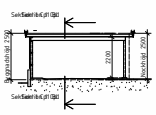
Sektion 1 Cp1 BL



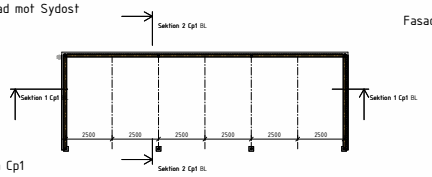
Fasad mot Sydost



Fasad mot Nordost

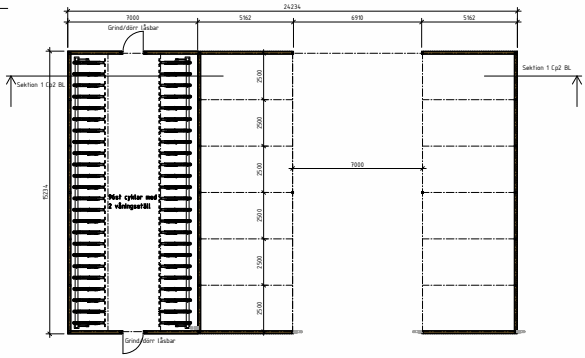


Sektion 2 Cp1 BL

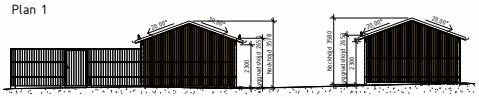


Plan Cp1

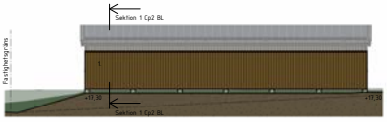
Carport 2



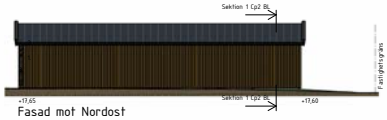
Plan 1



Sektion 1 Cp2 BL



Fasad mot Sydväst



Fasad mot Nordost



Fasad mot Nordväst



Fasad mot Sydost

HÄNVISNINGAR

Se även markritning beträffande höjder, fastighetsgränser o.dyl.

FÖRESKRIFTER

TILLTRÄDES- OCH SKYDDSANORDNINGAR PÅ YTTERTAK UTFÖRS ENLIGT GÄLLANDE BBR.

SAMTLIGA MÅTT ANGES I MM.

1. Stående träpanel 22x95 c120, Naturlärgat trä
2. Yttertak av papp alt plåt - Gråfärgrå/Svart
3. Takavvattning, Mörkgrå RAL 7043
4. Sockel, Naturbetong

ÖVRIGT:

Plåt i anslutning till tak: RAL 7043
Stålstomme Carport: RAL 7043

Befintlig marknivå

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

N

REV	KOMPLETTERING AVSER	DATUM	SIGN
B	Kompletterings	2026-09-24	B-I-J
A	Kompletterings	2024-03-25	FÅ

Bygglovshandling

Lillsskogen Umeå

Lillskogen 3, 4, 5

A Arkinova Arkitekter tel. 090-15 98 50

GRANSKNAD AV	ANSVARIG AV	HANDLÄGGARE
614	FÅ	F. Ågrahn

DATUM	BESTÄLLARE
2024-02-02	Fredrik Ågrahn

Nybyggnad Bostadshus
Komplementsbyggnader

SKALA	NUMMER	REV
A1 1:100 A3 1:200	A-49-1-10	B

(U:\A-Projekt\Umeå\Lillskogen 3,4,5\bygglovsritning\A-modell\Lillskogen\Carport 2024-rev1
2026-09-24, 08:10:09



Fasad mot Nordväst

FÖRKLARINGAR

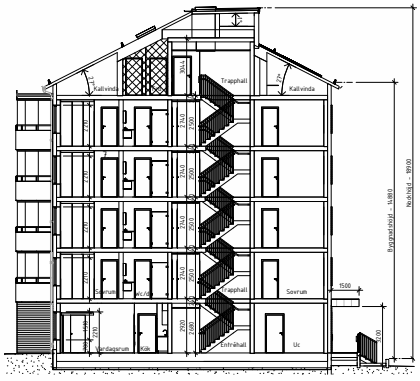
Plushöjder anges i meter och avser färdig yta där inget annat anges.

1. Tegel, Tilleri MRT60 LAAVA, Robust Mörkgrå med fogfärg grå
2. Tegel, Tilleri MRT60 LUOTO, Robust Ljusgrå med fogfärg grå
3. Liggande träpanel, Naturfärgat trä
4. Yttertak, papp svart
5. Sockel, Naturbetong
6. Fönster/Fönsterdörrar, Mörkgrå RAL 7043
7. Dörrar/Partier, Mörkgrå RAL 7043
8. Balkonger: Stomme RAL 7043
   Fronter av tonat glas Olivgrön
   Helinglasning med klart glas.
9. Bandtäckt plåt kulör RAL 7043, mörkgrå
10. Bandtäckt plåt kulör RAL 7044, ljusgrå

Övrigt:
Takavvattning, Mörkgrå RAL 7043
Plåt i anslutning till yttertak, snickerier osv., Mörkgrå RAL 7043.
Undersida takfot, Kulör gråvit NCS S1502-Y.
Pelare, Kulör gråvit NCS S1502-Y.
Taksydd Svart



Fasad mot Sydväst



Sektion A BL

Diarienummer: BN-2024-000123

A	Solpaneler	2026-09-03	B-J J
REV	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

Bygglovshandling

Lillskogen

Lillskogen 3,4,5

A Arkinova Arkitekter tel. 090-15 98 50

UPPDRAG NR	RITNINGSNR/R. AV	HANDLÄGGARE
401006	FÅ	F. Ågrahn
DATUM	ANSVARIG	

Nybyggnad Bostadshus
Fasader och Sektion

SKALA	NUMMER	REV
A1 1:100 A3 1:200	A-40-3-10	A

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-08-04

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00325 (BN 2026–000021)

Töreln 20 - Tillsynsärende

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift på 7 323 kronor av Kurt Åke Lennart Sjöström och Inga-Britt Kristina Axelsson.

Byggsanktionsavgiften tas ut för att ha inrett en byggnad för ett väsentligen annat ändamål innan byggnadsnämnden utfärdat bygglov eller startbesked.

Avgiften ska betalas till Umeå kommun inom 60 dagar efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Motivering till beslutet

För att inreda eller ta en befintlig byggnad i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för är en sådan åtgärd ska förgås av bygglov och startbesked enligt 9 kap 15 § 1 p plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Byggnadsnämnden bedömer att ändra från förråd/gym till tillfälligt boende i form av en gäststuga utgör en ändring till ett sådan väsentligt annat ändamål. Eftersom varken ansökan om bygglov var inlämnad eller startbesked getts innan åtgärden påbörjats innebär det en överträdelse mot bestämmelserna i 8–10 kap plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift om någon påbörjar en åtgärd i strid med bestämmelserna i 8–10 kap. PBL, eller i föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av dessa. Det finns därför skäl för ingripande och grund för att påbörja en byggsanktionsavgift i enlighet med bestämmelserna i 11 kap. PBL.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat arbetena av den ändrade användningen utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 8 § 2 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Sanktionsarea: 20,439 m^2
Aktuellt prisbasbelopp: 59 200 kr (2026)
Beräkningsgrundande formel: (0,0635*pbb)+(0,003*pbb*sanktionsarea)
Beräkning: (0,0625*59 200)+(0,003*59 200*20,4)
Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 7 323 kronor.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00325

Ärendebeskrivning

Den 12 januari 2026 mottog bygglovsavdelningen en anmälan om eventuell överträdelse av plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I anmälan uppgavs att garagets yttre fasad har fått fler fönster och att de invändigt ar byggt en lägenhet som avses att hyras ut till allmänheten.

Den 26 januari 2026 underrättades fastighetsägaren om anmälan. En av fastighetsägarna kontaktade bygglovsavdelningen och ett tillsynsbesök bokades den 20 februari 2026.

Vid besöket noterades att den bakre delen av garagebyggnaden var inredd med en hall, kök, badrum, sovrum och vardagsrum. Samtliga bostadsfunktioner fanns i byggnaden. Enligt senast givet bygglov är byggnaden endast inredd som garage med förråd. Enligt bifogade bilder inskickande i anmälan och enligt mötet med fastighetsägaren hade lokalen lagts ut för uthyrning, men att den däremot inte varit uthyrd utan endast använts som gäststuga.

Fastighetsägarna har sökt bygglov i efterhand för att ändra lokalen till gäststuga. Bygglovsansökan for ändrad användning har lämnats in och beviljats. Även start- och slutbesked har beviljats i bygglovsärendet. Eftersom bygglovet ansöktes och beviljades efter att överträdelsen ägt rum utgör detta inte hinder för sanktionsavgift och ska heller inte betraktas som rättelse.

Yttrande

Fastighetsägaren har i sitt yttrande medfört att de 2025 avdelade utrymmet för förråd, byggde bastu och satt in tvättställ och duschkabin samt att det avdelade utrymmet har använts som gym, relax, bastu och träning för fastighetsägarna.

Fastighetsägarna poängterar att idag redan finns ett antal komplementbyggnader inom området som hyrs ut och att området enligt detaljplanen medger möjlighet till ytterligare ett mindre boende och näringsverksamheter.

De anger att de i möte med bygglovs rådgivning fått information om att åtgärden inte skulle kräva bygglov samt att de blev rekommenderade att invänta de nya byggreglerna som började gälla första december 2025. De anser att åtgärden inte är att betrakta som ett nybygge och att någon sanktionsavgift inte ska utgå.

Bygglovsavdelningens svar på yttrandet

Byggherren är den som har det yttersta ansvaret att bedöma och ansöka om bygglov när det krävs enligt plan- och bygglagen. Eftersom något

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00325

rådgivningsbesök inte finns dokumenterat är det svårt att ta ställning till exakt vilken information fastighetsägarna fått. Med det sagt är det olyckligt att rådgivningsbesöket inte blev dokumenterat. Men detta tar inte ifrån ansvaret från byggherren att varje bygg- rivnings- eller markåtgärd de låter uppföra uppfyller de krav som gäller för åtgärden enligt 10 kap. 5 § PBL.

Fastighetsägarna anser att åtgärden inte ska betraktas nybyggnad och att sanktionsavgift inte ska utfärdas. Någon bedömning om nybyggnad inte gjorts. Åtgärden omfattar en ändring av en befintlig byggnad. Även om de faktiska ändringarna i bygganden varit små är det inte de praktiska ändringarna i bygganden som lett till att lovplikten infallit. Det som gjort att åtgärden krävt bygglov och utgör en överträdelse är för att användningen av bygganden ändrats, från förråd, relax och gym till tillfälligt boende i form av en gäststuga. Denna ändring bedöms utgöra en ändring till ett sådant väsentligt annat ändamål som kräver bygglov. Att åtgärden följer detaljplanens bestämmelser tar inte bort skyldigheten att ansöka om lov och utgör därför heller inte något hinder mot att ingripa med tillsyn.

När det gäller sanktionsavgiften framgår det av 11 kap. 53 § PBL att den ska tas ut även om överträdelsen inte skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Misstag eller felbedömningar är varken ett skäl för byggnadsnämnden att avstå från att ingripa eller sätta ned avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 9 kap 15 § 1 p krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och bygglagen.

Av 11 kap. 52 § PBL följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00325

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-22
Tillsynsprotokoll och utredning, daterad 2026-02-20
Yttrande från fastighetsägare, daterad 2026-10-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Johan Granberg, byggnadsinspektör

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Den/de avgiftsskyldiga

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

Datum: 2026-02-20

Diarienummer: BN 2026-000021

Fastighet: TÖRELN 20

Ärendemening: Tillsyn av olovlig åtgärd avseende ändrad anvädning

Tillsynsbesök

Närvarande

Inga-Britt Kristina Axelsson, Fastighetsägare,

Kurt Åke Lennart Sjöström, Fastighetsägare,

Mary Pettersson, Tillsynsinspektör,

Johan Granberg, byggnadsinspektör – vid protokollet

Anteckningar

Dialog med fastighetsägaren

Fastighetsägarna berättar att de har varit i kontakt med bygglov på kommunen och pratat med någon gällande den planerade åtgärden. De säger sig ha fått rekommendationen att invänta de nya lagändringarna och att åtgärden då kanske inte skulle kräva bygglov.

Vintern 2025/2026 påbörjades inredningen av lokalen och därefter lades bilder ut på nätet för att ut för att hyra ut den som bostad.

Tidpunkt för påbörjande

Enligt uppgift påbörjades byggnaden/åtgärden under hösten 2025

Tidpunkt för färdigställande

Enligt uppgift färdigställdes byggnaden/åtgärden under vintern 2025/2026

Byggnad/Byggnader

Komplementbyggnaden - Längd: 8,54m
Komplementbyggnaden - Bredd: 6,9 m
Bredd bostad invändigt – 6,6 m
Längd bostad invändigt – 5,37 m
Badrum 1,1 m x 2,93 m
Sovrum 3,97 m X 1,67 m

Andra iakttagelser

Badrummet har en mekanisk frånluftsfläkt som går kontinuerligt.

En brandcellsgräns på EI30 krävs mellan bostad och garage. En brandcellsgräns på EI60 krävs mellan komplementbostad och huvudbyggnad. Huruvida detta uppfylls eller ej är oklart.

Badrummet, köket och övriga delar av bostaden ser inte ut att uppfylla tillgänglighetskraven.

Org.nr
212000-2667

Hemsida
www.umea.se

Besöksadress
Skolgatan 31A

Postadress
BYGGLOV, Umeå kommun
901 84 Umeå

Bilder från tillsynsbesöket



Kök



Vardagsrum och sovrum



Badrum



Badrum



Sovrum

Lagrum för utredning och bedömning av ingripande

Tillsynsärendet som startades 2026-01-12 handläggs enligt nedanstående lagar eller förordningar.

- Plan- och bygglagen, SFS 2010:900, PBL
- Plan- och byggförordningen, SFS 2011:338, PBF
- Miljöbalken, SFS 1998:808, MB

Utredning efter tillsynsbesök

Fastighetens eller tomtens förutsättningar

Byggnadsnämnden utredning av fastighetens eller tomtens rådande förutsättningar

Utredningspunkt	Ja	Nej	Kommentar
Fastigheten omfattas av detaljplan	☒	☐	
Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse	☐	☒	
Fastigheten ligger inom strandskyddat område	☐	☒	
Fastigheten ligger nära/inom Försvarsmaktens influensområde	☐	☒	
Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö	☐	☒	
Fastigheten/byggnaden är skyddad i detaljplan	☐	☒	
Fastigheten/byggnaden är särskilt utpekad i en kulturmiljöinventering	☐	☒	
Fastigheten/byggnaden ligger inom 30 meter från spårmitt för järnväg	☐	☒	
Tomten utgör hela fastigheten	☒	☐	
Annat			

Tidigare eller andra pågående ärenden hos byggnadsnämnden

Diarienummer	Ansökningsår	Ärendebeskrivning	Ärendestatus
LOV 04-135	2004	Nybyggnad av enbostadshus och garage/förråd	

Utredning av åtgärden, byggnaden och tomten

Byggnadsnämndens utredning av åtgärd, byggnad och tomten.

Huvudbyggnad på fastigheten/tomten är: Enbostadshus.

På fastigheten/tomten finns dessa övriga byggnader: Garage och en tidigare så kallad friggebod

Utredningspunkt	Ja	Nej	Kommentar

Tomten är ordnad och vårdad	☒	☐	
Byggnaden är underhållen	☒	☐	
Byggnadens höjd och volym har dokumenterats	☒	☐	Arean har dokumenterats
Förvanskning av byggnad	☐	☒	
Brister i tillgänglighet	☒	☐	Ja i badrum, eventuellt kök, sovrum och hall också.
Installationer för vattenförsörjning har tillkommit i byggnaden	☒	☐	
Installationer för avlopp har tillkommit i bygganden	☒	☐	Däremot har avlopp funnits i byggnaden sedan tidigare enligt fastighetsägaren. Dock har det inte redovisats några installationer i det gällande bygglovet för bygganden samma gäller installationer för vattenförsörjning.
Installationer för ventilation har tillkommit för bygganden.	☒	☐	
Annat			

Förutsättningar för ingripande

Byggnadsnämnden utredning och bedömning kring möjlighet att ingripa enligt 11 kap. 5§ PBL eller 26 kap. 1§ MB.

Förutsättning	Ja	Nej	Kommentar
Åtgärden har påbörjats utan startbesked	☒	☐	Ändrad användning
Åtgärden är lovpliktig	☒	☐	Ändrad användning
Byggnad tagen i bruk utan slutbesked	☐	☒	
Pågående åtgärd *(eftersatt underhåll, ovårdad tomt, tidsbegränsat lov)*	☐	☒	

Byggnadsnämndens bedömning är att det finns förutsättningar för ingripande enligt 11 kap. 5§ PBL.

Bedömning

Byggnadsnämnden bedömning är att det finns förutsättningar för ingripande enligt 11 kap. 5 § PBL.

På fastigheten Töreln 20 har byggnaden inretts för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har används för. Ändringen avser från förråd/gäststuga till komplementbostad.

Av 9 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, följer att det krävs bygglov för att inredas för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov och av 10 kap. 3 § PBL följer att det är förbjudet att påbörja en åtgärd innan byggnadsnämnden get ett startbesked. Vid tiden för tillsynsbesöket hade inget lov getts för ändrad användning av lokalen och inget startbesked hade heller getts för åtgärden.

Bygglovskontorest bedömning är att ändrad användning på fastigheten Töreln 20 är en olovlig åtgärd.

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan. Detaljplanen möjliggör inredning av komplementbostad om max 40 kvm. Bygganden uppfyller däremot inte utformningskraven kopplat till tillgänglighet och användbarhet vilket då skulle kunna utför ett hinder för att kunna medge bygglov för åtgärden om inte större ändringar i byggandens planlösning skulle genomföras.

Bygglovskontoret gör bedömningen att det endast skulle vara sannolikt att bygglov kan ges i efterhand för den olovliga åtgärden om ändringar i planlösningen skulle genomföras så att bostaden blir tillgänglig.

För att få påbörja en lovpliktig åtgärd krävs att byggnadsnämnden först har beslutat om lov och startbesked. Om åtgärden påbörjas utan att byggnadsnämnden har beslutat om lov är åtgärden olovlig. Detta galler även om en ansökan om lov har lämnats in men beslut ännu inte har fattats av byggnadsnämnden. Om en ansökan har lämnats in ska byggnadsnämnden pröva ansökan och bevilja lov i efterhand om det är möjligt.

Åtgärder att vidta

Fastighetsägarna ges möjligheten att självmant vidta rättelse av den olovliga åtgärden alternativt ansöka om lov i efterhand.

Rättelse

Att vidta rättelse av en olovlig åtgärd innebär att den olovliga åtgärden ska tas bort. Om rättelse sker i form av att den olovliga åtgärden tas bort innan frågan om påföljd eller ingripande tas upp till överläggning vid byggnadsnämndens sammanträde kommer inte någon byggsanktionsavgift att tas ut.

Om rättelse inte sker innan ärendet tas upp till överläggning vid byggnadsnämndens sammanträde kan byggnadsnämnden besluta att förelägga den som utfört den olovliga åtgärden att vidta rättelse. Föreläggandet kan förenas med vite.

Att lov ges i efterhand medför dock inte att den som utfört den olovliga åtgärden undgår sanktionsavgift. Byggsanktionsavgift ska tas ut av byggnadsnämnden i de fall rättelse inte har vidtagits. Rättelse kan bara vidtas genom att det som olovligen utförts tas bort. Att bygglov ges i efterhand för en åtgärd är därmed inte likställt med att rättelse har vidtagits.

Yttrande

Ni uppmanas att senast den 2026-04-20, inkomma med ett skriftligt yttrande över kommunens utredning i ärendet.

I yttrandet vill vi att ni redovisar följande:

- Anledning till att åtgärden utförts utan att bygglov sökts eller beviljats.
- Planerade åtgärder, har ni för avsikt att vidta rättelse av den olovligt utförda åtgärden före byggnadnämndens sammanträde. Om ni har som avsikt att vidta rättelse kommer bygglovskontoret att göra ett nytt tillsynsbesök för att avgöra om rättelse vidtagits innan ärendet tas upp till byggnadsnämnden.
- Har ni för avsikt att söka bygglov i efterhand? Och i så fall avser ni att göra de ändringar som krävs för att göra bostaden tillgänglig?

Var vänlig och ange diarienummer BN 2026-000021 vid all kontakt i ärendet.

Byggsanktionsavgift

Om en åtgärd vidtagits utan startbesked eller slutbesked kan en byggsanktionsavgift bli aktuell enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen, sett till dokumentationen från tillsynsbesöket och efterföljande utredning, att det är aktuellt med en byggsanktionsavgift (beslutas separat efter kommunicering).

Storleken på byggsanktionen beräknas enligt 9 kap. PBF där typ av överträdelse, area och om åtgärden vidtagits utan lov, anmälan eller startbesked utgör grund för beräkningen.

Med vänliga hälsningar

Johan Granberg

Byggnadsinspektör

johan.granberg@umea.se

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning: TÖRELN 20

Bilaga nummer:

Diarienummer: BN 2026-00002

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd eller del av åtgärd utan startbesked
Vad avser åtgärden eller delåtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder eller delåtgärder som avser byggnader
Vilken typ av åtgärd eller delåtgärd gäller ditt ärende?	Ändrad användning
Vilken typ av byggnad berör åtgärden eller delåtgärden?	Komplementbyggnad, komplementbostadshus eller annan liten byggnad
Fanns beviljat bygglov innan åtgärden eller delåtgärden påbörjades?	Nej
Area	35,44

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 8 § 2 p

För att påbörja en lovpliktig ändring av en byggnad som avser ändrad användning eller påbörja en del av en sådan ändring före startbesked, eller före den tidpunkt som anges i ett startbesked, och därigenom bryta mot 10 kap. 3, 3 a § eller 24 § 6 plan- och bygglagen (2010:900) är byggsanktionsavgiften när ändringen avser:

2. en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad: 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,003 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Förordning (2025:979).

Beräkning

Sanktionsarea	20,439999999999998
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	59 200 kr (2026)
Beräkningsgrundande formel	(0,0625*pbb)+(0,003*pbb*sanktionsarea)
Beräkning	(0,0625*59200)+(0,003*59200*20,4)
Beräknad sanktionsavgift	**7 323 kr**

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000021 – Ankomstdatum 2026-10-15

Yttrande diarienummer BN 2026-000702

- **Anledning till att åtgärden utförts utan att bygglov sökts eller beviljats.**

Bakgrund:

Huset med tillhörande garage färdigställdes 2004. I samband med bygget installerades el, varmt och kallt vatten, avlopp, golvvärme i både hus och i hela garaget. Vid husbygget hade vi en kvalitetsansvarig, plus en person anställd av byggnadskontoret i Umeå, som hjälpte oss med bland anskaffning av allmän hjälp med bygget. Grunder och mark utfördes av Tegsbyggen.

2005 lade vi in klinker, avdelade utrymme för förråd, byggde en bastu med ett el aggregat, satte in en duschkabin och tvättställ samt isolerade väggar och tak. Samtidigt delade vi av cirka halva garaget med en mellanvägg, ett mindre förråd och väggar för bastun.

Den nu avdelade delen har använts som gym, relax, bastu, träning. Utrymmet har varit möblerat med tv, stolar, bord och gymredskap.

Den övriga delen fungerar som ett förråd, hobbyverkstad, förvaring av snöslunga, cyklar, frysskåp mm. Påpekas kan att utrymmet aldrig används som ett garage.

Själva området är enligt detaljplanen tänkt som en kombination av boende och mindre näringsverksamheter med möjligheter till uthyrning. I dag finns det ett antal komplementbyggnader inom området som hyrs ut via exempelvis Airbnb.

För oss fanns det redan från början en tanke att kanske göra något av mer av garaget. I linje med kommunens intentioner för området och för att bredda byggnadens framtida användningsområden gjorde vi stora ekonomiska investeringar i garaget. I stället för att till exempel låta uppföra en carport på tomten så drog vi in fjärrvärme, vatten och avlopp och isolerade garaget mm.

Planerna på en gäststuga tar form:

Under 2023/24 tog vi kontakt med byggnadskontoret för att höra oss för om att eventuellt ändra en del av innehållet i vårt garage. Tanken var att garaget skulle bli lite mer beboligt/användbart som typ gäststuga eller liknande. Några större hinder verkade det inte finnas, men något arbete påbörjades aldrig. Däremot väcktes en tanke att kanske göra något senare. Våra barnbarn bor på landsbygden och busspendlar till skolan. En gäststuga hade kunnat fungera som övernattningsmöjlighet för dem inne i Umeå. Dessutom har det i åratal varit stor brist på studentboende i Umeå och kanske vi också kunde hjälpa till med mer kortvarigt boende. Både boendet och läget är ju i grunden mycket bra med egen ingång, tillgång till altan och gräsmatta, affär i närheten och busshållplats bara minuter bort.

Dessutom hörde vi att det skulle bli lättnader vad gäller diverse byggregler senare under 2025. Det gjorde att vi 2025 återigen tog kontakt med byggnadskontoret i Umeå. Kontakten togs på vårkanten och vi bokade en tid med en handläggare. Vi skrevs in i receptionen och den person vi bokat träff med hämtades oss. Tyvärr har vi inte sparat namnet på byggrådgivaren eller det exakta datumet för mötet.

Under drygt en timmes tid presenterade vi våra tankar för byggrådgivaren om att göra en mindre förändring av vårt garage. Vi visade också skisser mm på hur vi tänkt oss en mindre förändring av utrymmet.

Han gick också igenom de krav som skulle finnas om det verkligen vore ett nybygge vad gäller ytor som toalett, sovrum med tillräcklig bredd, mm.

Men det som var övertydligt i vårt fall var att våra mindre ändringar inte handlade om ett nybygge, enligt rådgivaren handlade det snarare om en typ av gäststuga.
Något bygglov/bygganmälning skulle inte alls behövas. För säkerhets skull frågade vi två gånger om det verkligen inte behövdes något bygglov eller en bygganmälan. Svaret båda gångerna blev nej.

Men kanske skulle rådgivaren rekommenderat oss en frivillig bygganmälan, som vi fått vetskap om i efterhand är ett slags skydd.

Vi pratade också om de nya enklare byggreglerna som skulle komma senare under året och han rekommenderade oss att vänta in det nya regelverket som skulle komma i oktober. Vilket vi gjorde.

Vår inställning:

Vi anser att det som tillkommit under slutet av 2025 inte kan betraktas som ett nybygge. De förändringar som gjorts är små i förhållande till garagets ursprungliga inredning och rumsuppdelning. I grunden handlar det enbart om ett enklare kök, en toalettstol, en större öppning i förrådet (få in mera ljus) och lite målningsarbete plus ett fönster.

Vår slutsats om ärendet är, att de råd vi fick av en bygghandläggare på bygglov för snart 2 år sedan var en gäststuga och att bygglov eller bygganmälan inte behövdes. Vilket vi sedan har förhållit oss till. och som efter 9 månader, för oss jobbig process, lett till att det hela tiden varit fråga om en gäststuga. Inte ett nybygge.

Utifrån vår beskrivning av ärendet anser vi att någon sanktionsavgift inte ska utgå.

Umeå 2026.10.15

Kurt-Åke Sjöström Inga-Britt Axelsson

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-20

Byggnadsnämnden

SANDÅKERN 4

Diarienr: BN-2026/00447 (BN 2026–000551)

Sandåkern 4 - Tillsynsärende

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift på 170 200 kronor av AB Bostaden i Umeå.

Byggsanktionsavgiften tas ut för att inredning av samlingslokal till förskola har påbörjats utan startbesked.

Avgiften ska betalas till Umeå kommun inom 60 dagar efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Motivering till beslutet

För att delvis ta en byggnad i anspråk för ett väsentligen annat ändamål krävs bygglov. Byggnadsnämnden bedömer att ändra från samlingslokal till förskola är en ändring till ett sådant väsentligen annat ändamål som kräver bygglov. Eftersom varken ansökan om bygglov var inlämnad eller startbesked getts innan åtgärden påbörjats innebär det en överträdelse mot bestämmelserna i 8–10 kap plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 11 kap. 51 § PBL, ska byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift om någon påbörjar en åtgärd i strid med bestämmelserna i 8–10 kap. PBL, eller i föreskrift eller beslut som meddelats med stöd av dessa. Det finns därför skäl för ingripande och grund för att påbörja en byggsanktionsavgift i enlighet med bestämmelserna i 11 kap. PBL.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att påbörja en lovpliktig ändring av en byggnad som avser ändrad användning eller påbörja en del av en sådan ändring utan bygglov och startbesked anges i 9 kap. 8 § 3 p plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Sanktionsarea: 210 m^2
Aktuellt prisbasbelopp: 59 200 kr (2026)
Beräkningsgrundande formel: (0,25*pbb)+(0,0125*pbb*sanktionsarea)
Beräkning: (0,25*59 200)+ (0,0125*59 200*210)
Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 170 200 kronor.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00447

Ärendebeskrivning

Den 13 maj 2026 mottog bygglovsavdelningen en anmälan om eventuell överträdelse av plan- och bygglagen. I anmälan uppgavs att förskola flyttat in i lokaler i bottenplan i byggnad på fastigheten och att inget bygglov finns för åtgärden.

Den 16 juni underrättades fastighetsägaren om anmälan. Representant för fastighetsägaren kontaktade bygglovsavdelningen och ett tillsynsbesök bokades till den 16 september.

Vid besöket var samlingslokalen inredd som förskola och verksamheten i full gång. Verksamheten hade flyttat in vid hösten 2025 och ska flytta ut under sommaren 2027. Under besöket noterades också att det finns en annan förskoleavdelning på samma våningsplan vid byggandens gavel som har bygglov sedan tidigare.

Fastighetsägaren har sökt bygglov i efterhand.

Yttrande

Representanter för fastighetsägaren har i huvudsak yttrat att det pågår befintliga byggnadsarbeten på fastigheten för åtgärder som har bygglov för ändrad användning från serviceboenden till bostäder. Vid arbetena uppdagades att golvet var så skadat att de behövde bytas ut i utrymmet där förskoleklassen var placerad. Detta betydde att förskoleklassen behövde flytta till dess att golvet var åtgärdat. På grund av att klassen ville vara kvar samt att det fanns en samlingslokal med bra förutsättningar på samma fastighet beslutade man att flytta verksamheten dit. Eftersom det fanns bygglov för förskoleverksamhet sedan tidigare i bygganden och förutsättningar för förskola i detaljplanen bedömde man att det var okej att temporärt flytta förskoleklassen medan man reparerade deras lokal.

Fastighetsägaren bestrider sanktionsavgiften och anser inte att de utförd någon handling i strid med gällande detaljplan eller bygglov utan enbart flyttat verksamhet inom sin fastighet.

Bygglovsavdelningens svar på yttrandet

Eftersom en ändring från samlingslokal till förskola betraktas som en ändring av en del av en byggnad till ett väsentligen annat ändamål är det en åtgärd som kräver bygglov. Att det bedrivs förskoleverksamhet i en annan del av byggnaden och att ändringen följer detaljplanen förändrar inte den bedömningen.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår det att tillsynsmyndigheten ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00447

Vad gäller sanktionsavgiften framgår det av 11 kap. 53 § PBL att den ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Misstag eller felbedömningar är varken ett skäl för byggnadsnämnden att avstå från att ingripa eller sätta ned avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 9 kap 15 § 1 p krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och bygglagen.

Av 11 kap. 52 § PBL följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Av 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-22
Protokoll tillsynsbesök och utredning, daterad 2026-09-16
Yttrande från fastighetsägare, daterad 2026-10-20
Komplettering av yttrande från fastighetsägare, daterad 2026-10-20
Tre foton, inlämnade 2026-05-13
Anmälan, daterad 2026-05-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Johan Granberg, byggnadsinspektör

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00447

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Den /de avgiftsskyldiga

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

UMEÅ KOMMUN

Datum: 2026-09-16

Diarienummer: BN 2026-000551

Fastighet: SANDÅKERN 4

Ärendemening: Tillsyn av olovlig åtgärd avseende ändrad anvädning

Tillsynsbesök

Närvarande

Johan Granberg, byggnadsinspektör – vid protokollet

Folke Parkle, projektledare bostaden

Jessica, Förskolan UNO

Anteckningar

Ärendet gäller anmälan för ändring av samlingslokal och gymnastiklokal till förskola i byggnadskroppen längst till öst på fastigheten Sandåkern 4. Verksamheten var i bruk vid tillsynsbesöket. Detta gäller förskolan Uno, avdelning Mio, i bostadens fastighet.



Dialog med fastighetsägaren

Förskolan har på grund av ombyggnationer i befintliga lokaler varit tvungen att flytta tillfälligt. De flyttades in i en lokal i plan 1/källarplanet i hus D (hus 0001) på Storgatan 22 där det tidigare varit en

samlingslokal/gymnastiksal. Förskolan flyttades under hösten 2025 och verksamheten har varit i full drift sedan dess. De planeras att flyttas tillbaka under hösten 2027. Inget bygglov har sökts för ändringen. Inga större faktiska ändringar har utförts i lokalen annat än möblering.

Förebyggande brand har varit på tillsyn och haft synpunkter på brandsäkerheten. De flesta synpunkterna har enligt Folke nu åtgärdats, de inväntar ett sprinklerhuvud ovanför spis. Man har nu tagit hjälp av en brandkonsult.

Förskolans andra avdelning (avdelning Solo) finns i samma plan längre bort i samma korridor.

Inga bullermätningar har genomförts för att säkerställa att bullerkraven uppfylls. Verksamheter säger sig däremot inte uppleva några problem med buller i lokalen.

Vad gäller ventilation har man justerat denna då den till en början upplevdes skapa drag men inte gjort en fullständig OVK.

Bilder från tillsynsbesöket



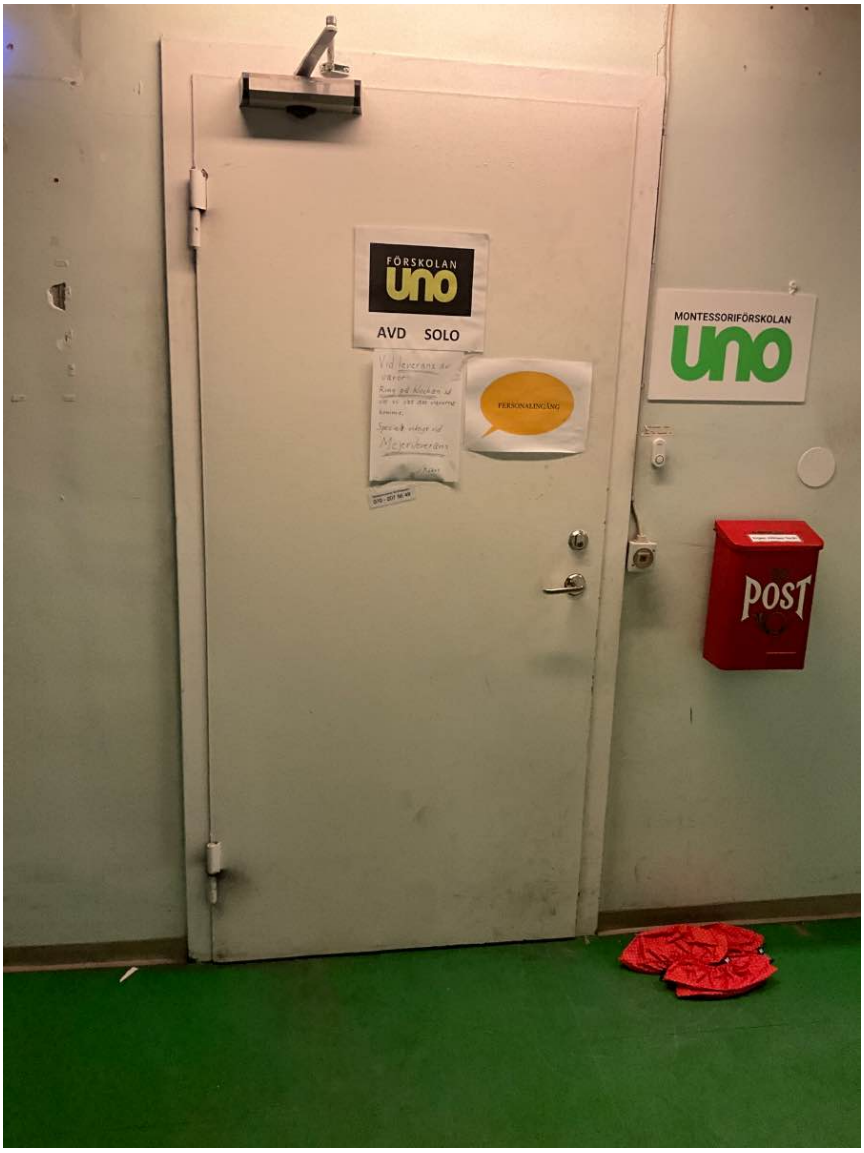
Avdelning Mio



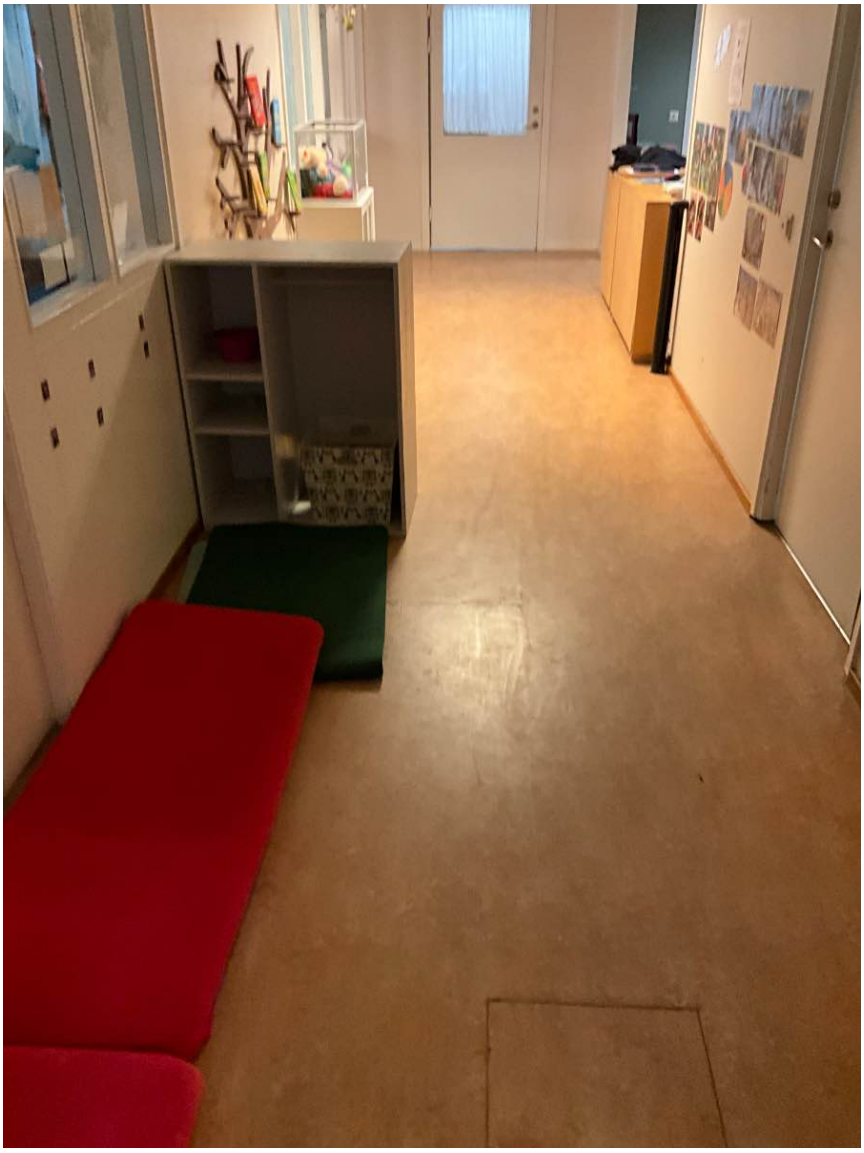
Avdelning Mio



Avdelning Mio



Avdelning Solo



Avdelning Solo

Lagrum för utredning och bedömning av ingripande

Tillsynsärendet som startades 2026-05-13 handläggs enligt nedanstående lagar eller förordningar.

- Plan- och bygglagen, SFS 2010:900, PBL - efter 2025-12-01
- Plan- och byggförordningen, SFS 2011:338, PBF - efter 2025-12-01
- Miljöbalken, SFS 1998:808, MB

Utredning efter tillsynsbesök

Fastighetens eller tomtens förutsättningar

Byggnadsnämnden utredning av fastighetens eller tomtens rådande förutsättningar

Utredningspunkt	Ja	Nej	Kommentar
Fastigheten omfattas av detaljplan	☒	☐	Plan 2480K-P194/1969 A-område
Fastigheten ligger inom strandskyddat område	☒	☐	
Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö	☐	☒	
Fastigheten/byggnaden är skyddad i detaljplan	☐	☒	
Annat			

Utredning av åtgärden, byggnaden och tomten

Byggnadsnämndens utredning av åtgärd, byggnad och tomten.

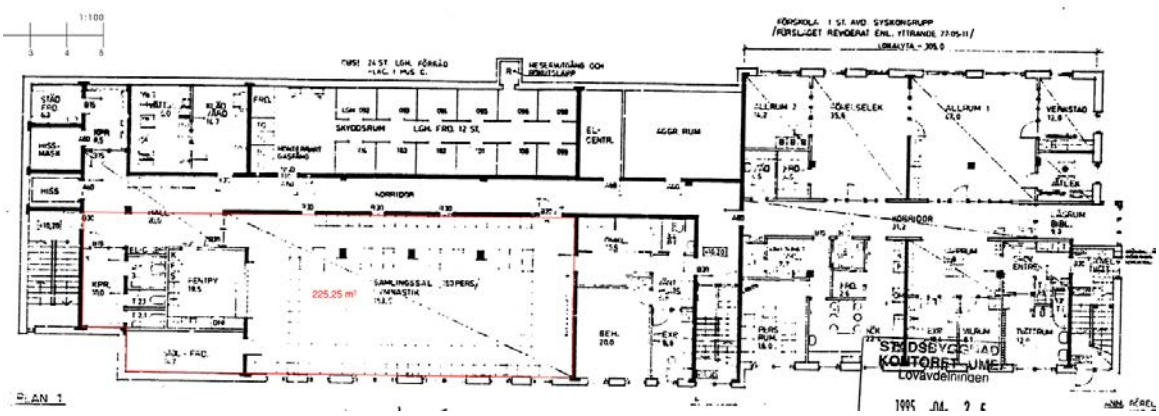
Huvudbyggnad på fastigheten/tomten är: Seniorlägenheter

Lokalen som inretts var tidigare gymnastiksal/samlingslokal och tillhörde enligt fastighetsägaren inte förskolan.

Utredningspunkt	Ja	Nej	Kommentar
Brister i tekniska egenskapskrav	☐	☐	I detta läge är det oklart om det finns brister i tekniska egenskapskrav som behöver åtgärdas. Först bör det utredas i en lovprövning om det är möjligt att få bygglov i efterhand.
Annat	Lokalen är enligt ritning 225 m^2.		

Planritning från tidigare beviljat lov visar att lokalerna som nyttjas som förskola är 225 kvadratmeter. Den visar också att avdelning solo som ligger på gaveln i huset är belägen i lokaler som har varit förskola länge.

BYGGLOV, Umeå kommun 2026-09-16 [DNR]



Förutsättningar för ingripande

Byggnadsnämnden utredning och bedömning kring möjlighet att ingripa enligt 11 kap. 5§ PBL eller 26 kap. 1§ MB.

Förutsättning	Ja	Nej	Kommentar
Åtgärden har påbörjats utan startbesked	☒	☐	
Åtgärden är lovpliktig	☒	☐	
Del av åtgärden är anmälningspliktig	☒	☐	Ja men de anmälningspliktiga åtgärderna kan hanteras i en bygglovsprövning av ändrad användning och behöver inte prövas separat. Det som skulle vara anmälningspliktigt är: 1. Väsentlig ändring av brand pga ändrad verksamhetsklass 2. Ändring av anordning för ventilation för att anpassa ventilationsflöden till ändrad användning av en byggnad till följd av byte av verksamhet
Byggnad tagen i bruk utan slutbesked	☒	☐	
Tidsgräns för ingripande har inte passerat enligt 11 kap. 20 § PBL	☐	☒	Den nya avdelningen togs i bruk förra sommaren/hösten

Byggnadsnämndens bedömning är att det finns förutsättningar för ingripande enligt 11 kap. 5§ PBL.

Byggsanktionsavgift

Om en åtgärd vidtagits utan startbesked eller slutbesked kan en byggsanktionsavgift bli aktuell enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen, sett till dokumentationen från tillsynsbesöket och efterföljande utredning, att det är aktuellt med en byggsanktionsavgift (beslutas separat efter kommunicering).

Storleken på byggsanktionen beräknas enligt 9 kap. PBF där typ av överträdelse, area och om åtgärden vidtagits utan lov, anmälan eller startbesked utgör grund för beräkningen.

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning: Sandåkern 4

Bilaga nummer:

Diarienummer: BN 2026-000551

Ärendebeskrivning

Ärende

Påbörjat åtgärd eller del av åtgärd utan startbesked

Vad avser åtgärden eller delåtgärden?

Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder eller delåtgärder som avser byggnader

Vilken typ av åtgärd eller delåtgärd gäller ditt ärende?

Ändrad användning

Vilken typ av byggnad berör åtgärden eller delåtgärden?

Flerbostadshus, kontorsbyggnad, handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang

Fanns beviljat bygglov innan åtgärden eller delåtgärden påbörjades?

Nej

Area

225

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 8 § 3 p

För att påbörja en lovpliktig ändring av en byggnad som avser ändrad användning eller påbörja en del av en sådan ändring före startbesked, eller före den tidpunkt som anges i ett startbesked, och därigenom bryta mot 10 kap. 3, 3 a § eller 24 § 6 plan- och bygglagen (2010:900) är byggsanktionsavgiften när ändringen avser:

3. ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang: 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Förordning (2025:979).

Beräkning

Sanktionsarea

210

Aktuellt prisbasbelopp (pbb)

59 200 kr (2026)

Beräkningsgrundande formel

(0,25*pbb)+(0,0125*pbb*sanktionsarea)

Beräkning

(0,25*59200)+(0,0125*59200*210)

Beräknad sanktionsavgift

170 200 kr

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000551 – Ankomstdatum 2026-10-20

Hemgården, Sandåkern 4 BN 2026-000551

Yttrande över projektet med Kommunens Dagligverksahet, badet, äldreboende samt förskolan UNO.

Arbetet startade efter beviljat Bygglov BN 2025–000260 hösten beslut

2025-09-25

Arbetet startar med rivningsarbeten, det mesta av lättväggar försvinner och lägenheter får ny planlösning . Arbetena fortgår enligt plan med boende kvar i hus 001 samt 2 avdelningar i förskolan UNO. Arbeten med att säkerställa arbetsplatsen från nyfikna barn fortgår ständigt och sköts utan anmärkning på arbetsplats.

Vid närmare undersökning av fastigheten för hus 002 där en klass förskola finns uppdagas att golvet är så dåligt att det måste bytas ut, det är ett uppreglat golv ca 80 cm ovan grund. Marken har jäst upp pga omgivande marktryck så att golven buktar uppåt.

Vi måste riva allt bygga åter lika det borttagna och flytta på klassen.

Vi diskuterade flytt av klassen till annan lokal men brukarna föräldrar och lärare ville stanna kvar.

För hus 001 finns redan den andra klassen och vi har en stor lokal, tidigare nyttjad av Umeå Kommun för utbildningsverksamhet som står tom utmed. Bra ventilation samt tillhörande serverings kök. Eftersom detaljplan och bygglov finns för förskoleverksamhet i huset sedan tidigare flyttar barnen in i lokalen som inte behövde anpassas. Utrymningsvägar åtgärdades med hjälp av brandkonsult liksom brandvarnare. Utrymningsvägar iordningställs under byggarbetet.

Vid ett tillsynsärende från Brandförsvaret uppdagas av brandingenjör. att det saknas bygglov för flytten. Vid tillsynen upptagna anmärkningar åtgärdades omgående så när på utrymningsskylt med leveranstid (2 veckor) för angöring av ambulans och brandkår via grannens staket som fick grind.

Bostaden har inte sökt lov för förändrad verksamhet i huset eftersom man bedömde att det var OK med att temporärt flytta förskoleklassen medan man reparerade deras lokal.

Brukarna ville absolut inte flytta.

Med förhoppning att Nämnden godtar våra synpunkter

Umeå

2026-10-20

.....

Berndt Elstig

.....

Folke Parkle

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000551 – Ankomstdatum 2026-10-20

Hemgården, Sandåkern 4 BN 2026-000551

Komplettering av yttrande i rubricerande ärende

Yttrande över projektet med Kommunens Dagligverksahet, badet, äldreboende samt förskolan UNO

Bostaden har tilldömts ett vite av 170,000 sek vilket Bostaden bestrider.

Bostaden tycker inte att dom utfört någon handling i strid med gällande detaljplan eller bygglov, utan enbart flyttad verksamhet inom sin fastighet.

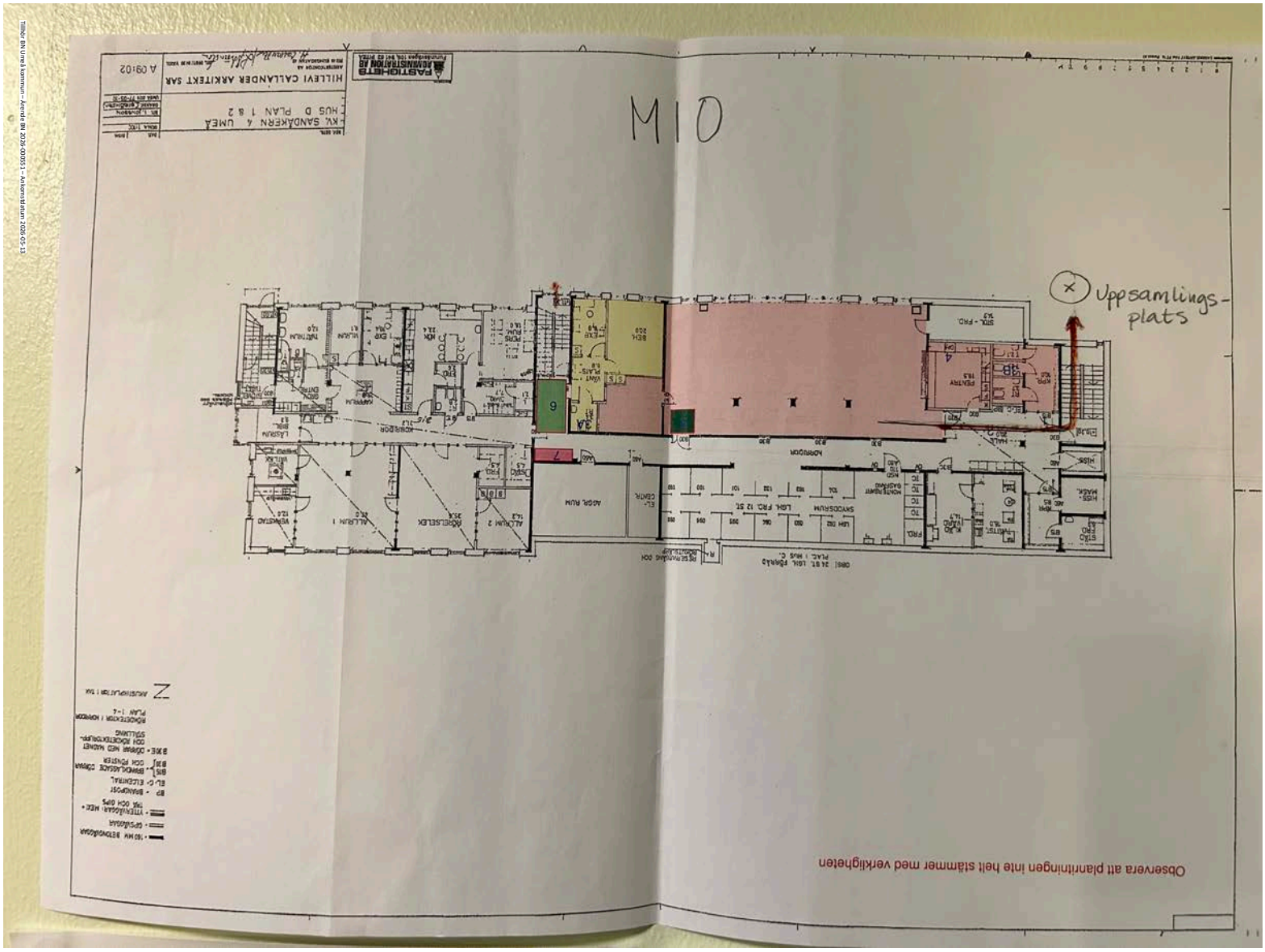
Med vänlig hälsning

2026-10-20

Berndt Elstig

Folke Parkle

Tillhör BN Umeå kommun - Ärende BN 2026/00551 – Ankomststämpel 2026-03-13




Tänkt BN Linné kommun - Ärende BN 2026-00054 1 - Advokatbrev 2026-03-13


ATELJÉN
Atelje

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000551 – Ankomstdatum 2026-05-13

Tillsynsanmälan för olovliga åtgärder

Ärendenummer Minut Bygg	260513-UME-BYGG-OLOV-JM00
Inskickat	2026-05-13 16:03

Dina uppgifter

Vill du vara anonym?	Nej

Personuppgifter

Personnummer	19840821-8520
Förnamn	Vera
Efternamn	Gunnelsdotter

Adressuppgifter

Adress	Umeåregionens brandförsvar Signalvägen 14
Postnummer	901 84
Ort	Umeå

Kontaktuppgifter

E-post	vera.gunnelsdotter@umea.se
Telefon	0738162248

Ange den fastighet du vill lämna uppgifter om

Ange fastighetsbeteckning	SANDÅKERN 4, UMEÅ

Information om fastigheten du vill lämna uppgifter om

Fastighetsbeteckning	SANDÅKERN 4
Gäller ärendet en del av eller hela fastigheten?	Ärendet gäller en del av fastigheten
Kommentar om vilken del av fastigheten ärendet rör?	Storgatan 22D, Plan 1, Förskolan Uno
Fastighetens adress(er)	STORGATAN 22

Uppgifter om olovlighet eller olägenhet

Vad gäller ärendet?	Olovliga åtgärder
Olovliga åtgärder	Olovligt ändrat användning av byggnad eller lokal
Beskriv vad anmälan gäller. Utgå från frågeställningarna vad, var och hur?	Provisorisk flytt (enligt uppgift flera år) av förskola, avd Mio, till plan 1 hus 001 (hus D) under tiden ombyggnation sker i hus 002. Berörda lokaler är belägna i bottenplanet inom hus 002 vilken är belägen i souterräng. Har erhållit ett PM (Brandtekniskt PM - flytt av förskola under byggtid), daterat 20250528, som inte uppfylls genom nuvarande utformning. Inget bygglov finns på Nova.
Pågår några byggnationer just nu?	Ja
När upptäckte du åtgärden/olägenheten?	I egenskap av tillsynsförrättare under Tillsyn enligt LSO, 20260512
Har du kontaktat någon annan förvaltning, avdelning eller myndighet?	Nej

Foton	**Filnamn:**	Image.jpeg
	Typ:	Foto
	Filnamn:	Image_(4).jpeg
	Typ:	Foto
	Filnamn:	Image_(1).jpeg
	Typ:	Foto

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-28

Byggnadsnämnden

STÖCKE 12:47

Diarienr: BN-2026/00456 (BN 2026-000684)

Stöcke 12:47 - Tillsynsärende.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut byggsanktionsavgift på 12 136 kronor av Leif Eric Magnus Conradzon och Maria Anette Nordlund. Byggsanktionsavgiften tas ut för att har uppfört två tillbyggnader på befintlig garagebyggnad innan byggnadsnämnden gett startbesked för åtgärderna.

Avgiften ska betalas till Umeå kommun inom 60 dagar efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Motivering till beslutet

Fastigheten Stöcke 12:47 är belägen inom ett detaljplanerat område. De uppförda tillbyggnaderna uppfyller inte kriterierna för lovbefriad tillbyggnad enligt 9 kap. 11 § PBL. Byggnadsnämnden bedömer att tillbyggnaderna kräver bygglov. Eftersom varken ansökan om bygglov var inlämnad eller startbesked getts innan åtgärden påbörjats innebär det en överträdelse mot bestämmelserna i 8-10 kap. PBL.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift om någon påbörjar en åtgärd i strid med bestämmelserna 8-10 kap. PBL, eller i föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av dessa. Det finns därför skäl för ingripande och grund för att påbörja en byggsanktionsavgift i enlighet med bestämmelserna.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat tillbyggnader utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 6 § plan- och byggförordningen. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det åt som beslutet om avgift fattas. Prisbasbelopp för år 2026 är 59 200 kronor.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall för tillbyggnad A: 6 512 kronor och för tillbyggnad B: 5 624 kronor.

Byggsanktionsavgiften blir totalt 12 136 kronor.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00456

Ärendebeskrivning

Den 11 juni 2026 mottog byggnadsnämnden en anonym anmälan gällande överträdelse av plan- och bygglagen som avser misstanke om att byggnader på fastigheten Stöcke 12:47 har uppförts utan lov.

Fastighetsägarna underrättades om anmälan den 24 juni 2026 och ett tillsynsbesök genomfördes den 1 juli 2026. Vid besöket konstaterades två tillbyggnader på garagebyggnaden.

Den ena tillbyggnaden om 21 kvm i form av en container står nära tomtgränsen som vidare benämns som tillbyggnad A och tillbyggnad om 18 kvm på garagets baksida benämns vidare som tillbyggnad B.

Vid tillsynsbesöket den 1 juli 2026 informerade en av fastighetsägarna att tillbyggnaden A har funnits i tre månader och tillbyggnaden B uppfördes under hösten 2025.

Vad gäller övriga fristående byggnader på fastigheten finns skriftligt godkännande av granne.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område 2480K-P15/11. Av detaljplan framgår att byggrätten är 275 kvm bruttoarea (BTA). På fastigheten finns beviljat bygglov för en huvudbyggnad om 221 kvm och en garagebyggnad om 53,95 kvm.

En av fastighetsägarna har uppgett att man avsåg att ansöka om bygglov i efterhand för tillbyggnaderna. Till dagens datum har ingen ansökan om bygglov lämnats in.

Fastighetsägarna har getts möjlighet att yttra sig och blivit informerad om vilken rättelse som behöver vidtas för att undgå sanktionsavgiften.

Yttrande

Inget yttrande har lämnats in på den kommuniceringen inför beslut. Tidigare synpunkter från en av fastighetsägarna är att behovet av tillbyggnaderna kvarstår och kan inte se att det är gjorts något fel samt att det finns liknande byggnader på varenda granntomt med garage/carport mot tomtgränsen direkt mot vägen.

Svar på yttrande

Byggnadsnämnden bedömer den aktuella åtgärden utifrån gällande bestämmelser och omständigheterna i det enskilda fallet. Hänvisning till andra byggnader i området föranleder därför ingen annan bedömning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00456

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Enligt 9 kap. 9 § PBL krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt 9 kap. 11 § PBL framgår det att trots 9 § krävs det inte bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i ett område som omfattas av en detaljplan, om tillbyggnaden innebär att komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset
1. får en byggnadsarea som är högst 30,0 kvadratmeter,
2. får en byggnadsarea som är mindre än byggnadsarean för den byggnad som komplementbyggnaden eller komplementbostadshuset ska komplettera,
3. för en taknockshöjd som är högst 4,0 meter,
Placeras inom tomten, och tillsammans med övriga komplementbyggnader och komplementbostadshus på tomten får en sammanlagd byggnadsarea som är högst 45,0 kvadratmeter.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och bygglagen.

Av 11 kap. 52 § PBL följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-28
Tillsynsprotokoll och utredning, daterad 2026-08-12
Debiteringsuträkning
Fotolägeskarta

Beredningsansvariga

Mary Pettersson, tillsynsinspektör

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00456

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

De avgiftsskyldiga

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

Stöcke 12:47 Fotolägeskarta



UMEÅ KOMMUN

Datum: 2026-08-12

Diarienummer: BN 2026-000684

Fastighet: STÖCKE 12:47

Ärendemening: Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad

Tillsynsbesök 2026-07-01

Närvarande

Leif Eric Magnus Conradzon, Fastighetsägare – ,

Mary Pettersson, tillsynsinspektör – vid protokollet

Anteckningar

Dialog med fastighetsägaren

Container har funnits på platsen i ca 3 månader. Det räknas som en tillbyggnad eftersom det finns en genomgång från garaget direkt in till containern. Tillbyggnad mäter 2,10 x 10. Placerad på tomtgränsen mot allmänning. Inget medgivande från granne finns.

Taket på grillplatsen sattes upp under hösten 2025, ca 20 kvm. Muntligt godkännande av granne finns

Teknikhus till poolen ca 10 kvm (2025) närmare gränsen än 4,5 m. Muntligt godkännande av granne finns

Tillbyggnad av garagets baksida 3x 6 m (2025)

Bilder från tillsynsbesöket





Bilden visar en container som sammanbyggt med garaget.

Org.nr
212000-2667

Hemsida
www.umea.se

Besöksadress
Skolgatan 31A

Postadress
BYGGLOV, Umeå kommun
901 84 Umeå



Bilden visar tillbyggnad av garage



Bilden visar grillplats



Bilden visar teknikhus



Bilden visar del av pool/altan/teknikhus

Lagrum för utredning och bedömning av ingripande

Tillsynsärendet som startades 2026-06-11 handläggs enligt nedanstående lagar eller förordningar.

- Plan- och bygglagen, SFS 2010:900, PBL - före 2025-12-01/efter 2025-12-01
- Plan- och byggförordningen, SFS 2011:338, PBF - före 2025-12-01/efter 2025-12-01
- ~~Miljöbalken, SFS 1998:808, MB~~

Utredning efter tillsynsbesök

Fastighetens eller tomtens förutsättningar

Byggnadsnämnden utredning av fastighetens eller tomtens rådande förutsättningar

Utredningspunkt	Ja	Nej	Kommentar
Fastigheten omfattas av detaljplan	☒	☐	2480K-P15/11
Fastigheten/byggnaden är skyddad i detaljplan	☐	☒	
Fastigheten/byggnaden är särskilt utpekad i en kulturmiljöinventering	☐	☒	
Fastigheten/byggnaden ligger inom 30 meter från spårmitt för järnväg	☐	☒	
Tomten utgör hela fastigheten	☒	☐	

Tidigare eller andra pågående ärenden hos byggnadsnämnden

Diarienummer	Ansökningsår	Ärendebeskrivning	Ärendestatus
BN-2017/00638	2017	Nybyggnad av enbostadshus och garage	Avslutat
BN-2017/01639	2017	Ny prövning avseende placering	Avslutat

Utredning av åtgärden, byggnaden och tomten

Byggnadsnämndens utredning av åtgärd, byggnad

Huvudbyggnad på fastigheten/tomten är: enbostadshus

På fastigheten/tomten finns dessa övriga byggnader: garage, grillplats, teknikhus, pool

Utredningspunkt	Ja	Nej	Kommentar
Tomten är ordnad och vårdad	☒	☐	
Byggnadens höjd och volym har dokumenterats	☒	☐	
Åtgärden har vidtagits inom strandskyddat område	☐	☒	
Åtgärden påverkar allemansrätten eller tillgång till strandlinje	☐	☒	
Lovbefriad byggnad uppförd närmare gräns än 4,5 meter	☒	☐	Grillplatsen och teknikhus, skriftligt godkännande krävs

Ortofoto



Förutsättningar för ingripande

Byggnadsnämnden utredning och bedömning kring möjlighet att ingripa enligt 11 kap. 5§ PBL eller 26 kap. 1§ MB.

Förutsättning	Ja	Nej	Kommentar
Åtgärden har påbörjats utan startbesked	☒	☐	
Åtgärden är lovpliktig	☒	☐	Tillbyggnad av komplementbyggnad (garage)
Byggnad tagen i bruk utan slutbesked	☒	☐	
Tidsgräns för ingripande har inte passerat enligt 11 kap. 20 § PBL	☐	☒	

Byggnadsnämndens bedömning är att det finns förutsättningar för ingripande enligt 11 kap. 5§ PBL.

Byggsanktionsavgift

Om en åtgärd vidtagits utan startbesked eller slutbesked kan en byggsanktionsavgift bli aktuell enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen, sett till dokumentationen från tillsynsbesöket och efterföljande utredning, att det är aktuellt med en byggsanktionsavgift (beslutas separat efter kommunicering).

Storleken på byggsanktionen beräknas enligt 9 kap. PBF där typ av överträdelse, area och om åtgärden vidtagits utan lov, anmälan eller startbesked utgör grund för beräkningen.

Byggsanktionsavgift

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000684 – Ankomstdatum 2026-10-07

Fastighetsbeteckning: Stöcke 12:47

Bilaga nummer: Tillbyggnad A

Diarienummer: BN 2026-000684

Ärendebeskrivning

Ärende

Påbörjat åtgärd eller del av åtgärd utan startbesked

Vad avser åtgärden eller delåtgärden?

Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder eller delåtgärder som avser byggnader

Vilken typ av åtgärd eller delåtgärd gäller ditt ärende?

Tillbyggnad

Vilken typ av byggnad eller byggnadsdel avser åtgärden eller delåtgärden?

Komplementbyggnad, komplementbostadshus eller annan liten byggnad

Fanns beviljat bygglov innan åtgärden eller delåtgärden påbörjades?

Nej

Area

21

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 2 p

För att påbörja en lovpliktig tillbyggnad eller del av en sådan tillbyggnad före startbesked, eller före den tidpunkt som anges i ett startbesked, och därigenom bryta mot 10 kap. 3, 3 a § eller 24 § 6 plan- och bygglagen (2010:900) är byggsanktionsavgiften när åtgärden vidtas på:

2. en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad: 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Förordning (2025:979).

Beräkning

Sanktionsarea

6

Aktuellt prisbasbelopp (pbb)

59 200 kr (2026)

Beräkningsgrundande formel

(0,08*pbb)+(0,005*pbb*sanktionsarea)

Beräkning

(0,08*59200)+(0,005*59200*6)

Beräknad sanktionsavgift

6 512 kr

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000684 – Ankomstdatum 2026-10-07

Byggsanktionsavgift

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000684 – Ankomstdatum 2026-10-07

Fastighetsbeteckning: Stöcke 12:47

Bilaga nummer: Tillbyggnad B

Diarienummer: BN 2026-000684

Ärendebeskrivning

Ärende

Påbörjat åtgärd eller del av åtgärd utan startbesked

Vad avser åtgärden eller delåtgärden?

Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder eller delåtgärder som avser byggnader

Vilken typ av åtgärd eller delåtgärd gäller ditt ärende?

Tillbyggnad

Vilken typ av byggnad eller byggnadsdel avser åtgärden eller delåtgärden?

Komplementbyggnad, komplementbostadshus eller annan liten byggnad

Fanns beviljat bygglov innan åtgärden eller delåtgärden påbörjades?

Nej

Area

18

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 2 p

För att påbörja en lovpliktig tillbyggnad eller del av en sådan tillbyggnad före startbesked, eller före den tidpunkt som anges i ett startbesked, och därigenom bryta mot 10 kap. 3, 3 a § eller 24 § 6 plan- och bygglagen (2010:900) är byggsanktionsavgiften när åtgärden vidtas på:

2. en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad: 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Förordning (2025:979).

Beräkning

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000684 – Ankomstdatum 2026-10-07

Sanktionsarea

3

Aktuellt prisbasbelopp (pbb)

59 200 kr (2026)

Beräkningsgrundande formel

(0,08*pbb)+(0,005*pbb*sanktionsarea)

Beräkning

(0,08*59200)+(0,005*59200*3)

Beräknad sanktionsavgift

5 624 kr

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-11-11

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden oktober 2026

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningsärenden under oktober 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. Bygglov, detaljplanering, lantmäteri och stab
   - Sammanställning av avdelningarnas delegationsbeslut enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:
   - 148 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 1 540 846 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

3. Miljö- och hälsoskydd:
   - Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

Anmälningsärenden

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

Övrigt

- Rapport: Uppföljning inriktningsmål och program jan-aug 2026.

Beredningsansvarig/Föredragande
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Uttagen: 2026-11-02

Redovisning av delegationsbeslut inom samtliga enheter

Anmälan till byggnadsnämnden

Diarienr	Ärenderubrik	Beslut	Beslutsfattare	Beslutsdatum	Enhet
BN-2014/01991	Anmälan (enkelt avhjälpta hinder)	Avskrivning	Johan Granberg	2026-10-13	Bygglov
BN-2014/01968	Anmälan (enkelt avhjälpta hinder)	Beslut att avskriva ärendet	Magnus Sjöström	2026-10-14	Bygglov
BN-2014/02088	Anmälan (enkelt avhjälpta hinder)	Beslut om avskrivning	Mikael Sjöström	2026-10-16	Bygglov
BN-2022/01305	Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport och bastu	Beslut om slutbesked	Johan Granberg	2026-10-16	Bygglov
BN-2014/02048	Anmälan (enkelt avhjälpta hinder)	Beslut om avskrivning	Mikael Sjöström	2026-10-16	Bygglov
BN-2014/02025	Anmälan (enkelt avhjälpta hinder)	Beslut om avskrivning	Mikael Sjöström	2026-10-16	Bygglov
BN-2026/00460	Begäran om myndighetens prövning och utlämnande av handlingar, BN 2026-000684	Beslut om begäran av utlämnande av handlingar, BN 2026-000684	Emelie Wållberg	2026-10-28	Bygglov

Antal beslut 7

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
LOV-PBL-tillstånd						
BN 2026-000750	RENEN 3	D 2026-001562	Beslut	2026-10-05	Planarbete	Delegation
2026-06-26	ÖSTERMALMSGATAN 53	2026-10-05	Anstånd			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad och parkeringshus						
BN 2026-001008	LÅNGVIKEN 1:39	D 2026-001608	Beslut	2026-10-12		Delegation
2026-10-05	YTTRE-LÅNGVIKEN 156	2026-10-12	Avskrivning			Magdalena Salmi
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000982	TÄFTEÅ 29:1	D 2026-001616	Beslut	2026-10-12		Delegation
2026-09-29		2026-10-12	Avskrivning			Magdalena Salmi
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000614	BÅGEN S:1	D 2026-001625	Beslut	2026-10-13		Delegation
2026-05-27		2026-10-13	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för uppförande av plank						
BN 2026-000891	KAMRERN 1	D 2026-001632	Beslut	2026-10-13		Delegation
2026-08-26	EGNAHEMSVÄGEN 19	2026-10-13	Avskrivning			Baraa Markabi
Frivilligt bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-001071	OBBOLA 23:339	D 2026-001700	Beslut	2026-10-21		Delegation
2026-10-15	JÖRNBACKS VÄG 12	2026-10-21	Avskrivning			Magdalena Salmi
Frivilligt lov Bygglov för solenergianläggning på brygga						
BN 2026-000964	VALE 19	D 2026-001527	Beslut	2026-10-01	Ej lovpliktigt	Delegation
2026-09-22	VÄSTRA KYRKOGATAN 11A	2026-10-01	Avvisning			Jesper Lundmark
Bygglov för fasadändring av affärshus						
BN 2026-000156	SÖDERVIK 1:49	D 2026-001566	Beslut	2026-10-06	Ej komplett	Delegation
2026-02-10	SÖDERVIK 286	2026-10-06	Avvisning			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av garage						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000430	SÄVAR 31:38	D 2026-001606	Beslut	2026-10-12	Ej komplett	Delegation
2026-04-16	SKEPPSVIK 200	2026-10-12	Avvisning			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning						
BN 2026-000854	STÖCKE 11:5	D 2026-001626	Beslut	2026-10-13	Ej komplett	Delegation
2026-08-18		2026-10-13	Avvisning			Bruno Cordeiro Alves
Rivningslov för rivning av ekonomibyggnad						
BN 2026-000855	STÖCKE 11:5	D 2026-001627	Beslut	2026-10-13	Ej komplett	Delegation
2026-08-18		2026-10-13	Avvisning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av befintlig byggnad						
BN 2026-001031	TEGLET 1	D 2026-001728	Beslut	2026-10-26	Ej komplett	Delegation
2026-10-08	MEJERIVÄGEN 1	2026-10-26	Avvisning			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av vårdlokaler samt komplementbyggnad						
BN 2026-000908	NORRMJÖLE 1:24	D 2026-001533	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-09-02	SKATENVÄGEN 84	2026-10-01	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av fritidshus inkl. lovbefriad tillbyggnad samt rivning av fritidshus och komplementbyggnad						
BN 2026-000980	KYLEN 1	D 2026-001536	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-09-29		2026-10-01	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad och tillbyggnad av garage, carport, staket och parkeringsplatser samt rivning av komplementbyggnader						
BN 2026-000844	BRÄNNERIET 9	D 2026-001546	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2026-08-16	SEGELGATAN 17	2026-10-02	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av bef komplementbyggnad						
BN 2026-000784	NYSKOGEN 1:2	D 2026-001548	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2026-07-02		2026-10-02	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000700	ÖN 2:5	D 2026-001578	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2026-06-16	SKILJEVÄGEN 40	2026-10-08	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser, fasadändring och ändrad användning av enbostadshus till restaurang- och hantverksbyggnad samt rivning av komplementbyggnad						
BN 2026-000875	RÖBÄCK 2:11	D 2026-001580	Beslut	2026-10-09	Beviljas	Delegation
2026-08-21		2026-10-09	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000611	NÄTET 2	D 2026-001599	Beslut	2026-10-09	Beviljas	Delegation
2026-05-26		2026-10-09	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000681	FJÄLLRIPAN 3	D 2026-001602	Beslut	2026-10-09	Beviljas	Delegation
2026-06-11	TJÄRHOVSGATAN 15	2026-10-09	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt rivning av befintlig byggnad						
BN 2026-000686	SÖRFORS 3:25	D 2026-001613	Beslut	2026-10-12	Beviljas	Delegation
2026-06-11	SÖRFORS 821	2026-10-12	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-000878	TVÄRÅMARK 1:39	D 2026-001622	Beslut	2026-10-13	Beviljas	Delegation
2026-08-22	TVÄRÅMARK 45	2026-10-13	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2026-000742	KYLEN 1	D 2026-001637	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-06-25		2026-10-14	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad och tillbyggnad av garage, carports, staket och parkeringsplatser samt rivning av komplementbyggnader						
BN 2026-000782	FRAKTEN 3	D 2026-001673	Beslut	2026-10-19	Beviljas	Delegation
2026-07-02	FRAKTVÄGEN 6C	2026-10-19	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för inredning av ytterligare lokal, tillbyggnad och fasadändring av indutribyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000885	HÖRNEÅ 8:522	D 2026-001681 2026-10-22	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-08-24	LÅNGGRUNDET 28		Bygglov			Anette Fjällström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och gäststuga samt installation av eldstad						
BN 2026-000499	INNERTAVLE 5:19	D 2026-001727 2026-10-26	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2026-05-04	SILLVIKEN 240		Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av en del av bostadshuset						
BN 2026-000741	STÖCKSJÖ 14:76	D 2026-001735 2026-10-27	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2026-06-25	STÖCKSJÖ LINDGÄRDESVÄG 9		Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2026-000979	STADSLIDEN 8:4	D 2026-001746 2026-10-28	Beslut	2026-10-28	Beviljas	Delegation
2026-09-29	HELENA ELISABETHS VÄG 3		Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för fasadändring av Övrig byggnad						
BN 2026-000915	VÄSTERHISKE 8:14	D 2026-001747 2026-10-28	Beslut	2026-10-28	Beviljas	Delegation
2026-09-04	SPINNVÄGEN 32		Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av industribyggnad samt nybyggnad av parkeringsplatser						
BN 2026-000897	HÖSSJÖ 23:3	D 2026-001748 2026-10-29	Beslut	2026-10-29	Beviljas	Delegation
2026-08-28	HÖSSJÖ 472		Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av maskinhall/ekonomibyggnad						
BN 2026-000816	SÖRBÖLE 2:2	D 2026-001528 2026-10-01	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-07-31	HAVSGLÄNTANS VÄG 15		Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus						
BN 2026-000918	THOR 4	D 2026-001537 2026-10-02	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2026-09-07			Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för skylt/ljusanordning på affärshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000585 2026-05-21 Bygglov för nybyggnad av väderskydd	UMEÅ 2:1	D 2026-001545 2026-10-02	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-02	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000627 2026-06-01 Bygglov för nybyggnad av teknikhus	BACKEN 2:1	D 2026-001556 2026-10-05	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-05	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
BN 2026-000947 2026-09-14 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ny prövning)	ERSMARK 3:270 VÅRSTIGEN 12	D 2026-001564 2026-10-05	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-05	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2025-001242 2025-10-24 Bygglov för nybyggnad av carport och rivning av befintlig carport	RÄLSBUSSEN 1 INDUSTRIVÄGEN 4	D 2026-001579 2026-10-07	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-07	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000870 2026-08-20 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	DIAMANTEN 11 STORGATAN 27B	D 2026-001582 2026-10-07	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-07	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000863 2026-08-19 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av transformatorstation från 2026-08-19 till 2035-08-19	SÄVAR 57:1 GRANVÄGEN 1A	D 2026-001595 2026-10-09	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-09	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000841 2026-08-14 Bygglov i efterhand för tillbyggnad av maskinhall med gångbrygga och stödmur(ny prövning)	BOTSMARK 14:4 RÅBERGSVÄGEN 12	D 2026-001596 2026-10-09	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-09	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000914 2026-09-04 Bygglov för ändrad användning av bygdegård till enbostadshus, fasadändring samt invändig ändring (ny prövning)	STÖCKE 5:32 STÖCKE 248	D 2026-001612 2026-10-12	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-12	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000868 2026-08-20 Bygglov för tillbyggnad av garage	OPERETTEN 17 KAVALJERSVÄGEN 3	D 2026-001614 2026-10-12	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-12	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
BN 2026-000834 2026-08-13 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av WC samt förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av vaktkur till och med 2031-10-31	HOLMSUND 2:54 HOLMSUNDSVÄGEN 141	D 2026-001631 2026-10-13	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-13	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-001070 2026-10-14 Bygglov för utvändig ändring komplementbyggnad (Ny prövning)	ÖN 2:39 NORRA OBBOLAVÄGEN 259	D 2026-001653 2026-10-15	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-15	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000861 2026-08-19 Bygglov för nybyggnad av skärmtak för cyklar och frivilligt bygglov för uppsättning av skyltar	NORRBYN 2:122 NORRBYN 557	D 2026-001657 2026-10-16	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-16	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000845 2026-08-17 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	SÄVAR 61:1	D 2026-001661 2026-10-19	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-19	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000963 2026-09-22 Bygglov för fasadändring av enbostadshus	TÅGMÄSTAREN 24 GENERALSGATAN 23	D 2026-001676 2026-10-19	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-19	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
BN 2026-000981 2026-09-29 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tält t.om. 2027-12-31	HOLMSUND 2:65 UMEÅ HAMN 8	D 2026-001686 2026-10-20	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-20	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000929 2026-09-09 Bygglov för nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnad samt rivning av bef byggnader (ny prövning)	SÖRFORS 1:71	D 2026-001695 2026-10-20	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-10-20	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000698	STÖCKE 8:25	D 2026-001696 2026-10-21	Beslut	2026-10-21	Beviljas	Delegation
2026-06-15	STÖCKE 167		Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för fasadändring av enbostadshus						
BN 2026-000925	NORRBYN 4:20	D 2026-001698 2026-10-21	Beslut	2026-10-21	Beviljas	Delegation
2026-09-08			Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för fasadändring av Norrbyskärs herrgård och komplementbyggnaden						
BN 2026-000566	SÖRFORS 10:20	D 2026-001702 2026-10-22	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-05-18	SÖRFORS 670		Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000953	SPÄNNINGEN 5	D 2026-001708 2026-10-22	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-09-16	FÖRRÅDSVÄGEN 23		Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov för skylt/ljusanordning på industribyggnad						
BN 2026-001016	DRAGONEN 1	D 2026-001743 2026-10-28	Beslut	2026-10-28	Beviljas	Delegation
2026-10-07	BROGATAN 12B		Bygglov inkl. startbesked			Emelie Wållberg
Bygglov för fasadändring av kontorsbyggnad						
BN 2026-001014	STADSLIDEN 6:6	D 2026-001744 2026-10-28	Beslut	2026-10-28	Beviljas	Delegation
2026-10-06	BARRSKOGSGRÄND 10		Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tält t.o.m. 2028-10-04						
BN 2026-000972	SOFIEHEM 9:4	D 2026-001745 2026-10-28	Beslut	2026-10-28	Beviljas	Delegation
2026-09-25	BERGSBODA 10		Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2024-000354	STÖCKE 24:5	D 2026-001559 2026-10-05	Beslut	2026-10-05		Delegation
2024-04-04	STÖCKE 105		Byte av kontrollansvarig			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av fyra radhuslängor, tillhörande komplementbyggnader och plank och nybyggnad av bilparkeringsplatser samt rivningslov för rivning av industribyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000828	SÖRMJÖLE 5:50	D 2026-001610	Beslut	2026-10-12	Beviljas	Delegation
2026-08-10	HAVSÖRINGSVÄGEN 8	2026-10-12	Frivilligt lov			Magdalena Salmi
Frivilligt lov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000936	MARIEDAL 1:2	D 2026-001635	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-09-10	MARIEDAL 11	2026-10-14	Frivilligt lov			Magdalena Salmi
Frivilligt bygglov för nybyggnad av ekonomibyggnad						
BN 2026-000791	SÖRFORS 31:1	D 2026-001729	Beslut	2026-10-26	10 veckor	Delegation
2026-07-03		2026-10-26	Förlängning av handläggningstid			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av byggnad för batterilagring, tillhörande anläggningar och anordnande av parkeringsplatser						
BN 2026-000948	SÖRFORS 27:4	D 2026-001731	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2026-09-15		2026-10-27	Marklov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Marklov för trädfällning						
BN 2026-000892	HÖRNEÅ 8:478	D 2026-001525	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-08-27	BÅDAHÄLLSVÄGEN 58	2026-10-01	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000617	HOLMSUND 7:184	D 2026-001526	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-05-27	LÖVÖUDDEN 87	2026-10-01	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000822	STÖCKSJÖ 20:43	D 2026-001530	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-08-06	STÖCKSJÖ 340	2026-10-01	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-001320	SOFIEHEM 3:1	D 2026-001532	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2024-11-21	ANALYSVÄGEN 3	2026-10-01	Slutbesked			Magnus Sjöström
Rivningslov för rivning av vårdlokaler						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000886	BLÅKLINTEN 5	D 2026-001534	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-08-24	VALLMOVÄGEN 43	2026-10-01	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000285	VÄSTERTEG 40:2	D 2026-001535	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-03-16	TEGSVÄGEN 20	2026-10-01	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av idrottshall samt nybyggnad av parkeringsplatser (Ny prövning)						
BN 2025-000812	KNOSTRET 16	D 2026-001538	Beslut	2026-10-02	Interimistiskt	Delegation
2025-06-24	LINÅKERSVÄGEN 11	2026-10-02	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för tillbyggnad, fasadändring och inre ändring av enbostadshus						
BN 2025-000219	EMBLA 5	D 2026-001542	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2025-02-25		2026-10-02	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om ändring planlösning i kontorshus						
BN 2024-000908	YTTERSJÖ 1:4	D 2026-001544	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2024-08-14	KASAMARK 185	2026-10-02	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2026-000801	HOLMSUND 7:208	D 2026-001549	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2026-07-06	SIKSKÄR 4	2026-10-02	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000386	OBBOLA S:26	D 2026-001550	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2026-04-09	STRÖM 163	2026-10-02	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000971	ERSMARK 3:29	D 2026-001551	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2026-09-24	FREDAGSVÄGEN 4	2026-10-02	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000778	STADSLIDEN 6:6	D 2026-001552	Beslut	2026-10-05	Beviljas	Delegation
2025-06-16		2026-10-05	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för tillbyggnad av skola						
BN 2025-001154	HADDINGEN 2:28	D 2026-001557	Beslut	2026-10-05	Delslutbesked	Delegation
2025-10-02	KVARNFORS 115	2026-10-05	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt komplementbyggnad						
BN 2025-000493	OBBOLA 23:231	D 2026-001561	Beslut	2026-10-05	Beviljas	Delegation
2025-04-16	FRITIDSVÄGEN 85	2026-10-05	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av huvudbyggnad och förråd						
BN 2026-000374	BJÖRNJÄGAREN 3	D 2026-001567	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-04-07		2026-10-06	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Tidsbegränsat lov för nybyggnad av gatukök till och med 2036-05-01						
BN 2026-000604	SÖRFORS 1:74	D 2026-001571	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-05-25	SÖRFORS 61	2026-10-06	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av ventilation i enbostadshus						
BN 2026-000921	VALLMON 16	D 2026-001572	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-09-08	GODEMANSVÄGEN 51	2026-10-06	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i annan byggnad						
BN 2025-001398	NORDANVINDEN 3	D 2026-001575	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2025-12-04	VÄNORTSVÄGEN 5	2026-10-06	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage						
BN 2025-000063	DEGERNÄS 37:4	D 2026-001587	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2025-01-20		2026-10-08	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000912	LÖVET 5	D 2026-001592	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2026-09-04	LÖVSTIGEN 8	2026-10-08	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000366	TÄFTEÅ 7:65	D 2026-001593	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2025-03-26	SKÄRET 265	2026-10-08	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2025-000445	SYLLEN 7	D 2026-001600	Beslut	2026-10-09	Delslutbesked	Delegation
2025-04-09	INDUSTRIVÄGEN 16B	2026-10-09	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad samt rivning (ny prövning)						
BN 2026-000274	SÖRFORS 3:35	D 2026-001601	Beslut	2026-10-09	Delslutbesked	Delegation
2026-03-13	SÖRFORS 255	2026-10-09	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2024-000649	YTTERTAVLE 12:1	D 2026-001603	Beslut	2026-10-09	Beviljas	Delegation
2024-05-29	YTTERTAVLE 35	2026-10-09	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov i efterhand för nybyggnad av slakteri och bygglov för ändrad användning från gårdsslakteri till förråd						
BN 2026-000706	MOSSEN 6	D 2026-001605	Beslut	2026-10-12	Beviljas	Delegation
2026-06-17	HÖRNVÄGEN 12	2026-10-12	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000513	STRÖM 1:29	D 2026-001607	Beslut	2026-10-12	Beviljas	Delegation
2026-05-06		2026-10-12	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för till- och ombyggnad av båthus						
BN 2024-000765	SOFIEHEM 10:24	D 2026-001628	Beslut	2026-10-13	Interimistiskt	Delegation
2024-06-24	BERGSBODA 96	2026-10-13	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000998	PRECEPTORN 2	D 2026-001629	Beslut	2026-10-13	Interimistiskt	Delegation
2024-09-06		2026-10-13	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus samt fasadändringar, inredande av ytterligare bostäder och inre ändringar						
BN 2026-000864	THOR 4	D 2026-001630	Beslut	2026-10-13	Beviljas	Delegation
2026-08-19	ÖSTRA RÅDHUSGATAN 6A	2026-10-13	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för ändrad användning av kontorshus						
BN 2026-000995	FILEN 1	D 2026-001634	Beslut	2026-10-13	Beviljas	Delegation
2026-10-01	SNICKARGATAN 41	2026-10-13	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-001417	STÖCKE 7:34	D 2026-001615	Beslut	2026-10-13	Interimistiskt	Delegation
2025-12-11	STÖCKE 410A	2026-10-13	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong t.o.m. 2030-04-30						
BN 2025-001218	SINGELN 22	D 2026-001642	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2025-10-17	FORMVÄGEN 6	2026-10-14	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod						
BN 2025-001287	LAPPKASTET 5	D 2026-001643	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2025-11-06	AXTORPSVÄGEN 30	2026-10-14	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring av affärshus						
BN 2025-001390	SKARPGÄRDAN 2	D 2026-001644	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2025-12-02		2026-10-14	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av underjordisk avfallsanläggning						
BN 2026-000542	GUDINGEN 3	D 2026-001645	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-05-12	FÅGELSTIGEN 5	2026-10-14	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000310	INNERTAVLE 6:89	D 2026-001646 2026-10-14	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-03-19	REVET 73		Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000377	NYLIDEN 1:10	D 2026-001647 2026-10-14	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-04-08	KROKSJÖ 71		Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-001429	VEGA 1	D 2026-001649 2026-10-15	Beslut	2026-10-15	Beviljas	Delegation
2025-12-15	VEGAGATAN 1		Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2025-001410	INNERTAVLE 2:67	D 2026-001652 2026-10-15	Beslut	2026-10-15	Delslutbesked	Delegation
2025-12-09	INNERTAVLE 608		Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2025-000715	TÄFTEÅ 8:52	D 2026-001655 2026-10-15	Beslut	2026-10-15	Beviljas	Delegation
2025-05-31	TAVELSKÄRET 26		Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-001061	TÄFTEÅ 29:45	D 2026-001656 2026-10-15	Beslut	2026-10-15	Beviljas	Delegation
2026-10-13	BRÄNNAVÄGEN 31		Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-000965	SKRINET 21	D 2026-001658 2026-10-16	Beslut	2026-10-16	Beviljas	Delegation
2024-08-30	KÄLLARVÄGEN 11		Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av industribyggnader, parkeringsplatser och uppsättning av solceller						
BN 2026-000457	NORRMJÖLE 1:66	D 2026-001671 2026-10-16	Beslut	2026-10-16	Beviljas	Delegation
2026-04-23			Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000880	YTTERBODA 3:25	D 2026-001675 2026-10-19	Beslut	2026-10-19	Beviljas	Delegation
2026-08-23	YTTERBODAFJÄRDEN 50		Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av vatten och avlopp i fritidshus						
BN 2024-001010	HUVEN 7	D 2026-001677 2026-10-19	Beslut	2026-10-19	Beviljas	Delegation
2024-09-09	BLOCKVÄGEN 32		Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av carport						
BN 2026-000014	KÖLEN 5	D 2026-001680 2026-10-19	Beslut	2026-10-19	Beviljas	Delegation
2026-01-09	VILLAVÄGEN 7		Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000884	HÖRNEÅ 53:11	D 2026-001682 2026-10-19	Beslut	2026-10-19	Beviljas	Delegation
2026-08-24	VALHALLAVÄGEN 12		Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-001003	ÅNABBEN 5	D 2026-001684 2026-10-20	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2024-09-09	KUNGSGÅRDSVÄGEN 9		Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av ventilation i enbostadshus						
BN 2024-000095	DEGERNÄS 5:92	D 2026-001689 2026-10-20	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2024-01-30	LILLTUVAN 27		Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage samt rivning av befintligt fritidshus och tre komplementbyggnader						
BN 2025-000813	BALDER 9	D 2026-001712 2026-10-22	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2025-06-24			Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring av kontorshus						
BN 2026-000882	INNERTAVLE 9:66	D 2026-001715 2026-10-26	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2026-08-24			Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000072	TRÄSKLIDEN 3:15	D 2026-001720	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2026-01-22	TRÄSKLIDEN 213	2026-10-26	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000660	LÅNGVIKEN 1:83	D 2026-001721	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2025-05-20	YTTRE-LÅNGVIKEN 162B	2026-10-26	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport samt installation av eldstad						
BN 2024-000530	DEGERNÄS 5:65	D 2026-001723	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2024-05-06	MITTITUVAN 19	2026-10-26	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, installation av eldstad och nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av komplementbyggnad och del av enbostadshus						
BN 2026-000890	TÄFTEÅ 7:35	D 2026-001724	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2026-08-25	ÖSTBYVÄGEN 18	2026-10-26	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000229	OBBOLA S:67	D 2026-001725	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2025-02-27	TARV 96	2026-10-26	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus (ny prövning)						
BN 2026-000967	BAGGBÖLE 4:34	D 2026-001726	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2026-09-23	KRICKHEDSVÄGEN 5	2026-10-26	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000417	NORRFORS 6:23	D 2026-001730	Beslut	2026-10-27	Delslutbesked	Delegation
2025-04-04	VÄSTRA NORRFORS 115	2026-10-27	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad och rivning av kornbod (flytt)						
BN 2025-000204	MÅLARMÄSTAREN 6	D 2026-001737	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2025-02-21	HANTVERKAREGATAN 9	2026-10-27	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000220	INNERTAVLE 14:29	D 2026-001740	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2025-02-25	INNERTAVLE 238	2026-10-27	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-001033	GUMSEN 10	D 2026-001749	Beslut	2026-10-29	Beviljas	Delegation
2026-10-08	RÖMOSSEVÄGEN 6	2026-10-29	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-000559	VÄSTANSJÖ 1:21	D 2026-001750	Beslut	2026-10-29	Beviljas	Delegation
2024-05-13	VÄSTANSJÖ 35	2026-10-29	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2025-001361	STÖCKSJÖ 14:77	D 2026-001752	Beslut	2026-10-30	Delslutbesked	Delegation
2025-11-21	STÖCKSJÖ LINDGÄRDESVÄG 8	2026-10-30	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2024-000998	PRECEPTORN 2	D 2026-001753	Beslut	2026-10-30	Delslutbesked	Delegation
2024-09-06		2026-10-30	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus samt fasadändringar, inredande av ytterligare bostäder och inre ändringar						
BN 2025-000809	STÖCKSJÖ 41:7	D 2026-001754	Beslut	2026-10-30	Beviljas	Delegation
2025-06-23	STÖCKSJÖ ÅSARVÄG 24	2026-10-30	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						
BN 2026-000977	SÖRMJÖLE 4:47	D 2026-001531	Beslut	2026-10-01	Beviljas	Delegation
2026-09-28	SJÄLAVÄGEN 16	2026-10-01	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000676	PLATTAN 4	D 2026-001539	Beslut	2026-10-02	Delstartbesked	Delegation
2026-06-10	PLATTVÄGEN 9	2026-10-02	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad, stödmurar och parkeringsplatser						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000887	VALE 19	D 2026-001540	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2026-08-25	KUNGSGATAN 71	2026-10-02	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring ventilation och vatten och avlopp samt ändring brandskydd i kontorsbyggnad						
BN 2026-000473	NORRMJÖLE 4:24	D 2026-001543	Beslut	2026-10-02	Delstartbesked	Delegation
2026-04-28	STÅNGVÄGEN 10	2026-10-02	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad och rivning av byggnader						
BN 2025-000746	SOFIEHEM 3:1	D 2026-001553	Beslut	2026-10-05	Beviljas	Delegation
2025-06-09	ANALYSVÄGEN 2	2026-10-05	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler						
BN 2026-000994	LÅNGVIKEN 1:38	D 2026-001555	Beslut	2026-10-05	Beviljas	Delegation
2026-10-01	YTTRE-LÅNGVIKEN 154	2026-10-05	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000779	TÄFTEÅ 7:30	D 2026-001560	Beslut	2026-10-05	Beviljas	Delegation
2026-07-01	SKÄRET 250	2026-10-05	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus och garage						
BN 2026-000995	FILEN 1	D 2026-001563	Beslut	2026-10-05	Beviljas	Delegation
2026-10-01	SNICKARGATAN 41	2026-10-05	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000466	LOGISTIKEN 4	D 2026-001565	Beslut	2026-10-05	Beviljas	Delegation
2026-04-27		2026-10-05	Startbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad med kontor och parkeringsplatser samt rivning av lagerbyggnad						
BN 2026-000990	DJÄKNEBÖLE 3:17	D 2026-001569	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-09-30	DJÄKNEBÖLE 333	2026-10-06	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-001011	TALJAN 2	D 2026-001570	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-10-05	FRIDHEMSVÄGEN 5	2026-10-06	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i tvåbostadshus						
BN 2026-000205	RÖBÄCK 14:24	D 2026-001573	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-02-24	GRUNDLÄGGARVÄGEN 4	2026-10-06	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2026-000653	INNERTAVLE 15:8	D 2026-001576	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-06-04	INNERTAVLE 641	2026-10-06	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage (ny prövning)						
BN 2026-001009	DEGERNÄS 51:5	D 2026-001577	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-10-05	DEGERNÄS 353	2026-10-06	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i annan byggnad						
BN 2025-001444	VERKSTADEN 19	D 2026-001581	Beslut	2026-10-07	Delstartbesked	Delegation
2025-12-17	ROTHOFFSVÄGEN 16	2026-10-07	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus						
BN 2024-000649	YTTERTAVLE 12:1	D 2026-001583	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2024-05-29	YTTERTAVLE 35	2026-10-08	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov i efterhand för nybyggnad av slakteri och bygglov för ändrad användning från gårdsslakteri till förråd						
BN 2026-000530	INNERTAVLE 21:3	D 2026-001584	Beslut	2026-10-08	Delstartbesked	Delegation
2026-05-10	SILLVIKEN 752	2026-10-08	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av fritidshus inkl lovbefriad åtgärd och nybyggnad av garage med carport och rivning av befintlgia byggnader samt installation av eldstad						
BN 2026-000312	TÄFTEÅ 8:66	D 2026-001585	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2026-03-20	TÄFTEBÖLEVÄGEN 86	2026-10-08	Startbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000756	OSTNÄS 1:64	D 2026-001588	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2026-06-28	OSTNÄS 166	2026-10-08	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus, installation av eldstad och rivning av befintliga byggnader						
BN 2026-000980	KYLEN 1	D 2026-001590	Beslut	2026-10-08	Delstartbesked	Delegation
2026-09-29		2026-10-08	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad och tillbyggnad av garage, carport, staket och parkeringsplatser samt rivning av komplementbyggnader						
BN 2026-001019	BALDERSBRÅN 2	D 2026-001591	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2026-10-07	BODVIKSVÄGEN 9	2026-10-08	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000959	HEDLUNDA 1:29	D 2026-001594	Beslut	2026-10-08	Beviljas	Delegation
2026-09-18	MÅRDSJÖN 33	2026-10-08	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-001017	MELLANSVARTBÄCK 1:8	D 2026-001597	Beslut	2026-10-09	Beviljas	Delegation
2026-10-07	MELLANSVARTBÄCK 14	2026-10-09	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om rivning av ekonomibyggnad						
BN 2026-000755	BALDER 6	D 2026-001598	Beslut	2026-10-09	Beviljas	Delegation
2026-06-28		2026-10-09	Startbesked			Peter Berggren
Rivningslov för rivning av komplementbyggnad samt bygglov för anordnande av parkeringsplatser och upplag						
BN 2026-000976	KVARNSVEDJAN 1:13	D 2026-001604	Beslut	2026-10-12	Beviljas	Delegation
2026-09-26	HELENEBORG 38	2026-10-12	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000359	STÖCKE 14:16	D 2026-001609	Beslut	2026-10-12	Delstartbesked	Delegation
2026-04-01		2026-10-12	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning/flytt av befintlig byggnad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000547	ANUMARK 1:25	D 2026-001611	Beslut	2026-10-12	Delstartbesked	Delegation
2026-05-13	ANUMARK 50	2026-10-12	Startbesked			Michael Gunnarsson
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av hotell och parkeringsplatser t.o.m. 2036-09-23						
BN 2026-000989	SKÄPPAN 34	D 2026-001618	Beslut	2026-10-12	Beviljas	Delegation
2026-09-30		2026-10-12	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring hiss i flerbostadshus						
BN 2025-001421	RÖDÅ 3:33	D 2026-001620	Beslut	2026-10-13	Beviljas	Delegation
2025-12-11	RÖDÅSEL 75	2026-10-13	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för till- och ombyggnad av skolbyggnad, nybyggnad av komplementbyggnad och parkeringsplatser						
BN 2026-000975	ASKEN 10	D 2026-001621	Beslut	2026-10-13	Beviljas	Delegation
2026-09-25		2026-10-13	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-001025	FÄLLFORSÅN 6:1	D 2026-001623	Beslut	2026-10-13	Beviljas	Delegation
2026-10-08	FÄLLFORSÅN 38	2026-10-13	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000308	INNERTAVLE 2:23	D 2026-001624	Beslut	2026-10-13	Delstartbesked	Delegation
2026-03-19	INNERTAVLE 60	2026-10-13	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt rivningslov för befintligt enbostadshus samt installation av eldstad						
BN 2026-000611	NÄTET 2	D 2026-001636	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-05-26		2026-10-14	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2025-001303	TRANDANSEN 3	D 2026-001638	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2025-11-11	MARIEHEMSVÄGEN 7C	2026-10-14	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för fasadändring och ändrad användning av affärslokal						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-001032	INSYNINGEN 2	D 2026-001639	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-10-08	ERIKSLUNDSVÄGEN 25	2026-10-14	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-001039	CASTOR 1	D 2026-001640	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-10-11	SIRIUSGATAN 13	2026-10-14	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-001061	TÄFTEÅ 29:45	D 2026-001648	Beslut	2026-10-15	Beviljas	Delegation
2026-10-13	BRÄNNAVÄGEN 31	2026-10-15	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-001046	SÖRBÖLE 12:1	D 2026-001650	Beslut	2026-10-15	Beviljas	Delegation
2026-10-12	KLIPPSTIGEN 2	2026-10-15	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000473	NORRMJÖLE 4:24	D 2026-001651	Beslut	2026-10-15	Beviljas	Delegation
2026-04-28	STÅNGVÄGEN 10	2026-10-15	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad och rivning av byggnader						
BN 2026-001062	TÄFTEÅ 8:30	D 2026-001659	Beslut	2026-10-16	Beviljas	Delegation
2026-10-13	LÅNGVIKSSKATAN 16	2026-10-16	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-001069	GULLVIVAN 3	D 2026-001660	Beslut	2026-10-16	Beviljas	Delegation
2026-10-14	VALLMOVÄGEN 57	2026-10-16	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-001036	ÅHEDEN 1:9	D 2026-001667	Beslut	2026-10-16	Beviljas	Delegation
2026-10-09	ÅHÄLLANVÄGEN 21	2026-10-16	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-001040	HISSJÖN 2:5	D 2026-001668	Beslut	2026-10-16	Beviljas	Delegation
2026-10-11	HISSJÖ 796	2026-10-16	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000631	ÖN 5:92	D 2026-001669	Beslut	2026-10-16	Beviljas	Delegation
2026-06-01	ÖVÄGEN 15C	2026-10-16	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2026-001072	INNERTAVLE 8:31	D 2026-001678	Beslut	2026-10-19	Beviljas	Delegation
2026-10-16	SILLVIKEN 312	2026-10-19	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000746	UMEÅ 7:11	D 2026-001679	Beslut	2026-10-19	Beviljas	Delegation
2026-06-26	JÄRNVÄGSALLÉN 11	2026-10-19	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för ändrad användning av en del av stationshus till servicehandel						
BN 2026-000945	DRAGONEN 1	D 2026-001683	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2026-09-14	BROGATAN 12B	2026-10-20	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av ventilation i kontorshus						
BN 2025-000873	HYGGET 1	D 2026-001685	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2025-07-07		2026-10-20	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2026-000525	STÖCKSJÖ 7:53	D 2026-001687	Beslut	2026-10-20	Delstartbesked	Delegation
2026-05-07	STÖCKSJÖ MOR GRETHAS VÄG 11	2026-10-20	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus inkl lovbefriad tillbyggnad samt nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-001024	ERSMARK 3:170	D 2026-001690	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2026-10-07		2026-10-20	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-001033	GUMSEN 10	D 2026-001691	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2026-10-08	RÖMOSSEVÄGEN 6	2026-10-20	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000956	HADDINGEN 1:87	D 2026-001692	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2026-09-17	HADDINGEN 314	2026-10-20	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000844	BRÄNNERIET 9	D 2026-001693	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2026-08-16	SEGELGATAN 17	2026-10-20	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av bef komplementbyggnad						
BN 2026-000356	BYTTAN 3	D 2026-001694	Beslut	2026-10-20	Beviljas	Delegation
2026-03-31	SÖDRA SLEVGRÄND 57	2026-10-20	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-001038	SPETTET 6	D 2026-001701	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-10-11	KLÄPPVÄGEN 11	2026-10-22	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-001058	TÄFTEÅ 7:20	D 2026-001703	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-10-13		2026-10-22	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av ventilation i enbostadshus						
BN 2026-001064	NORRFORS 3:15	D 2026-001704	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-10-13	VÄSTRA NORRFORS 143	2026-10-22	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-001076	GULAN 4	D 2026-001706	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-10-18	GÖKROPSVÄGEN 6D	2026-10-22	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-001079	HALLBACKEN 17	D 2026-001707	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-10-19		2026-10-22	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i annan byggnad						
BN 2026-000359	STÖCKE 14:16	D 2026-001709	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-04-01		2026-10-22	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning/flytt av befintlig byggnad						
BN 2026-000723	LÅNGVIKEN 3:40	D 2026-001711	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-06-23	LÅNGVIKEN 37	2026-10-22	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2026-000403	STRÖM 1:23	D 2026-001713	Beslut	2026-10-22	Delstartbesked	Delegation
2026-04-13	KONTVÄGEN 12	2026-10-22	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad inkl lovbefriad åtgärd						
BN 2025-000387	HADDINGEN 2:54	D 2026-001717	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2025-03-31	HADDINGEN 483	2026-10-26	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-001041	VÄSTRA BÄCKGÄRDET 15	D 2026-001718	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2026-10-12	KALLKÄLLEVÄGEN 6	2026-10-26	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000679	SÖRFORS 23:2	D 2026-001719	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2026-06-10	SÖRFORS 550	2026-10-26	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-001073	KONSTNÄREN 7	D 2026-001722	Beslut	2026-10-26	Beviljas	Delegation
2026-10-16	KUNGSGATAN 27B	2026-10-26	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-001096	NORRBYN 2:76	D 2026-001732	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2026-10-25	ÄNGERÅN 9	2026-10-27	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-001091	NORRMJÖLE 1:67	D 2026-001733	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2026-10-22		2026-10-27	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000808	SÖRMJÖLE 2:143	D 2026-001734	Beslut	2026-10-27	Delstartbesked	Delegation
2026-07-14	SOLSANDSVÄGEN 8	2026-10-27	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2026-000242	RAN 7	D 2026-001736	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2026-03-05		2026-10-27	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om ändring av planlösning hotell						
BN 2025-000955	ANUMARK 1:35	D 2026-001738	Beslut	2026-10-27	Delstartbesked	Delegation
2025-08-17	ANUMARK 19	2026-10-27	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2026-001088	LÅNGVIKEN 9:10	D 2026-001739	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2026-10-22	VÄSTERNÄS 127	2026-10-27	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000926	BRAGE 6	D 2026-001742	Beslut	2026-10-27	Beviljas	Delegation
2026-09-08	VÄSTRA STRANDGATAN 9A	2026-10-27	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av ventilation och brandskydd i kontorshus						
BN 2026-001098	INNERTAVLE 3:16	D 2026-001751	Beslut	2026-10-30	Beviljas	Delegation
2026-10-27	INNERTAVLE 390	2026-10-30	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000911	SMÖRJAREN 1	D 2026-001705 2026-10-22	Beslut	2026-10-22	Beviljas	Delegation
2026-09-04			Tidsbegränsat lov ink startbesked			Magdalena Salmi
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad t.o.m. 2027-03-31						

SK-Strandskydd

BN 2026-000969	HOLMSUND 7:240	D 2026-001541 2026-10-02	Beslut	2026-10-02	Beviljas	Delegation
2026-09-24	STORSTENSGRUNDET 1		Strandskyddsdispens			Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000907	OBBOLA 21:30	D 2026-001574 2026-10-06	Beslut	2026-10-06	Beviljas	Delegation
2026-09-02	BERGA 110		Strandskyddsdispens			Jesper Lundmark
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000500	ÖN 6:73	D 2026-001619 2026-10-12	Beslut	2026-10-12	Avslag	Delegation
2026-05-04	SKILJEVÄGEN 12		Strandskyddsdispens			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för anläggande av mur						
BN 2026-000946	HÖRNEÅ 8:522	D 2026-001641 2026-10-14	Beslut	2026-10-14	Beviljas	Delegation
2026-09-14	LÅNGGRUNDET 28		Strandskyddsdispens			Anette Fjällström
Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnader						
BN 2026-000984	INNERTAVLE 5:19	D 2026-001654 2026-10-15	Beslut	2026-10-15	Beviljas	Delegation
2026-09-29	SILLVIKEN 240		Strandskyddsdispens			Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus						

TLS-Tillsyn

BN 2026-000591	BRÄDAN 10	D 2026-001529 2026-10-01	Beslut-tillsyn	2026-10-01		Delegation
2026-05-25	RAMVÄGEN 39		Avskrivning			Johan Granberg
Tillsyn av tomt som är ovårdad						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000716	HOLMSUND 7:70	D 2026-001547	Beslut-tillsyn	2026-10-02		Delegation
2026-06-22		2026-10-02	Avskrivning			Johan Granberg
Olovlig lovpliktig åtgärd markarbeten						
BN 2024-000918	ÅKERBÄRET 14	D 2026-001554	Beslut-tillsyn	2026-10-05		Delegation
2024-08-19		2026-10-05	Avskrivning			Alexander Jaako
Olovlig fasadändring av flerbostadshus						
BN 2025-001143	LAGRET 1	D 2026-001558	Beslut-tillsyn	2026-10-05		Delegation
2025-10-01	DEPÅVÄGEN 1	2026-10-05	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port lagerbyggnad						
BN 2025-001107	BJÖRNKLON 62	D 2026-001586	Beslut-tillsyn	2026-10-08		Delegation
2025-09-22	MÅRDVÄGEN 55	2026-10-08	Avskrivning			Mary Pettersson
Olovlig lovpliktig åtgärd markarbeten						
BN 2026-000917	ÖVERBODA 3:47	D 2026-001589	Beslut-tillsyn	2026-10-08		Delegation
2026-09-07	ÖVERBODA 11	2026-10-08	Avskrivning			Alexander Jaako
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende markarbeten						
BN 2026-000757	SOFIEHEM 10:62	D 2026-001509	Beslut-tillsyn	2026-10-13		Delegation
2026-06-29		2026-10-13	Avskrivning			Mary Pettersson
Övrig tillsyn gällande tagit annans mark i anspråk och trädfällning inom strandskyddat fritidshus område						
BN 2026-001037	ÄGIR 11	D 2026-001633	Beslut-tillsyn	2026-10-13		Delegation
2026-10-09	STORGATAN 50	2026-10-13	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss						
BN 2026-000999	MATRISEN 7	D 2026-001662	Beslut-tillsyn	2026-10-16		Delegation
2026-10-02	LÄRLINGSGATAN 19	2026-10-16	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port lagerbyggnad - Hjälpmedelscentralen						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000996	MATRISEN 7	D 2026-001663	Beslut-tillsyn	2026-10-16		Delegation
2026-10-02	LÄRLINGSGATAN 19	2026-10-16	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port lagerbyggnad - Hjälpmedelscentralen						
BN 2026-000997	MATRISEN 7	D 2026-001664	Beslut-tillsyn	2026-10-16		Delegation
2026-10-02	LÄRLINGSGATAN 19	2026-10-16	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port lagerbyggnad - Hjälpmedelscentralen						
BN 2026-000998	MATRISEN 7	D 2026-001665	Beslut-tillsyn	2026-10-16		Delegation
2026-10-02	LÄRLINGSGATAN 19	2026-10-16	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port lagerbyggnad - Hjälpmedelscentralen						
BN 2026-000968	MATRISEN 7	D 2026-001666	Beslut-tillsyn	2026-10-16		Delegation
2026-09-23	LÄRLINGSGATAN 21	2026-10-16	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss						
BN 2026-001000	MATRISEN 7	D 2026-001672	Beslut-tillsyn	2026-10-16		Delegation
2026-10-02	LÄRLINGSGATAN 19	2026-10-16	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port lagerbyggnad - Hjälpmedelscentralen						
BN 2026-001077	FORSETE 5	D 2026-001697	Beslut-tillsyn	2026-10-21		Delegation
2026-10-19		2026-10-21	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss affärs- och kontorshus						
BN 2026-001026	NANNA 7	D 2026-001714	Beslut-tillsyn	2026-10-22		Delegation
2026-10-08		2026-10-22	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss Badhus						
BN 2026-000992	ÄLVAN 1	D 2026-001716	Beslut-tillsyn	2026-10-26		Delegation
2026-10-01	SJÖFRUVÄGEN 6	2026-10-26	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-11-02

Delegationslista

Beslut from: 2026-10-01
tom: 2026-10-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-001059	SKÄPPAN 16	D 2026-001670	Beslut-tillsyn	2026-10-16	Förbud mot användning av byg	Delegation
2024-09-19	STORGATAN 8B	2026-10-16	Upphävande			Alexander Jaako
Krav på underhåll av flerbostadshus						

Adress
Umeå kommun, Bygglov

Besöksadress
Skolgatan 31A

Telefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄREN				**ENDEN 2026**				
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning								
Januari	52				Juli	46		
Februari	43				Augusti	39		
Mars	69				Septembe	73		
April	54				Oktober	122		
Maj	82				November			
Juni	77				December			
						657		
Bostadsanpassningar (inkl omprövningar) Antal beslut/månad								
	Beslutade		*/Avskrivna,	Delvis avslag/		Reparations-		
	Bev bidrag	Återställnin	Återkallade	Bifall	Avslag	bidrag	Antal beslutade	
Januari	57	1	3	2	3	8	74	
Februari	54	0	2	2	1	19	78	
Mars	60	2	5	2	0	13	82	
April	76	0	6	1	1	9	93	
Maj	57	3	8	3	2	13	86	
Juni	95	5	9	0	1	18	128	
Juli	58	1	3	2	0	17	81	
Augusti	59	0	7	3	1	11	81	
September	79	2	5	4	1	13	104	
Oktober	69	2	11	0	0	66	148	
November								
December								
	664	**16**	**59**	**19**	**10**	**187**	**955**	
Beslutat belopp per månad								
		Antal beslut			**Elsaneringsbidrag**			Antal
	Beviljat	(inkl ompr.)	Utbet.	Antal utbet.	Beviljat	Antal beslut	Utbet.	utbet
Januari	829 860	74	1 211 507	66				
Februari	1 409 096	78	794 544	62				
Mars	841 803	82	704 070	55				
April	1 434 677	93	1 439 875	61				
Maj	875 354	86	965 960	43				
Juni	1 029 225	128	698 276	60				
Juli	377 702	81	1 265 093	82				
Augusti	703 236	81	325 765	38				
September	899 388	104	710 159	73				
Oktober	1 540 846	148	1 115 033	105				
November								
December								
	9 941 187	**955**	**9 230 282**	**645**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Beviljat	Totalt antal	**Utbetalt**	Totalt antal				
TOTAL	**BAB + ELB**	bev bidrag	**BAB + ELB**	utbetaln				
SUMMA	**9 941 187**	**955**	**9 230 282**	**645**				
*/Avskrivna ärenden som handlagts men där sökande avlidit, flyttat eller åtgärden har utförts utan kostnad.								

Anmälan av delegationsbeslut om marklov för små avlopp från MHN, oktober 2026

Ärendenummer	Ärenderubrik	Fastighetsbeteckning	Handläggare	Beslutsnummer	Beslut	Beslutsdatum
2025-2613	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Sörmjöle 2:207	Mia Blomberg	Beslut 2026-2562	Marklov	2026-10-07
2025-3615	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	SÖRMJÖLE 1:66	Nina Stenbacka	Beslut 2026-2551	Marklov	2026-10-07
2025-6353	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	SÖRMJÖLE 3:68	Erik Nilsson	Beslut 2026-2495	Marklov	2026-10-01
2026-1941	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Sörmjöle S:1	Erik Nilsson	Beslut 2026-2772	Marklov	2026-10-27
2026-4816	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Sörmjöle 2:143	Erik Nilsson	Beslut 2026-2516	Marklov	2026-10-02

Antal beslut 5

UMEÅ KOMMUN

2026-11-02

Sammanställning av överinstansernas beslut i överklagade nämndbeslut, oktober 2026

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN 2025–001002	Fältspaten 2 - Bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser	2026-10-05	Länsstyrelsen avvisar överklagandet.
2	BN-2024/00016	Ändring av del av detaljplan 2480K-P06/125 (för del av fastigheten Böleå 7:18 med flera); nu fråga om klagorätt	2026-10-05	Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet.
3	BN 2024–001356	Stöcke 24:4 (nu Stöcke 24:1 inom skifte 23) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus; nu fråga om prövningstillstånd	2026-10-14	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
4	BN 2024–001357	Stöcke 24:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus; nu fråga om prövningstillstånd	2026-10-14	Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd
5	BN 2024–001316	Stöcke 6:12 - Förhandsbesked för två enbostadshus, komplementbyggnader och stall; nu fråga om prövningstillstånd	2026-10-15	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

6	BN 2025–000667	Norrmjöle 1:212 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus	2026-10-19	Mark- och miljödomstolen • avslår klagandenas begäran om att domstolen ska inhämta ytterligare utredning • avslår överklagandet.
7	BN 2026–000335	Umeå 7:4 - Tidsbegränsat bygglov i efterhand för ändrad användning	2026-10-22	Länsstyrelsen bifaller överklagandena och upphäver nämndens beslut om tidsbegränsat bygglov i efterhand
8	BN 2025–000667	Rosen 3 – Tillsynsärende	2026-10-26	Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut om att inte ingripa och att avsluta ärendet samt återförvisar det till nämnden för fortsatt handläggning.
9	BN 2026–000292	Sparven 4 – Bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring	2026-10-27	Länsstyrelsen upphäver beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.
10	BN 2026–000438	Stöcksjö 20:54 och 20:69 - Bygglov för nybyggnad av upplag	2026-10-29	Länsstyrelsen avvisar överklagandet.

Rapport

Umeå kommuns inriktningsmål och program jan-aug 2026



UMEÅ KOMMUN

Innehåll

Sammanfattning....3
Övergripande analys....4
Trafikljus....6
Inriktningsmål....7
Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050....7
Bostadsbyggande och attraktiva livsmiljöer....7
Universiteten som tillväxtmotorer....8
Etableringar och företagens tillväxt....8
Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden....9
Stärka inkludering och jämlikhet....9
Förebygga brottslighet och våld....10
Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv....11
Fortsätta arbetet med jämställd stadsplanering....12
Systematiskt utmana och ifrågasätta könade maktrelationer i arbetet med hållbar utveckling....12
Umeå ska vara klimatneutralt till 2040....13
Fler exempel på viktiga satsningar....15
....17

Sammanfattning

Umeå kommun står sammantaget relativt starkt i förhållande till de fyra inriktningsmålen. Kommunen har flera tydliga styrkor, bland annat en attraktiv livsmiljö, starka universitet, ett växande näringsliv, hög tillit och trygghet samt ett långvarigt och utvecklat arbete med jämställdhet och hållbar stadsutveckling. Det finns också en stor bredd av pågående insatser och investeringar som skapar bättre förutsättningar för fortsatt utveckling.

Samtidigt visar bedömningen att **utvecklingen inte är tillräckligt stark inom flera avgörande områden för att målen ska kunna anses vara uppnådda**. Tillväxtmålet utmanas framför allt av den låga bostadsbyggtakten och behovet av ett mer varierat bostadsutbud. Även om förutsättningarna för bostadsutveckling har stärkts byggs det inte i den takt som krävs för kommunens långsiktiga ambitioner. Inom näringsliv och kompetensförsörjning är utvecklingen positiv, men etableringar och expansion begränsas på sikt av tillgången på verksamhetsmark och infrastruktur, samtidigt som arbetet med att få fler studenter att stanna kvar behöver stärkas.

När det gäller **social hållbarhet och ett Umeå utan utsatta områden** är utgångsläget förhållandevis gott. Umeå har hög tillit och trygghet och saknar stadsdelar på polisens lista över utsatta områden. Det bedrivs också ett brett och systematiskt arbete för inkludering, jämlikhet och brottsförebyggande arbete. Samtidigt finns betydande skillnader mellan grupper när det gäller bland annat livsvillkor, hälsa, ekonomi och delaktighet. Den organiserade brottsligheten och olika former av våld utgör fortsatt allvarliga utmaningar.

Jämställdhetsmålet är ett område där Umeå har en tydlig styrkeposition, med ett långvarigt arbete och en ny policy som ytterligare stärker förutsättningarna för att integrera jämställdhet i kommunens ordinarie verksamhet. Umeå ligger också relativt väl till när det gäller attraktivitet, tillit och trygghet jämfört med andra kommuner. Samtidigt visar indikatorerna att jämställdheten inte är fullt uppnådd. Exempelvis upplever betydligt fler tjejer än killar att de har mindre makt i samhället, och kvinnor känner sig något mindre trygga än män i det offentliga rummet.

Den **största målkonflikten och utmaningen finns inom klimatmålet**. Utsläppen minskar inte i den takt som krävs för Parisavtalet och kommunkoncernen nådde inte målet om klimatneutralitet 2025. Samtidigt pågår en omfattande klimatomställning inom bland annat elektrifiering, kollektivtrafik, fossilfria entreprenader, återbruk, byggande och energisystemet. Flera åtgärder är långsiktiga och effekterna av dessa syns ännu inte fullt ut i utsläppsstatistiken. Klimatomställningen är en komplex systemfråga där kommunen endast har rådighet över delar av utsläppen och utvecklingen påverkas av nationella styrmedel, marknaden och andra aktörers beslut. Ökningen av de territoriella utsläppen 2023–2024 förklaras exempelvis till stor del av den nationellt sänkta reduktionsplikten.

Umeå har många av de byggstenar som behövs för att möta framtiden. Nästa steg handlar om att fortsätta bygga vidare på dem med uthållighet, samverkan och mod att tänka nytt. Umeå kan inte styra över alla förutsättningar, men vi kan välja hur vi möter dem. Genom att göra **mer tillsammans** och använda vår rådighet där den gör störst skillnad kan Umeå också framåt vara en kommun som växer, håller ihop och ställer om.

Övergripande analys

Umeå har en stark utvecklingskraft men samhällsförändring tar tid

Den samlade bilden är att Umeå har goda grundförutsättningar och en tydlig utvecklingskraft. Kommunen står stark inom flera områden, bland annat attraktivitet, trygghet och tillit, jämställd stadsutveckling, universitetens betydelse och ett diversifierat näringsliv. År 2024 utsågs Umeå till Sveriges bästa kommun att leva i av Fokus och Infostat. Samtidigt visar uppföljningen att positiva insatser och stärkta förutsättningar inte alltid omedelbart avspeglas i de övergripande resultaten.

Flera av inriktningsmålen handlar om långsiktiga och trögrörliga samhällsprocesser. Bostadsbyggande, klimatomställning, kompetensförsörjning och minskade socioekonomiska skillnader förändras över längre tidsperioder och påverkas av många aktörer. Det innebär att utvecklingen behöver bedömas både utifrån faktiska resultat och utifrån om kommunen stärker de strukturer och den kapacitet som krävs för att nå resultat över tid.

På motsvarande sätt är arbetet för en sammanhållen stad ett exempel på hur flera perspektiv kan förstärka varandra. Sociala, ekologiska, kulturella och ekonomiska perspektiv integreras i stadsutvecklingen. En tät och sammanhållen stad kan samtidigt skapa bättre förutsättningar för hållbart resande, möten mellan människor, tillgänglighet och social sammanhållning. Den fysiska utvecklingen blir därmed också ett verktyg för social hållbarhet, klimat och attraktivitet.

Omvärlden får allt större betydelse för den lokala utvecklingen

Utvecklingen i Umeå påverkas i hög grad av faktorer utanför kommunens direkta rådighet. Konjunkturen påverkar bostadsbyggande och företagens investeringar, nationella beslut påverkar klimatutsläppen och den demografiska utvecklingen påverkar såväl befolkningstillväxt som framtida kompetensförsörjning. Även inom trygghetsområdet blir omvärldsberoendet tydligare när organiserad brottslighet, digital rekrytering och andra former av brottslighet i allt mindre utsträckning begränsas av kommunens geografiska gränser. Det ökar behovet av omvärldsbevakning och förmåga att anpassa kommunens insatser när förutsättningarna förändras.

Samverkan har utvecklats från arbetssätt till strategisk förmåga

Samverkan är en av kommunens viktigaste förmågor för att åstadkomma förändring. Det handlar både om samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag, och samarbete mellan universitet, näringsliv, civilsamhälle samt andra myndigheter. Flera goda exempel visar också att samverkan ger stor effekt när den kombineras med en gemensam riktning och tydlig samordning. Arbetet med kompetensförsörjning, trygg och jämställd stadsutveckling och klimatomställning visar på olika sätt hur kommunen kan samla flera aktörer kring gemensamma samhällsutmaningar.

Kommunens roll förändras när den direkta rådigheten minskar

När en större del av måluppfyllelsen är beroende av marknaden, staten, näringslivet, universiteten och invånarnas val blir kommunens roll bredare än att själv genomföra åtgärder. En allt viktigare uppgift är att skapa förutsättningar för andra att agera genom exempelvis fysisk planering, mark- och infrastrukturarbete, upphandling, samordning, kunskapsbyggande och partnerskap.

Det innebär också att uppföljningen behöver skilja mellan vad kommunen direkt kan påverka och de samhällseffekter som kommunen endast delvis har rådighet över. En sådan distinktion skapar bättre förutsättningar för realistiska bedömningar av måluppfyllelse och för prioritering av de insatser där kommunen kan göra störst skillnad.

Förmågan att hålla riktning och samtidigt ställa om blir viktigare

Rapporten visar sammantaget på behovet av både uthållighet och anpassningsförmåga. De långsiktiga målen kräver en stabil riktning över tid, samtidigt som vägen mot målen behöver kunna förändras när omvärlden förändras.

Kommunens utvecklingskraft handlar därför inte enbart om resultatet under ett enskilt år. Den handlar också om förmågan att bygga långsiktig kapacitet, identifiera förändrade förutsättningar och omsätta dem i nya prioriteringar och arbetssätt. Att kunna hålla fast vid den långsiktiga riktningen samtidigt som insatserna anpassas blir därmed en central förutsättning för framtida måluppfyllelse.

Umeå Eco Industrial Park är ett tydligt exempel. Genom industriell symbios kan avfall, restprodukter och spill från en verksamhet bli resurser i en annan. Här blir klimat och tillväxt delar av samma utvecklingslogik, där resurseffektivitet kan bidra till både klimatnytta, innovation och ekonomisk utveckling.

Det finns samtidigt tydliga exempel på genomförandekraft

Även om flera av de övergripande samhällseffekterna tar tid att förändra finns konkreta resultat som visar kommunens förmåga att omsätta ambitioner i handling. Jämställd stadsplanering, fossilfria entreprenader, Umeå växer tryggt och säkert, och förmågan att attrahera och genomföra stora evenemang är exempel på detta.

Dessa exempel är inte enbart enskilda framgångar. Tillsammans visar de på en bredare kommunal förmåga att samla aktörer, utveckla nya arbetssätt och driva komplexa utvecklingsprocesser över verksamhetsgränser. Det är en viktig tillgång när kommunen ska hantera samhällsutmaningar där resultaten är långsiktiga och där den egna rådigheten är begränsad.

När perspektiven kopplas samman uppstår en större effekt än om frågorna drivs var för sig

Den fortsatta utmaningen är inte att välja mellan tillväxt, klimatneutralitet eller social hållbarhet. Utmaningen är att få dem att förstärka varandra ytterligare. De stora samhällsutmaningarna kan sällan lösas av en enskild förvaltning, ett enskilt program eller ens av kommunen ensam. De kräver att vi bygger vidare på befintliga samverkansstrukturer och fortsätter hitta de beröringspunkter där arbetet ger störst effekt.

Trafikljus

	Görs det tillräckligt?
Mål 1 Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050	
Mål 2 Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden	
Mål 3 Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv	
Mål 4 Umeå ska vara klimatneutralt till 2040	 *

I kolumnen ”Görs det tillräckligt” har bedömning gjorts utifrån de senaste årens utveckling och den önskvärda utvecklingen. Bedömningen är antingen grön, gul eller röd. Färgförklaring finns till höger.

 = Ja, det görs tillräckligt

 = Nej, mer arbete krävs

 = Nej, det behöver göras mycket mer

*Klimatmålets röda bedömning avser avståndet mellan den faktiska utsläppsutvecklingen och den minskningstakt som krävs för att nå målet. Den innebär inte att åtgärder saknas. En omfattande omställning pågår, men behöver accelereras. Effekterna av åtgärderna tar tid och utsläppsutvecklingen påverkas samtidigt av faktorer utanför kommunens direkta rådighet.

Inriktningsmål

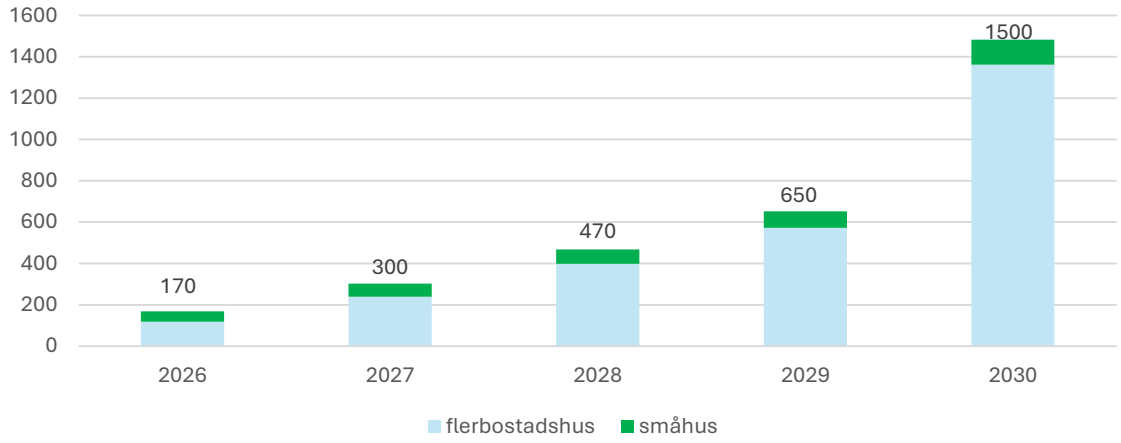
Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050

Bostadsbyggande och attraktiva livsmiljöer

Umeå fortsätter att erbjuda attraktiva livsmiljöer och uppvisar en stark utveckling i jämförelse med många av våra jämförelsekommuner. Under året har den kommunkoncernövergripande samplaneringen stärkts ytterligare, vilket skapat bättre förutsättningar att samordna bostadsförsörjning, markberedskap och kommunala investeringar. Samtidigt har den nationella utvecklingen med svagare befolkningstillväxt och fortsatt lågt barnafödande märkbart påverkat den kommunala verksamheten, vilket ställer nya krav på den långsiktiga planeringen.

Bostadsmarknaden visar tecken på återhämtning genom en stabilisering av priser och förbättrade marknadsförutsättningar. Bostadsbyggandet ligger fortsatt på en låg nivå inom samtliga bostadstyper. Särskilt tydligt är behovet av fler småhus och större lägenheter då dessa bostäder efterfrågas av barnfamiljer, eftersom dessa grupper är viktiga för både befolkningsutvecklingen och den framtida kompetensförsörjningen.

Figur 1. Förväntat antal nyproducerade bostäder, 2026–2030



Källa: Prognos för bostadsbyggandet, Umeå kommun

Det långsiktiga arbetet med **jämställd stadsplanering och utvecklingen av centrala Umeå** är ett exempel på hur investeringar i stadsmiljön bidrar till ökad attraktivitet, trygghet och livskvalitet.

Sammantaget har viktiga förutsättningar för framtida bostadsutveckling stärkts under året, men byggtakten och bostadsutbudet utvecklas inte i den omfattning som krävs för att möta kommunens långsiktiga tillväxtambitioner. Arbetet med att skapa förutsättningar för ett ökat och mer varierat bostadsbyggande behöver därför fortsätta.

Universiteten som tillväxtmotorer

Universiteten är fortsatt Umeås starkaste tillväxtmotorer och bidrar genom att attrahera studenter, forskare och kompetens från hela landet och internationellt. Umeå universitet har även under året haft ett mycket starkt söktryck och stärkt sin position som ett av Sveriges mest attraktiva lärosäten.

Under året har arbetet med att stärka studenters kvarstanning fått ökad strategisk betydelse. Genom analyser, dialoger och samverkansinsatser har kunskapen ökat om vilka faktorer som påverkar studenters beslut att stanna kvar efter examen. Samtidigt har arbetet med att stärka kopplingen mellan utbildning och arbetsmarknad utvecklats genom ökad samverkan mellan universitet, kommun och arbetsgivare genom **Karriärcentret** som planeras att starta fullt ut under hösten 2026. Genom har arbetet med Karriärcentret utvecklas en gemensam plattform mellan universitet, kommun och arbetsgivare för att stärka kopplingen mellan utbildning och arbetsmarknad.

Utvecklingen av Universitetsstaden har fortsatt och bidrar till att skapa en mer attraktiv och integrerad miljö för studier, innovation och arbetsliv. Tillsammans stärker dessa insatser universitetens förutsättningar att bidra till kompetensförsörjning, innovation och långsiktig tillväxt.

Sammantaget har viktiga steg tagits för att stärka universitetens roll som tillväxtmotorer. Trots detta kvarstår utmaningar kopplade till studenters kvarstanning och övergången mellan studier och arbetsmarknad. För att fullt ut tillvarata den kompetens som utbildas i Umeå behöver arbetet med matchning, attraktiva karriärvägar och platsens attraktivitet fortsätta utvecklas.

Etableringar och företagens tillväxt

Umeås näringsliv visar fortsatt stark utvecklingskraft. Antalet företag fortsätter att öka samtidigt som kommunen har en långsiktigt positiv utveckling av befolkningen i arbetsför ålder. Trots ett mer utmanande konjunkturläge och en viss minskning av antalet anställda under året finns flera tecken på att näringslivet befinner sig i en omställningsfas snarare än en period av försvagning.

Under året har arbetet med strategiska etableringar och näringslivsutveckling stärkts. Kunskapen har ökat om vilka branscher och verksamheter som har särskilt goda förutsättningar att växa i Umeå, samtidigt som samverkan mellan kommun, näringsliv och andra aktörer har utvecklats. Detta skapar bättre förutsättningar för att möta framtida kompetensbehov och stärka näringslivets konkurrenskraft.

Samtidigt har betydelsen av markberedskap och strategisk infrastruktur blivit allt tydligare. På kort sikt kan mycket av näringslivets utveckling hanteras inom befintliga strukturer, men på längre sikt riskerar begränsad tillgång till verksamhetsmark att hämma etableringar och expansion. Infrastrukturinvesteringar och ett samordnat etableringsarbete är därför fortsatt avgörande för att skapa långsiktiga förutsättningar för tillväxt.

Gymnasiets yrkesutbildningar och etableringen av **Teknikcollege** är exempel på hur utbildningssystemet utvecklas i nära samverkan med arbetslivet för att möta företagens framtida kompetensbehov.

Sammantaget har viktiga steg tagits för att stärka Umeås framtida tillväxtkapacitet. Samtidigt kvarstår utmaningar kopplade till markförsörjning, infrastruktur och genomförandekraft i etableringsarbetet, vilket innebär att ytterligare insatser krävs för att fullt ut möta framtidens behov.

Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden

Umeå är en kommun med höga värden när det gäller tillit och trygghet. För att uppnå kommunens mål om att växa hållbart krävs ett långsiktigt arbete tillsammans med en rad olika samhällsaktörer. I enlighet med målsättningen om att växa hållbart har två delmål fastställts, att *Stärka inkludering och jämlikhet,* samt att *Förebygga brottslighet och våld*.

Stärka inkludering och jämlikhet

I arbetet med att stärka inkludering och jämlikhet har ett antal nyckelfaktorer identifierats:

- Att främja goda och jämlika levnadsvillkor samt likvärdiga möjligheter för alla.
- Att skapa förutsättningar för social blandning genom att öka flöden mellan stadsdelar och stärka mötesplatser.
- Att stärka möjligheterna till dialog och delaktighet så att alla känner sig som en del av samhället och har möjlighet att göra sina röster hörda.

Det kvalitativa arbetet med inkludering och jämlikhet har vägts samman med ett antal kvantitativa indikatorer inom området. Resultatet visar att det finns ett aktivt arbete med att minska sociala skillnader och stärka människors möjligheter att delta i samhällslivet. Samtidigt kvarstår stora skillnader mellan olika grupper i befolkningen vad gäller livsvillkor, hälsa, ekonomi och delaktighet.

En viktig del av arbetet handlar om att skapa delaktighet genom hela livet. **Seniortorget** erbjuder aktiviteter och mötesplatser för äldre invånare i syfte att motverka ensamhet, främja hälsa och stärka äldres delaktighet i samhället. **Summer Zone** är en annan satsning som bidrar till ökad inkludering bland barn och unga genom kostnadsfria aktiviteter, mötesplatser och kulturupplevelser under sommarlovet. Genom att aktiviteterna är öppna för alla ges fler möjlighet att delta oavsett ekonomiska förutsättningar.

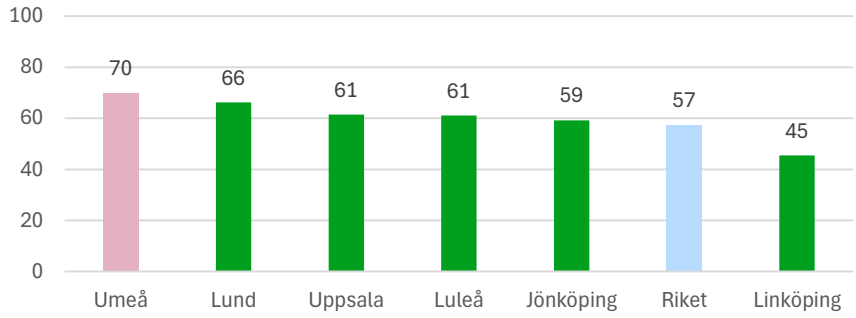
För personer som riskerar att leva i utanförskap har ytterligare stödinsatser tillförts utöver de redan existerande verksamheterna i kommunen. **Kraftverket** erbjuder vägledning och stöd till de som behöver hjälp att hitta rätt stödinsatser, arbete, studier eller ett socialt sammanhang. Ett annat gott exempel är implementeringen av **Bostad först**, där personer i hemlöshet kan erbjudas en permanent bostad utan krav på nykterhet eller genomförd behandling. Utgångspunkten är att en trygg bostad är en grundläggande förutsättning för att kunna förbättra sin livssituation.

Den sammantagna bedömningen är att arbetet med att stärka inkludering och jämlikhet bedrivs systematiskt och på bred front. Flera kommunala verksamheter bedriver arbete med inkludering och jämlikhet inom sitt grunduppdrag. Genom riktade insatser skapas dessutom förutsättningar för ökad delaktighet, mer inkludering och förbättrade livsvillkor. Fortsatta insatser krävs dock för att ytterligare främja området och för att minska de skillnader som finns mellan olika grupper i befolkningen.

Förebygga brottslighet och våld

Umeå har ingen stadsdel på polisens lista över utsatta områden och står sig väl i en jämförelse med andra kommuner, både när det gäller trygghet, säkerhet och tillit.

Figur 2. Kommunindex, trygghet och säkerhet[1]



Källa: Tillväxtverket

Det största hotet mot Umeås trygghet utgörs fortsatt av den organiserade brottsligheten. Kriminella grupperingar i Umeå är aktiva inom narkotikahandel, arbetslivskriminalitet, välfärdsbrott och bedrägerier, och fortsätter att rekrytera arbetskraft, inklusive bland barn och unga. Tack vare polisens arbete med att lagföra nyckelaktörer, och det förebyggande arbetet som sker i samverkan, så syns en viss ljusning under hösten 2026 när det gäller läget i Umeå, där de lokala nätverken har försvagats[2]. Risken att rekryteras digitalt är dock fortsatt hög, här spelar inte geografi inte någon roll. Polisen ser att andelen unga tjejer bland de som rekryteras digitalt har ökat markant, vilket är något alla förebyggande aktörer bör ha i åtanke.

Säkerhetsenheten samordnar arbetet med att rusta kommunen mot ekonomisk brottslighet, infiltration och otillåten påverkan, som förblir stora och viktiga utmaningar. Inom **UVTS** fortsätter det långsiktiga arbetet med att stärka barn och ungas motståndskraft mot kriminell rekrytering. Många samarbeten har pågått länge och fortsätter utvecklas – exempelvis **SSPF** – medan nya goda initiativ startar upp, som **SAO-jobben** på högstadiet eller kultursamordnaren på Väven.

Det finns även behov av förstärkningar inom det våldsförebyggande fältet. Våld i nära relation, främst mäns våld mot kvinnor, är ett allvarligt och återkommande problem i Umeå som kräver förstärkta insatser på kort och lång sikt. Även hedersrelaterat våld och förtryck utgör en viktig utmaning. Goda exempel på förebyggande arbete är förskolans kompetenshöjande satsning Trygga barn – hållbar framtid eller Dragonskolans förebyggande arbete mot sexuell exploatering och människohandel.

Det blir allt tydligare, såväl när det gäller organiserad brottslighet och våld, att Umeås brottslighet inte längre är lokal, utan global. Umeå påverkas i realtid av utvecklingar inom den globala narkotikahandeln, sexuell exploatering av barn på nätet och våldsbejakande misantropin, något sommarens rättegång kopplad till 764 tydligt visar. Det skapar ett ökat behov av kompetensutveckling bland personal inom många olika verksamheter, för att möjliggöra tidig upptäckt och ett samordnat förebyggande arbete.

[1] Kommunindex för tema Trygghet och säkerhet baseras på indikatorerna Invånare 16-84 år som avstår från att gå ut ensam, andel (%). Elever i åk 8: Känner du dig trygg i skolan? Gymnasieelever i år 2: Känner du dig trygg i skolan? Andelar som har svarat "Helt och hållet" eller "Till stor del".

[2] För mer information om det delvis förändrade läget, se beskrivningen i följande artikel: Så tappade Dalen sitt järngrepp om Umeå

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

Under 2025 antog kommunfullmäktige en ny Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun som är tänkt att fungera som ett stöd till framför allt nämnder i förståelsen av hur jämställdhetsarbete ska integreras i den egna nämndens ordinarie arbete. Umeå kommuns jämställdhetsarbete utgår ifrån följande bärande principer: datadrivet jämställdhetsarbete som bygger på kunskap, jämställdhetsarbete med utgångspunkt i formulerade problem, vikten av samverkan och lösningar över verksamhetsgränserna, förståelse av makt och motstånd, samt jämställdhetsarbete är utvecklingsarbete och en del av omställning. Som en del i förankringsprocessen för den nya policyn har jämställdhetsutskottet under 2026 erbjudit samtliga nämnder föredragning och dialog.

Umeå kommuns Ungaundersökning 2024 omfattar elever i högstadiet och gymnasiet. Undersökningen inkluderade en ny jämställdhetspolitisk fråga med fokus på upplevelse av makt. Enligt resultatet tycker 47 procent av alla tjejer att de har mindre makt än killarna, medan 13 procent av killarna tycker att tjejer har mer makt. Denna indikator visar på ett behov av fortsatt arbete.

Figur 3. Ungas upplevelser av maktfördelning i samhället

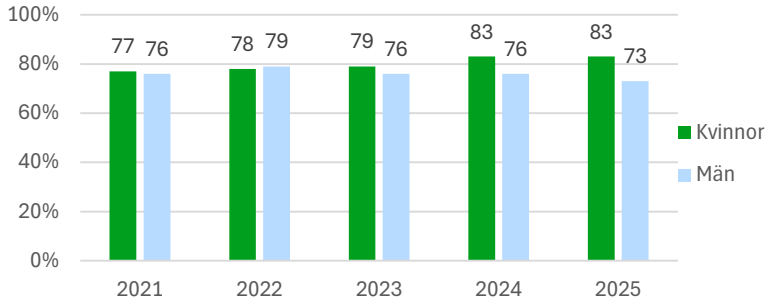


Källa: Umeå kommun, Ungaundersökningen 2024[3]

Relativt riket och jämförbara kommuner är det en hög andel invånare som kan rekommendera andra att flytta till kommunen. Andra index från SCB:s medborgarundersökning, exempelvis *sociala relationer och tillit* samt *kommunen är en bra plats att bo och leva på*, ligger också på en bra nivå vilket sammantaget ger en generell bild av Umeå kommun som en plats med goda förutsättningar att leva och verka. Andelen kvinnor som uppger att de kan rekommendera andra att flytta till Umeå kommun har ökat över tid, men däremot minskat något bland männen.

[3] Tycker du att du som kille för det mesta har samma makt som tjejer i samhället? Tycker du att du som tjej för det mesta har samma makt som tjejer i samhället?

Figur 4. Kan du rekommendera andra att flytta till kommunen, andelar[4]



Källa: Medborgarundersökningen, SCB

Jämställdhet är en övergripande strategisk fråga för kommunen och ska även fortsatt genomsyra samtliga program och verksamheter genom ett aktivt jämställdhetsarbete inom ramen för sina grunduppdrag. För att främja den sociala hållbarheten pekas i program för social hållbarhet särskilt ut två utvecklingsområden inom jämställdhetsarbete; fortsätta arbetet med jämställd stadsplanering samt systematiskt utmana och ifrågasätta könade maktrelationer i arbetet med hållbar utveckling.

Fortsätta arbetet med jämställd stadsplanering

Arbete med jämställdhet i samhällsutvecklingen har varit en central del av utformningen av staden i över fyra decennier. Umeå är en ledande stad i Europa inom jämställd och hållbar stadsutveckling och både bredd och spets är nödvändiga i arbetet för att skapa en stad som är inkluderande och rättvis för alla invånare. Några exempel på detta arbete är pilotsatsningar för **jämställdhet i investeringsplanen,** arbete med **sociala konsekvensanalyser** i detaljplaneskedet, **Bostadens arbete med trygghet och våldsförebyggande** och den treåriga samverkanssatsningen **Stadsdelslyft Ålidhem**.

En viktig del i arbetet med jämställd stadsplanering är upplevd trygghet i det offentliga rummet. Här finns en könsskillnad där kvinnor anger en något lägre grad av trygghet än män. Däremot upplever sig både kvinnor och män mer trygga i Umeå än i många andra jämförbara städer.

Systematiskt utmana och ifrågasätta könade maktrelationer i arbetet med hållbar utveckling

I takt med klimatomställningen är det viktigt att säkerställa en rättvis fördelning av makt, inflytande och resurser i samhället som innebär att vinsterna kommer flertalet till del samtidigt som kostnaderna och ansvaret fördelas efter bärkraft. Rättvisa är också centralt för att skapa acceptans för den hållbara utvecklingen. På detta sätt är arbetet med rättvis omställning nära sammanlänkat med jämställdhetsarbetet som handlar om att genomföra åtgärder för en jämnare fördelning av makt och resurser samt för att skapa förutsättningar för alla att ha samma makt och möjlighet att påverka sin livssituation, genom att synliggöra livsvillkor.

Några exempel på detta arbete är fortsättningsprojektet om **hållbar och jämställd arbetspendling på Västerslätt** och det nyligen uppstartade Horizon-projektet **CareFabric** som ska utforska hur kulturell delaktighet kan stärka social sammanhållning, tillit och medborgarengagemang – och därigenom bidra till en rättvis och inkluderande grön omställning.

[4] Andel som har svarat "Helt och hållet" eller "Till stor del" på frågan "Kan du rekommendera andra som inte bor här i kommunen att flytta hit?" i SCB:s medborgarundersökning. De som har svarat "Ingen åsikt" har exkluderats.

Umeå ska vara klimatneutralt till 2040

Figur 5. Utsläpp (scope 1- 2, kton CO_2e)

	1990	...	2022	2023	2024	Målvärde år 2040
Territoriella utsläpp (scope 1-2) Umeå kommun	482		317	330	365	72*
Kommunkoncernens utsläpp (scope 1-2)	-		94	96	95	5

* Parisavtalet kräver mycket snabba utsläppsminskningar, för Umeå cirka 41 procent redan till nästa år

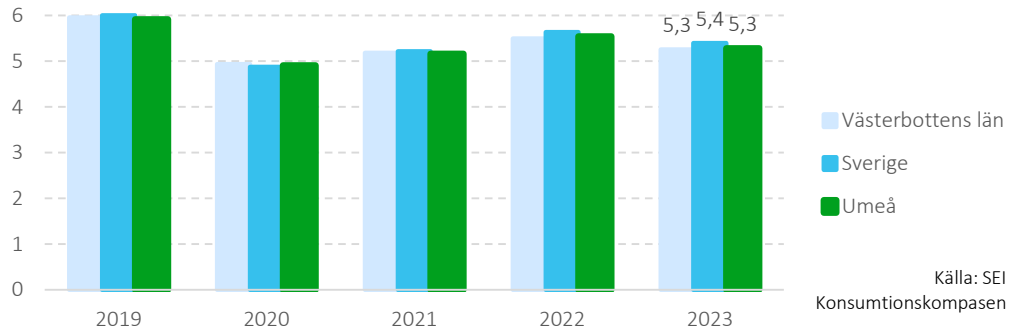
Källa: Nationella emissionsdatabasen, SCB och egna beräkningar

De territoriella utsläppen i Umeå kommun ökade mellan år 2023 och 2024, från 330 kton CO_2e till 365 kton CO_2e. Utsläppen ökade främst inom kategorierna transporter och arbetsmaskiner. Detta beror till stor del på förändringen av reduktionsplikten som trädde i kraft den 1 januari 2024. Från och med detta datum krävdes lägre nivå av inblandat biobränsle i bensin och diesel vilket gjorde att utsläppen ökade. De territoriella utsläppen per capita i Umeå är betydligt lägre än rikssnittet: 2,7 kton CO_2e jämfört med 4,5 kton CO_2e. På både nationell och lokal nivå har utsläppen per capita ökat under de senaste åren.

Transporter tillsammans med el och fjärrvärme står för 67 procent av Umeås totala utsläpp inom scope 1 och 2.

När det gäller kommunkoncernen så har utsläppen legat på en liknande nivå under de senaste åren med endast små förändringar mellan åren. Det finns ett mål om klimatneutralitet till 2025 men som kan utläsas ur tabellen ovan nåddes det inte.

Figur 6. Hushållens konsumtion (kton CO_2e)



Statistiken ovan visar hushållens konsumtionsbaserade utsläpp. De ingår i kommunens målsättning där en marginell förändring ses mellan 2022 och 2023 och mer behöver göras.

Klimatomställningen pågår för fullt, men målen är ännu inte inom räckhåll

Växthusgasutsläppen minskar inte i den takt som Parisavtalet anger, och kommunkoncernens mål om klimatneutralitet till 2025 nås inte. Ökningen mellan 2023 och 2024 förklaras till stor del av det nationella beslutet om sänkt reduktionsplikt snarare än av förändrade förutsättningar lokalt. Det visar att Umeås klimatomställning är sårbar för styrmedelsförändringar när den delvis

är beroende av inblandning av biodrivmedel i befintliga fordon. Flera åtgärder som nu genomförs syftar därför till att byta ut själva tekniken till framför allt el som drivmedel.

Transporter samt el och fjärrvärme står för ca 67 procent av utsläppen i scope 1 och 2[5], och det är också där de största insatserna görs. Inom transportområdet **har UKF investerat i 50 elbussar** som även bidrar till minskat buller och gör kollektivtrafiken mindre känslig för påverkan av eventuella framtida förändringar i drivmedelspolitik och tillgång på drivmedel. Under 2026 erbjöds **gratis sommarlovsbiljetter för barn och unga** vilket syftade till att både etablera vanor inom och öka det hållbara resandet genom att fler väljer kollektivtrafik. På längre sikt kan planerna på **produktion av e-bränslen** i Umeå minska utsläpp inom delar av transportsektorn.

Elektrifieringen är en avgörande pusselbit för Umeås klimatomställning. Umeå Energi genomför flera **åtgärder för att stärka elnätet och öka eleffekten** in till Umeå, vilket är en viktig förutsättning för att flera sektorer ska kunna ställa om och för att nya gröna industrier ska kunna etablera sig. För att minska utsläppen från förbränning av avfall planerar bolaget också en **avfallssorteringsanläggning på Umeå Eco Industrial Park** som både kan ge betydande utsläppsminskningar från fjärrvärmeproduktionen och bidra till ett mer cirkulärt samhälle.

Arbetsmaskiner är den andra kategorin där utsläppen ökade under 2024. Umeå var bland de första kommunerna i Sverige att införa **fossilfria krav i ramavtal** och driver omställningen till utsläppsfria bygg- och anläggningsentreprenader genom upphandling och samverkan med branschen. Genom projektet **E-NORM** utvecklar och testar Umeå tillsammans med andra norrländska kommuner och branschen upphandlingskrav, affärsmodeller och laddlösningar för att göra elektrifierade arbetsmaskiner till det nya normala.

För de konsumtionsbaserade utsläppen saknas i dag fullständiga data för kommunens och kommun-koncernens upphandling och inköp, vilket gör att måluppfyllelsen inte kan bedömas fullt ut. Däremot genomförs åtgärder i rätt riktning: Måltidsservice har **minskat matsvinnet med mer än 30 procent** genom mer exakt planering och minskad överproduktion. Matsvinn utgör en relativt stor del av de konsumtionsbaserade utsläppen. Inom bygg använder Fastighet och AB Bostaden **Umeåmodellens gränsvärden och klimatberäkningsanvisningar[6]** vid beställning av byggnader. Återbruk sker till exempel genom **Byggåterbruket** som erbjuder kvalitetsbedömda bygg- och anläggningsmaterial till privatpersoner och företag och drivs av Umeå kommun i samarbete med ABC Ekonomisk förening. Internt inom kommunen sker återbruk bland annat via appen **Återbruksportalen** som möjliggör att Teknik- och fastighetsförvaltningen på ett enklare sätt kan återbruka material, byggprodukter och fast inredning. Ytterligare en **Fritidsbanken** har öppnat på Ersboda och gör det möjligt för fler att låna sport- och friluftsutrustning utan kostnad. Dessa åtgärder visar att återbruk ger värde för ekonomi, klimat och jämlikhet.

Gemensamt för nämnda åtgärder är att effekten ännu inte syns i statistiken. Flera av åtgärderna förväntas få genomslag under kommande år.

---

[5] Scope 1 är organisationens direkta utsläpp från egna verksamheter, medan Scope 2 är indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla.

[6] Umeåmodell klimatberäkningsanvisning version mars_2025.pdf

Fler exempel på viktiga satsningar

Rapporten har lyft ett antal viktiga insatser, åtgärder och projekt inom respektive programområde. Parallellt pågår även ett stort antal andra insatser som bidrar till kommunens utveckling och som inte redovisats. Nedan lyfts några exempel på sådana satsningar. Det pågår ett brett utvecklingsarbete i kommunens verksamheter men även i de kommunala bolagens verksamheter, dessa går att följa i nämndernas och bolagens års- och tertialredovisningar.

Stark samverkan som skapar nya lösningar

Kulturlotsen på Väven – Kulturförvaltningen har tillsammans med Stöd och omsorg utvecklat ett gemensamt arbetssätt för att tidigt fånga upp unga och lotsa vidare till rätt stöd och aktiviteter.

Salam tillsammans – Arbetsmarknad och integration samverkar med Östra Ersbodaskolan, Ersängsskolan och Rädda Barnen för att tillsammans erbjuda läxhjälp, föräldrastöd och dagtidsaktiviteter för föräldrar utan sysselsättning.

Digital vård och omsorg utvecklar nya arbetssätt med sensorer/kameror för behovsstyrd och innovativ omsorg.

Samordning som skapar framdrift och kapacitet

Evenemangsforumet – Fritid, Kultur, Tekniska, Näringsliv, UKF och Visit Umeå skapar gemensam beredning för strategiska evenemang, vilket ger bättre planering och större effekt.

SM-veckan – tydlig rollfördelning och stark samordning genererade ett mycket lyckat genomförande. Nu ser vi fram emot SM-vinterveckan!

Umeå växer tryggt och säkert samordnar förvaltningar och aktörer med tydlig riktning, vilket har skapat gemensam framdrift i det brottsförebyggande arbetet.

Umeå som attraktiv och hållbar plats

Jämställd stadsplanering och centrumbilden – Stadsbyggnadsförvaltningen har levererat långsiktigt arbete som nu syns tydligt i centrala Umeås kvalitet och trygghet. Medborgarna ger positiva kvitton.

Besöksmålsutveckling – initiativ kring Holmön, Norrbyskär m.fl. lyfts som möjligheter att stärka Umeås attraktionskraft.

Kompetensförsörjning och etableringskraft

Gymnasiets yrkesutbildningar som tillväxtmotor – nära samarbete med universitet, näringsliv och branscher gör att Umeå kan möta företagens kompetensbehov (exempelvis start av teknikcollege).

Delade tjänster mellan Näringsliv och Gymnasie- och vuxenutbildningen skapar starkare arbetsmodell för att fånga behov vid företagskontakter.

Utvecklingen av kreativa och kulturella branscher där Kulturförvaltningen och Näringsliv tillsammans arbetar för att stärka kulturella näringar och öka Umeås attraktivitet.

Förebyggande arbete som stärker social hållbarhet

Förebyggande arbete i förskola/skola – basutbildning kring våld mot barn för att stärka tidig upptäckt och ge stöd.

Klimat och cirkulär omställning

Byggåterbruket är samverkan mellan Gymnasie- och vuxenutbildningen och ett bolag som konkret bidrar till cirkulär omställning och minskad klimatpåverkan samtidigt som grunden för individens väg in i arbetslivet stärks.

Förbättrad styrning och uppföljning

Förbättrad rapportering och uppföljning inom För och grundskolan utvecklingsarbete pågår för att få mer strategisk uppföljning kopplad till inriktningsmålen.

Äldreförvaltningen ser att inriktningsmålen vässar deras grunduppdrag och driver utveckling i rätt riktning.

Strategisk utveckling
Besök: Stadshuset,
Skolgatan 31A
Postadress: 901 80
Umeå 090–16 10 00
umea.kommun@umea.se
www.umea.se

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2026-10-28

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2026/00462

Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16

Förslag till beslut
Byggnadsnämndens beviljar ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage med 90 625 kronor (inkl. moms) enligt bifogat offert.

Ärendebeskrivning
I avvaktan på ett kommande regeringsbeslut om elrullstolsgarage har kommunfullmäktige beslutat den 29 januari 2024, § 16, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att bevilja bidrag till elrullstolsgarage utanför ramen för lagen om bostadsanpassningsbidrag när ingen annan lösning på förvaring kan beviljas. Detta beslut gäller fram till dess regeringen fattat ett beslut om hur elrullstolsgarage skall hanteras.

Enligt beslut 2026-09-14 har sökande fått avslag på sin ansökan om bostadsanpassningsbidrag för fristående elrullstolsgarage med hänvisning till dom i Högsta Förvaltningsdomstolens i december 2020 (Mål nr 4637–19) då aktuellt garage anses vara ett löst inventarium som kan tas med vid flytt och därför kan inte bostadsanpassningsbidrag beviljas enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Med hänvisning till kommunfullmäktiges ovan nämnda beslut tas sökandens ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage upp i byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-28
Ansökan, inkommen 2026-10-28
Offert, daterat 2026-10-20

Beredningsansvarig/Föredragande
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till
Sökande

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00462

Nicklas Fryksten
bygglovschef

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden
2026 -10- 27
Dnr.

Hiss & Liftteknik i Umeå HB
Kummelvägen 14, 901 37 Umeå
Mobil. 070/3734175(Mattias), 073/0781569(Mikael)
E-mail: hissteknik@hotmail.com
Internet: www.moveum.se

Umeå 2026-10-20 Er referens: Vår referens: Mikael Lund

Vi tackar för er förfrågan och har härmed nöjet att offerera 1 st nytt rullstolsförråd ” **Moveum Garage**, gällande **”Moveum garage till i Umeå”.**

Utförande:
Garaget är enkelt och bekvämt att handha för användaren. Med ett tryck på fjärrkontrollen öppnas och stängs det fällbara locket, som dessutom låser sig automatiskt efter stängning. Garaget är utrustat med inbyggt klämskydd och nödöppnare finns på både in och utsidan. Inuti är det rymligt, torrt och varmt. Inredningen är flexibel och kan anpassas efter användarens alla behov. Här finns eluttag för batteriladdare, flyttbar hylla, värmeelement och automatisk belysning. När locket är i uppfällt läge är det ståhöjd inne i garaget och locket fungerar då också som ett skyddande tak, Garaget är också mycket lätt att flytta till annan plats vid behov och kan återanvändas gång på gång mellan olika placeringar.

Specifikation:
1 st grått rullstolsförråd Moveum Garage, inkl fjärrkontroll
Frakt, resor och restid, ingår.
Komplett montage, injusteringar och instruktion till nyttjaren, ingår.
Anslutningskabel med stickpropp på höger sida sett framifrån, ingår
Anslutning av el till garaget från sökandes förråd på tomten, ingår
Markjobb, urgrävning samt plattläggning i varje hörn & framkant av garaget, inklusive material för detta, ingår
Montering av 2 st plogpinnar i framkant av rampen(inkl material) , ingår
Placering enligt önskemål och ö.k med sökande på plats den 19 Oktober 2026

Pris : 72.500:- exkl moms, 90.625:- inkl moms

Tillkommer:
Ev. övriga bygg, el och målningsarbeten, ingår ej.
Ev. kostnader för bygglov/bygganmälan, ingår ej

Garanti: 24 månader
Leveranstid: Cirka 1-2 arbetsveckor.
Moms: Tillkommer med 25%
Reservdelar/service: Kan tillhandahållas av oss.
Frakt: Ingår.
Offertens giltighetstid: 90 dagar
Betalningsvillkor: 30 dagar netto.

Vi hoppas ni finner vår lösning intressant och vi svarar gärna på de frågor som kan uppstå.

HÖGSTA KREDITVÄRDIGHET
HISS- OCH LIFTEKNIK I UMEÅ HB
969622-5524 | 2026-05-12

Mvh, Mikael Lund / Hiss & Liftteknik i Umeå HB