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.<br>Uppföljning under 2025 och 2026 indikerar att genomförda åtgärder har haft önskad effekt.<br>Då nämndens verksamheter till ca 60 % finansieras via avgiftsintäkter är följande grundprinciper fastställda och förankrade i verksamheterna.<br>*Ekonomiska grundprinciper som alltid ska tillämpas:*<br>*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.*<br>*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).*<br>*c. Projektansökningar och liknande ska inkludera OH-kostnader samt kostnader för resurser såsom ekonomi, kommunikation och annat som det enskilda projektet behöver.*<br>*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.*<br><br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br><br>*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<br><br>*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.<br>Ansvar: Kommunstyrelsen, Byggnadsnämnden<br><br>*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<br><br>*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<br><br>*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<br><br>*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<br><br>*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<br><br>*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.<br><br>*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<br>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<br><br>*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<br><br>*Klart.* |
| Ta fram standardformuleringar för planbeskrivning samt definitioner för begrepp som används återkommande i detaljplaner. Ansvar: BN Detaljplan<br><br>*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<br><br>*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<br><br>*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<br><br>*Sker löpande i detaljplaneprocessen.* |
| b. | Beakta utsläpp av luftföroreningar och buller från godstrafiken och avfallshanteringen i planprocessen. Hela programperioden DP, BL, GoP, Öpl Vakin<br><br>*Sker löpande i detaljplaneprocessen.* |
| c. | Införa rutiner internt gällande gods och avfallshantering vid framtagande av detaljplaner samt vid bygglovshantering. Ansvar: DP, BL, GoP Vakin<br><br>*Sker löpande i detaljplaneprocessen.* |
| d. | Temadag gods. Ansvar: GoP, DP, BL, Öpl, MoH Godsnätverk<br><br>*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<br>*Sker löpande.* |
| b. | Fastställa förutsättningar för friköp av cykelparkering. ÖPl, DP, BL, GoP, Upab<br>*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<br>*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<br>*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<br>*Klart.* |
| b. | Skapa en checklista för fotgängarinfrastruktur i arbetet med detaljplaner och bygglov. Ansvar: TN (samordning), BN (GoP, DP, BL)<br>*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.<br>*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.<br>*Se ovan.* |
| 3. | Utveckla rådgivning och information kring byggande på landsbygd.<br>*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.<br>*Se ovan.* |
| 6. | Skapa förutsättningar för till exempel särskilda boenden, trygghetsboenden och seniorbostäder på Umeås landsbygder.<br>*Se ovan.* |
| 6. | Utveckla och tydliggöra hur byaplaner tas om hand internt i hela kommunorganisationen.<br>*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.<br><br>*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.<br><br>*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.

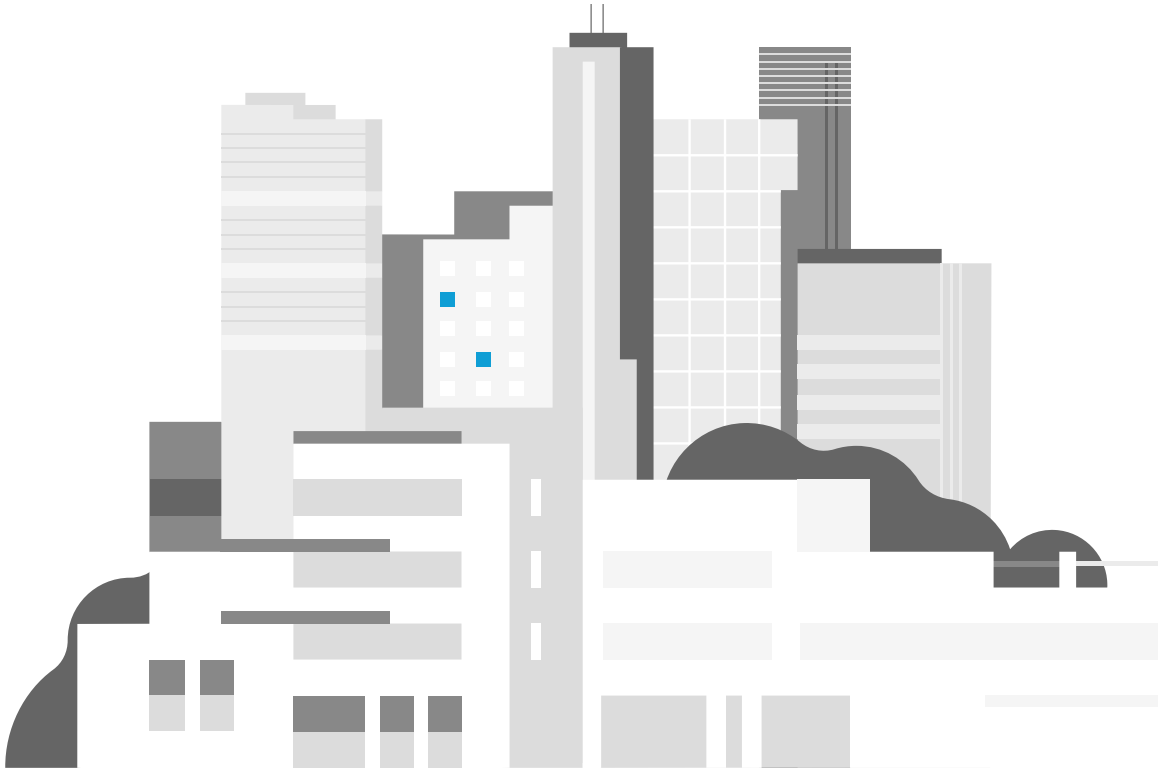
**Kompetensförsörjning**

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.

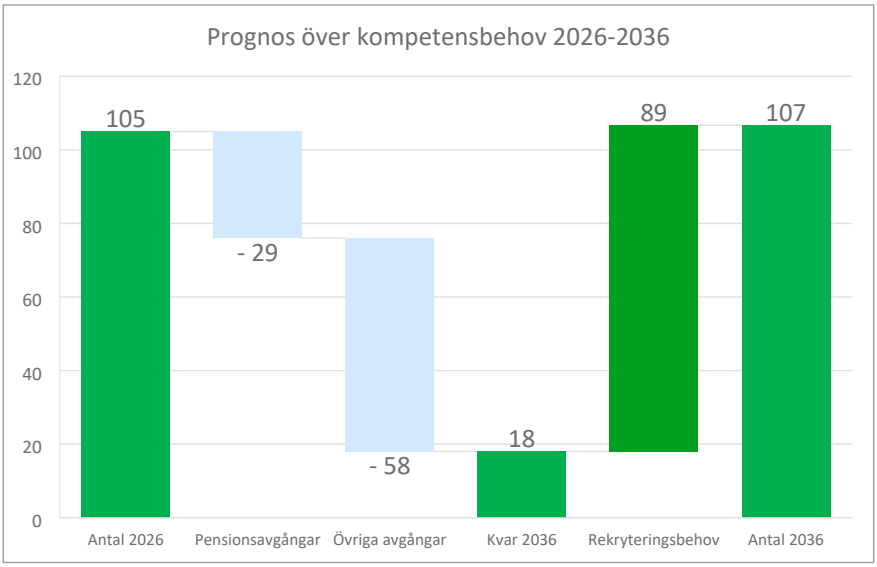
Modellen används för att se prognostiserat rekryteringsbehov de kommande 10 åren. Prognosen uppdateras en gång per år under februari månad (antal anställda avser februari 2026). Den årliga bedömningen bygger på förvaltningens intryck under föregående höst såsom förändrade uppdrag, omvärld och demografi. 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.

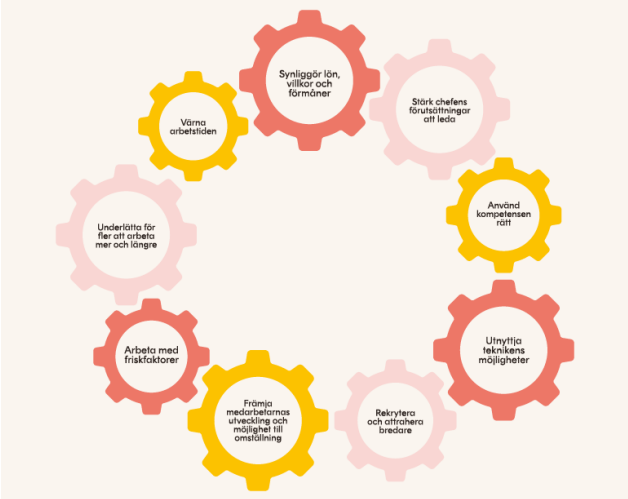
Det kommer att vara allt viktigare att behålla medarbetare. En bra arbetsmiljö, god trivsel, goda möjligheter till kompetensutveckling samt ökad digitalisering är viktiga faktorer för att personal ska välja att stanna kvar på arbetsplatsen.

## 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<br>Riskvärde: 3x3=9 | Svårigheter att rekrytera erfaren personal.<br>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.<br>b. Tydlig samverkan med Universitetet gällande möjligheten till praktikplatser, examensarbeten, sommaranställningar etc. | HR-chef<br>Avdelningschef | T3 |
| R3<br>Riskvärde: 3x3=9 | Svårigheter att behålla erfaren personal/nyckelkompetens. | a. Arbeta utifrån framtagna OSA-handlingsplaner för att säkerställa en god arbetsmiljö.<br>Kontinuerligt arbete med att förnya/förbättra kontorets fysiska miljö.<br>b. Arbeta fram lönestrategier för avdelningens olika roller, för att möjliggöra attraktiv löneutveckling.<br>c. Vid RUS-samtal säkerställa de personliga utvecklings-planerna för respektive medarbetare. | Avdelningschef | T3 |
| Arbetsmiljö | | | | |
| R4<br>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<br>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<br>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.<br>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<br>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<br>Riskvärde: 2x4=8 | Brist på adekvat skyddsutrustning vid utomhusarbete och arbetsplatsbesök | a. Arbetet sker löpande efter fastställda rutiner.<br>b. Riskbedömning per enhet uppdateras och följs upp vid ett antal ggr per år.<br>c. Inköp sker vi samband med nyanställningar samt när skyddsutrustning blivit uttjänad. | Avdelningschef | T1, T2, T3 |
| R10<br>Riskvärde: 2x3=6 | Trafiksäkerhet | a. Årlig dialog gällande risker och trafiksäkerhet i samband med enhetsmöten (inom de enheter som berörs). | Avdelningschef | T3 |
| Ekonomi | | | | |
| R11<br>Riskvärde: 2x4=8 | Avgiftsfinansierad verksamhet är inte självfinansierad. | a. Se över verksamheternas kostnadstäckningsgrad och avgifter.<br>Uppföljning av debiterade timmar per åa. | Avdelningschef | T1, T2, T3 |

| Kontrollområde | Identifierad risk | Åtgärd | Ansvarig | Återrapporteras |
|---|---|---|---|---|
| R12<br>Riskvärde: 3x3=9 | Budget i obalans. | a. Handlingsplan ”Budget i balans” | Förvaltningschef | T1, T2, T3 |
| R13<br>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<br>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<br>Riskvärde: 3x3=9 | Risk att medarbetare och nämnd ej har tillräcklig kunskap om gällande arbetssätt/lagstiftning. | a. Kontinuerlig översyn av rutiner för informationssäkerhet<br>b. Erbjuda deltagande gällande årlig kommunövergripande utbildningsinsats kopplat till informationssäkerhet. | Avdelningschef | T3 |
| R15<br>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<br>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:**<br>Kommunstyrelsen | **Diarienummer:**<br>KS-2026/00521 | **Datum och paragraf för beslutet:**<br>2026-06-02 § | **Dokumentansvarig:**<br>SLK avd för Ekonomi och styrning |
| **Dokumenttyp:**<br>Anvisning | **Giltighetstid:**<br>Giltig för planering inför 2027 | **Dokumentet styr**<br>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:**<br>Kommunfullmäktige | **Diarienummer:**<br>KS-2026/00478 | **Datum, paragraf för beslut:** | **Dokumentet styr:**<br>Nämnder och bolag |
| **Dokumenttyp:**<br>Policy | **Giltighetstid:**<br>Tills vidare | **Dokumentansvarig:**<br>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.

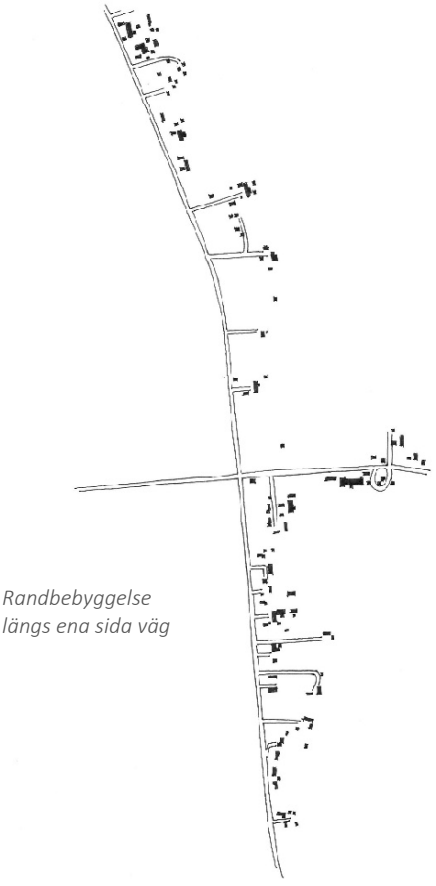
Ett levande jordbruk och ett öppet landskap är en viktig del av landsbygden. Jordbruksmark som håller på att växa igen kan också tas i bruk igen i framtiden och bör därför prioriteras vid konflikter med ny bebyggelse.

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

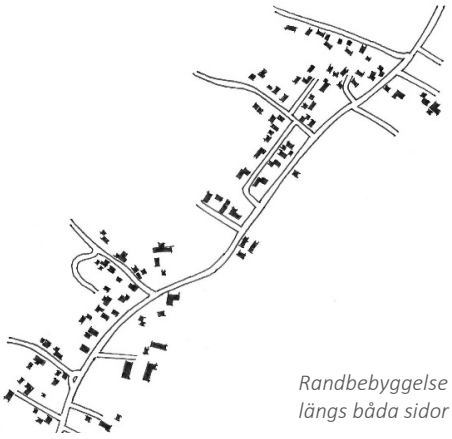
- lägen vid skogskanter eller terrängformationer gör att huset smälter in
- ta hänsyn till väderstreck, sol- och vindförhållanden
- undvik att hindra viktiga utblickar

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*

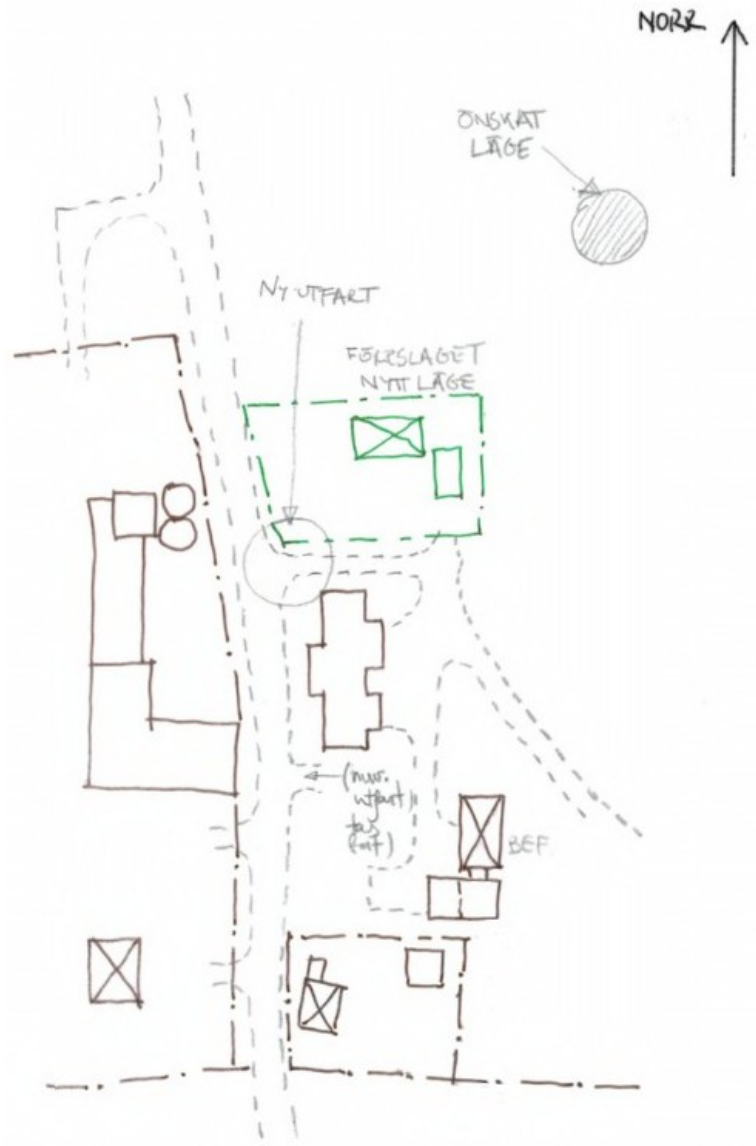


*Randbebyggelse längs båda sidor väg*



*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.

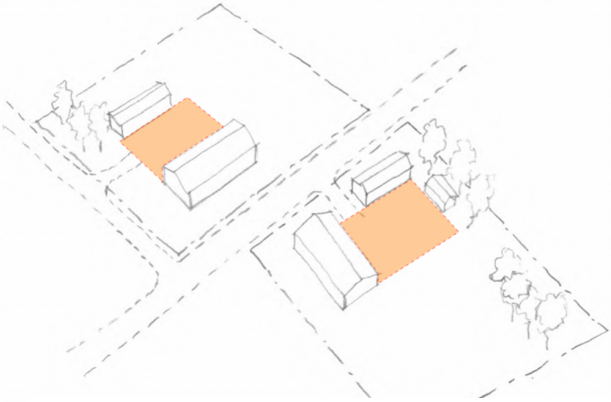
Tomtinhägnad med staket eller plank är mindre vanlig på landsbygden. Där det behövs är vegetation, som träd och buskar, ofta ett bättre alternativ.

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

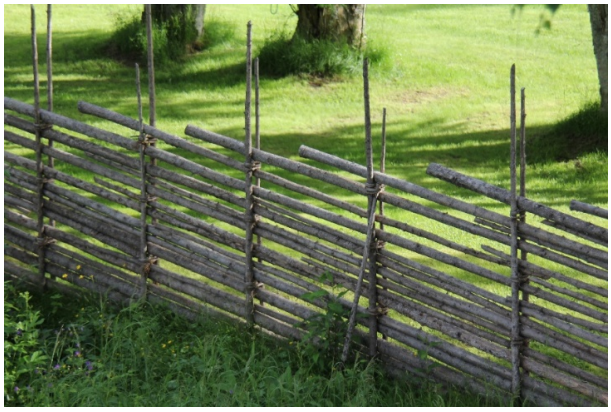
Traditionellt har bebyggelse grupperats kring ett gårdstun med flera fristående byggnader. Den principen kan fortfarande fungera bra och ger:

- 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*



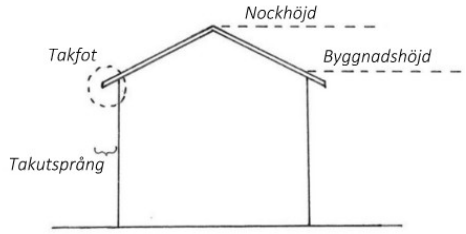
*Byggnader placerade i vinkel skapar en skyddad yta mot väder och vind*

## 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

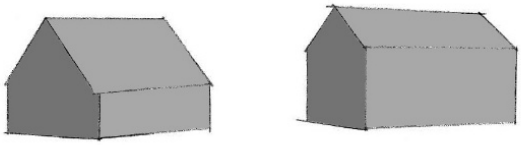
Många moderna standardhus är ritade för villatomter i tätorter och tar inte hänsyn till förutsättningarna på en specifik tomt på landsbygden. De avviker ofta från den lokala byggnadstraditionen, särskilt vad gäller proportioner.

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*

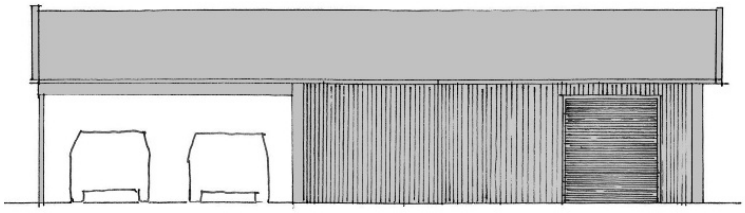
## Garage och komplementbyggnader

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-

# 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 (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.

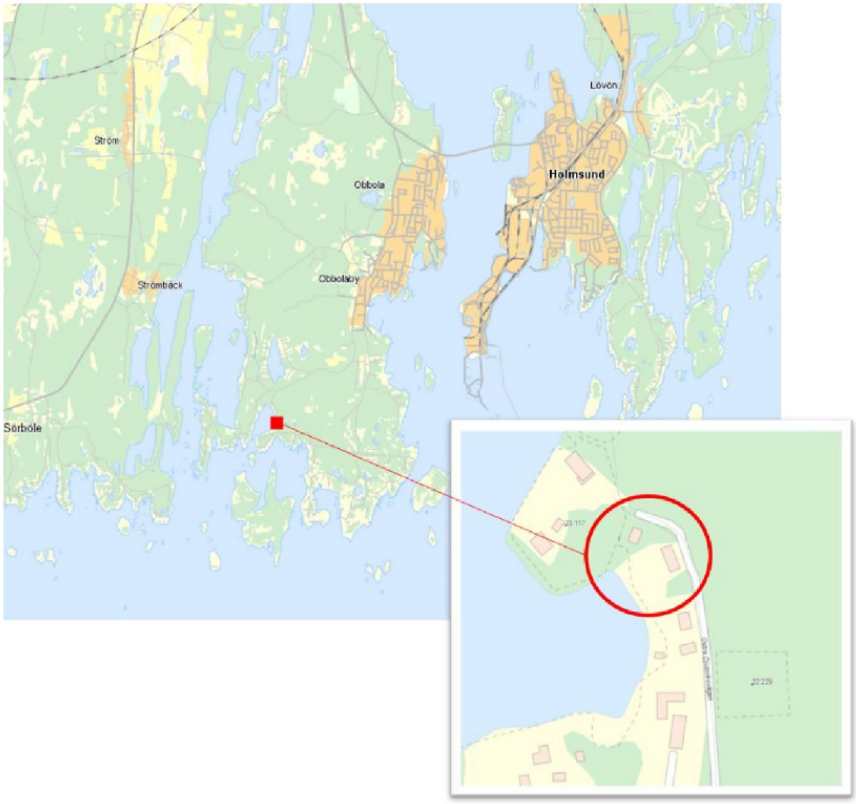
# Tjänsteskrivelse

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).

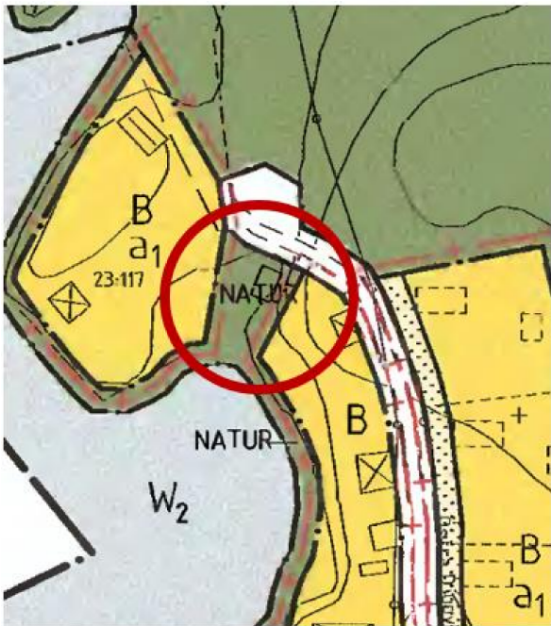
Det aktuella området är beläget cirka sex kilometer söder om Obbola, på halvön Stor - Hallskär, omgärdat av Djupviken.




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

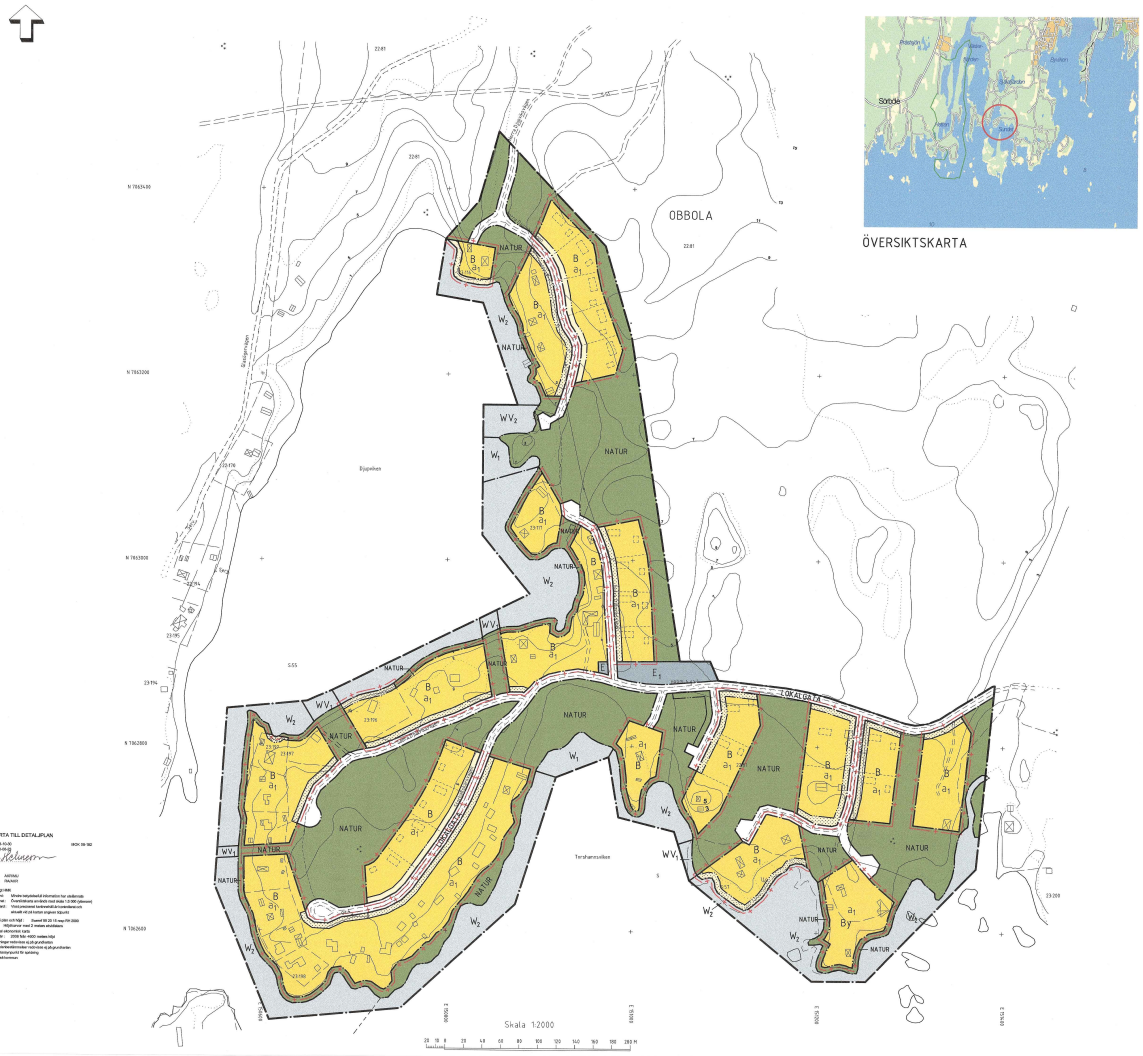
Karin Berggren, enhetschef Detaljplanering
Johanna Söderholm, planchef, Detaljplanering

## Föredragande

Karin Berggren, enhetschef Detaljplanering

**Beslutet ska skickas till**

Sökanden







ÖVERSIKTSKARTA

## 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

E — Transformatorstation

$E_1$ — Avloppsreningsanläggning

B — Bostäder

#### VATTENOMRÅDEN

$W_1$ — Vattenområde som inte får överbyggas med bryggor

$W_2$ — Vattenområde, får överbyggas med mindre, uppfagbara bryggor

$WV_1$ — Brygganläggning avsedd för maximalt 5 småbåtar

$WV_2$ — 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 6,0 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 4,8 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 gemensanhetsanläggning 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 2011-09-19
Vidimeras Inger Söderwall Mark- och miljödomstolen dom 2011-09-19

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-10-01
Ändring
Fastighetsindelning: ÄNDRAD

Kartunderlagets ursprung och ålder: Utdrag ur fastighetsbildsinformation har utvärderats
- Lägesnoggrannhet: Överblicksbild, användbar med skala 1:2 000 (planmed)
- Höjdfelstolerans: Höjdsystem: Höjder i RH 2000 redovisas ej

Koordinatsystem: Lägen och höjd: Sweref 99 26 15 resp RH 2000

Höjdkurvornas ekvidistans: 1 meter

Planområdet: Begränsas av fastighetsgränser och planområdesgräns

Planområdets storlek: ca 1600 meter/60 ha

Ändringar och nya fastighetsgränser redovisas ej på grundkarta

Planområdet är detaljerat avsatt för tjänstebostäder, radhus och friliggande villor

Skyddsområde, kulturlämningar

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

Samhällsbyggnadskontoret i november 2010
Reviderad i februari 2011

Olle 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<br>901 04 Umeå | Nygatan 45 | 090-17 21 00<br>**E-post**: mmd.umea@dom.se<br>www.domstol.se | 090-77 18 30 | måndag – fredag<br>09:00-12:00<br>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<br>Umeå kommun<br>901 84 UMEÅ | Stadshuset<br>Skolgatan 31 A | 090-16 13 61<br>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<br>Ulrik Berg, (M) vice ordförande<br>Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande<br>Kurt Bergström (S)<br>Karin Svedlert (S)<br>Ingemar Jangvad (S)<br>Mona Westman (S)<br>Lennart Sandström (FP), till kl 12.00 t o m § 17<br>Erik Bergner (C)<br>Veronica Kerr (KD)<br>Alireza Mosahafi (MP) |
| Ersättare | Emma Nilsson (S)<br>Bernt Lundström (S), till kl 10.30<br>Ola Borgström (S)<br>Maria Vängbo (S)<br>Igor Jonsson (M), tjänstgör från kl 13.00 fr o m § 18<br>Eva Maaherra-Lövheim (C)<br>Mattias Sehlstedt (V)<br>Rabih Ballout (KD)<br>Peter Eriksson (MP) |
| Övriga deltagande | Olle Forsgren, stadsarkitekt<br>Maria Blomqvist, bygglovschef<br>Tomas Strömberg, planchef<br>Margaretha Alfredsson, förvaltningschef<br>Stina Rydberg, jurist<br>Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 13-14<br>Johan Gammelgård, kvalitetschef, §§ 13-14<br>Britta Nordbrandt Nilsson, chef bostadsanpassning, § 14<br>Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist<br>Hannele Häkkinen<br>Börje Nordström, lantmäterichef, § 14<br>Jonas Andersson, chef bygginspektion<br>Niklas Forsgren, informatör<br>Torbjörn Forsgren, kompetensledare<br>Malin Ärlebrant, § 13<br>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

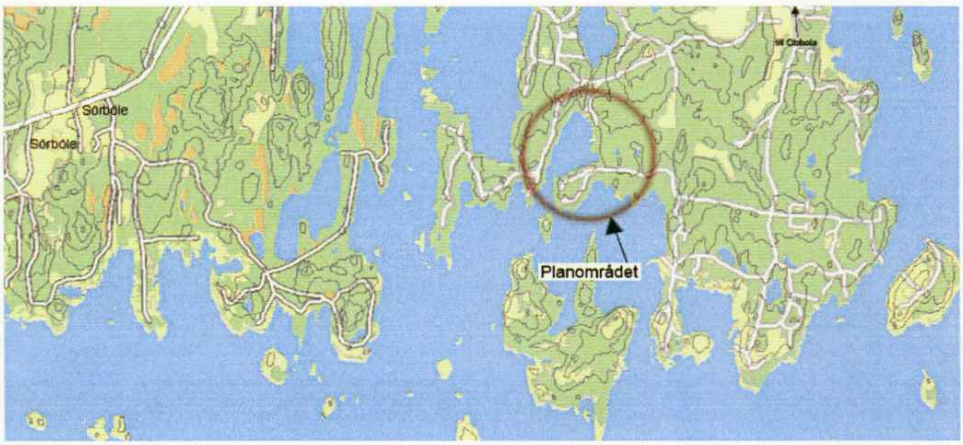
# Detaljplan för delar av fastigheten OBBOLA 22:81 m fl Stor-Hällskär, Umeå kommun, Västerbottens län

## 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



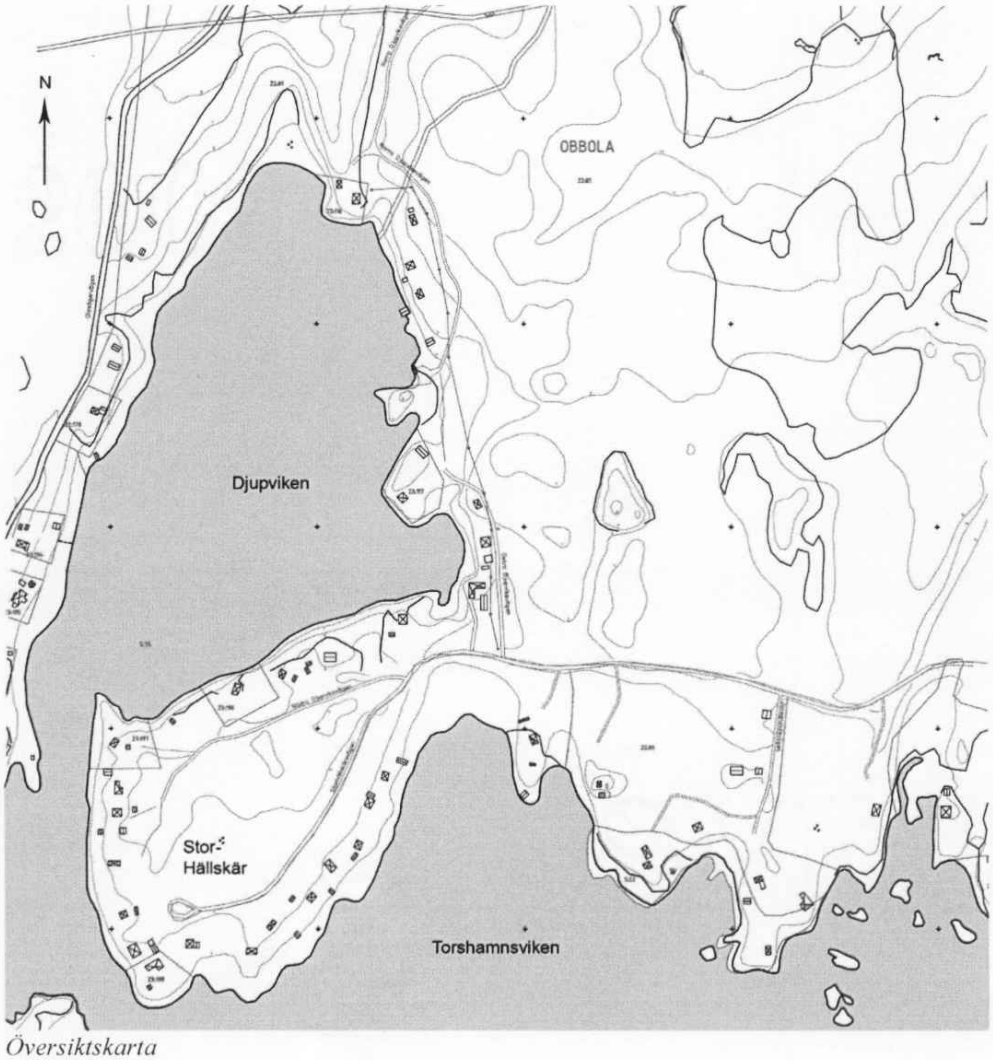
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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.

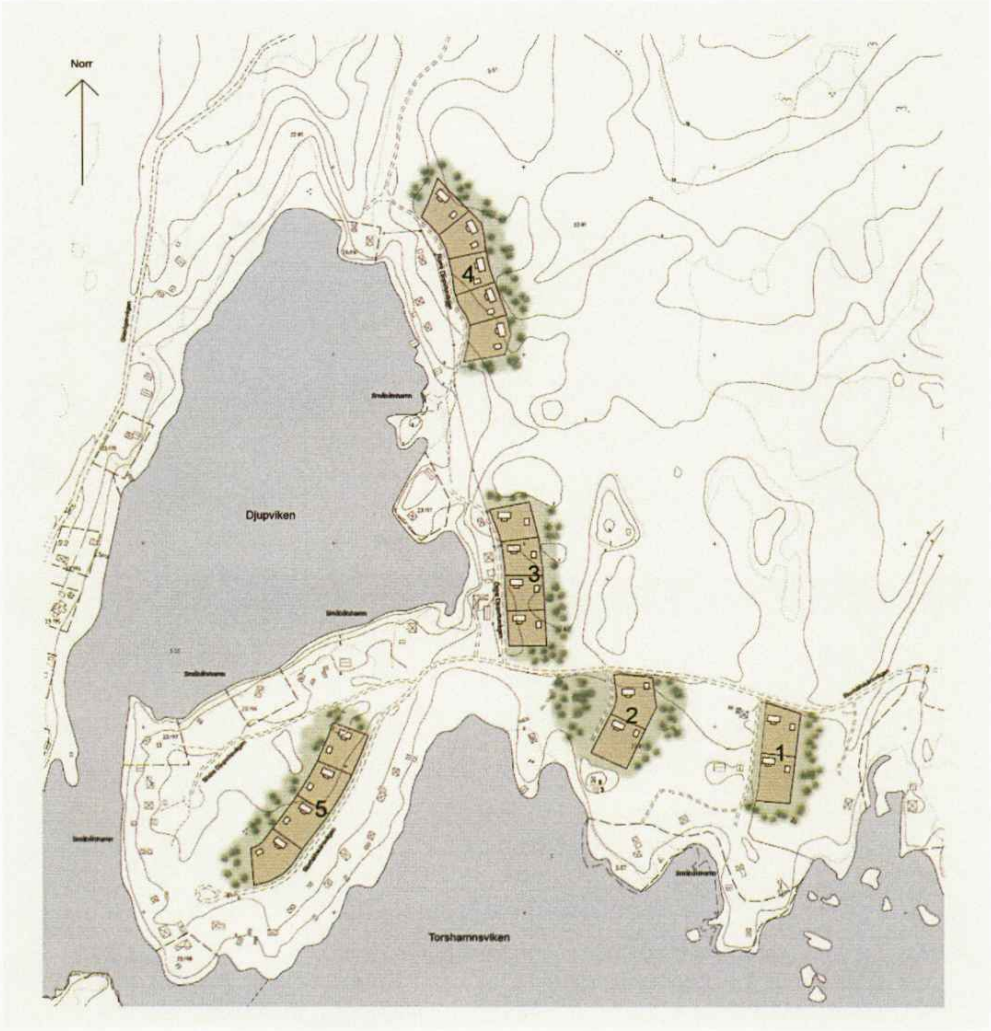



*Illustration nya bebyggelseområden*

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<br>Detaljplanering<br>901 84 UMEÅ | Stadshuset<br>Skolgatan 31 A | 090-16 13 61<br>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

Kurs Wendel

Presentation

150 BVZ

I plan

rutpapper

mat : väg

VISA

Marktabbyggd

Samla Bryggor till bostäderna ställa

↳ borde ligga in mot

>3 hus st. Gemensam brygga

Begränsa bryggor i planen

väg väster (3)

Gemensamma

Sjöanknutna

som bevaras

&

Gemensamma

Gemensamt 5

Strandlinjer

Mark agare

Använde alla finkänsligt

HAMN

STOR (6)

HAMN

SVÅR

Betong egen Kaj

använde

PECHA

AVST för Strandlinje

Strandskydd.

allmänhet från Kaup

Strandenen

ej egen beledning.

NKV Art nr 02-3025

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne

Datum

- Remiss till berörda
- 
- Samråds hål 15 maj
- Plan ens →
- Bygga nord om 4 23:117
- Riksmarkvattning
- BACK (n) inbäcke Jons gruds ~~tip~~ vägen utlopps dike – kulverten

MATS NEBELS

Sjöarna/jörden → pinerka dyprunkar + uppgrundning

VATTENDISTRIKTET – myndighet

avrinningsområdesvis

2006

Det är gamla Hur länsen tillkom muddring

EU:s vattendirektiv för vatten

Hur mår vatten?

2015 godkänt kvalitet vatten o försurad

NV bedömings grunder på området kemisk + ekologisk bedömning

NKV Art nr 02-3025

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne

Datum

Dagvatten kontrollerat
vid tillfälle

mäktig kemiskt status
kunnat e fosfor
Ekologiskt dåligt/otillfredsställande status

2005 upprepar undersökningar
MEN ÄR GOD STATUS.

3 med mått avrinnande läge
tillfälliga vattenspeglar
Känslig för ökad näringsbelastning

Tar bilderna från Gäddfjärden

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

Tjup minen

Miljösamordnare HANS Sandberg

Tillfälle på fastighetsdagen i framtiden

NKV Art nr 02-3025

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne

Datum

SAMRÅDSMÖTE 090423

STORHALLSVÄGE

| | |
|---|---|
| LOVIS STRÖMBERG | UMEÅ KOMMUN |
| AGNETA ANDERSSON | OBBOLA |
| KENNART ANDERSSON | -"- |
| HULDES UNGLUND | HOLMSUND (23:117) |
| Gösta Westling | Vindeln |
| Jan Rammarström | Obbola |
| Berith Hammarström | -"- |
| Olov-Per Persson | -"- |
| Birgitta Fridriksson | -"- |
| Lars Andersson | Obbola |
| Olof Andersson | Obbola |
| Ulla Hedin | |
| Jenny Carlsson | ~~Obbola~~ Umeå |
| Patric Nilsson | Umeå |
| Kenneth Bergård | -"- |
| Sigurd West | Obbola |
| Marianne Bourguin | |
| Eva Ivarson | Djupviken |
| Lars Ivarson | -"- |
| WILLI Schäfer | -"- |
| Gunnar Ahlström | -"- |
| Gertrud Ahlström | Djupviken |
| Kerstin Magnusson | -"- |
| OLOV MAGNUSSON | -"- |
| Karin Hedman | -"- |
| CHRISTER NORMAN | |
| INGEMAR ANDERSSON | Djupviken |
| ULF WIBERG | -"- |

NKV Art nr 02-3025

KONFERENSNOTERINGAR

Kurs/Konferens/Ämne

Datum

Krav på nya avloppsanläggningar
Allmänt råd
tomtar o kvarter

Fritidshus ofta permanentboende

Nya lov utan för Obbolas
verksamhetsområden

70 % bortfall på avloppsanläggning
Sökanden
för många med 3 kammare brunn.

3 är ingen vanlig del av det
installationen

Avloppslösningar, olika lösningar
gemensamhetslösningar
minireningsverk

Vilka kvalitetskrav - stående vatten
- gamla anläggningar
ingen information

Grundvatten

Fel på slamavskiljare

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

UMEÅ KOMMUN

# Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m.fl. etapp 3 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län




| **Planbeskrivning** – Antagandehandling<br>Oktober 2026 | | | | Diarienummer:<br>**BN-2025/00048** |
|---|---|---|---|---|
| Gällande lagstiftning:<br>PBL 2010:900 t.o.m.<br>SFS 2018:1732<br>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.*

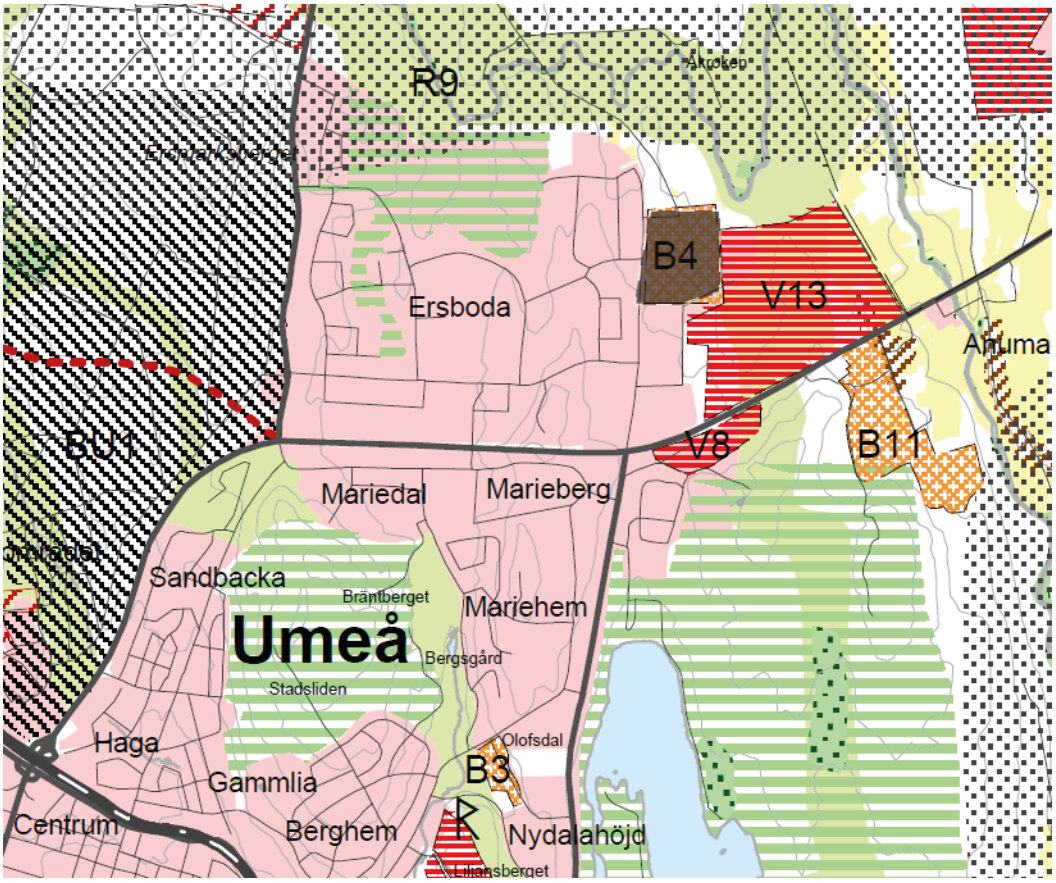
# Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

## 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.

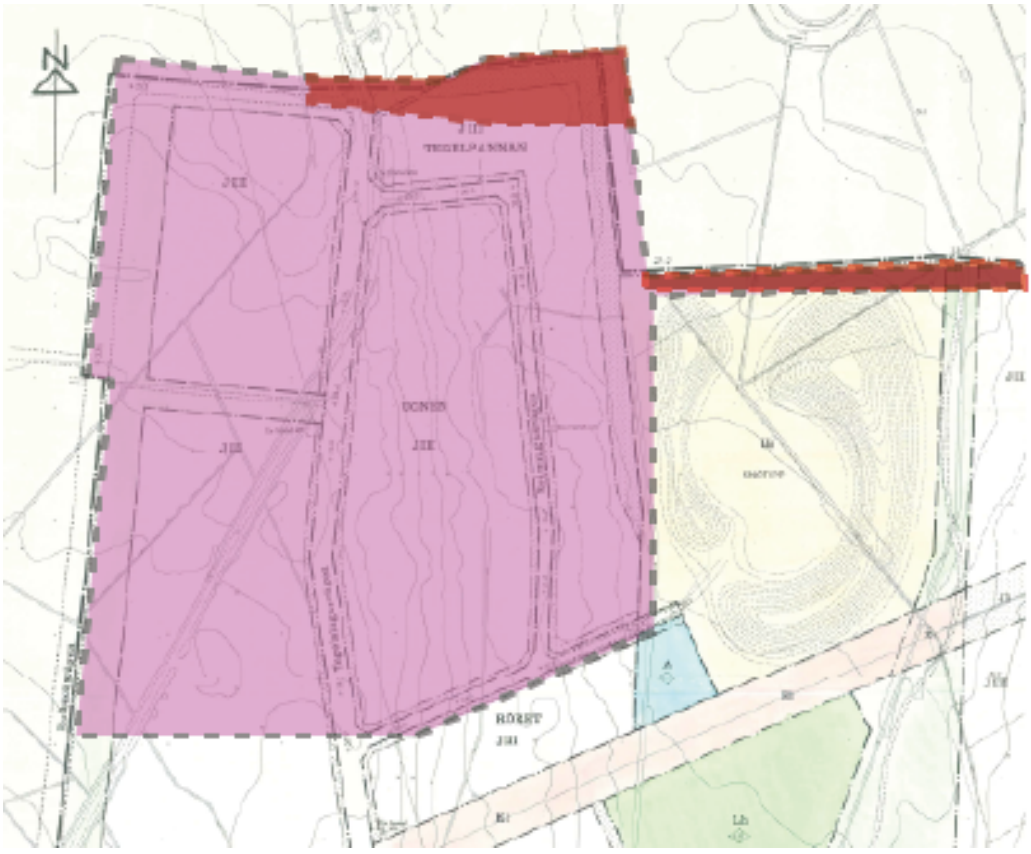
Föreslagen markanvändning strider mot gällande översiktsplan inom område B4. Avsteget motiveras genom den utökning av verksamhetsområden som sker i anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur där betydande negativ påverkan inte bedöms uppstå. Lokaliseringen är fördelaktig ur 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.

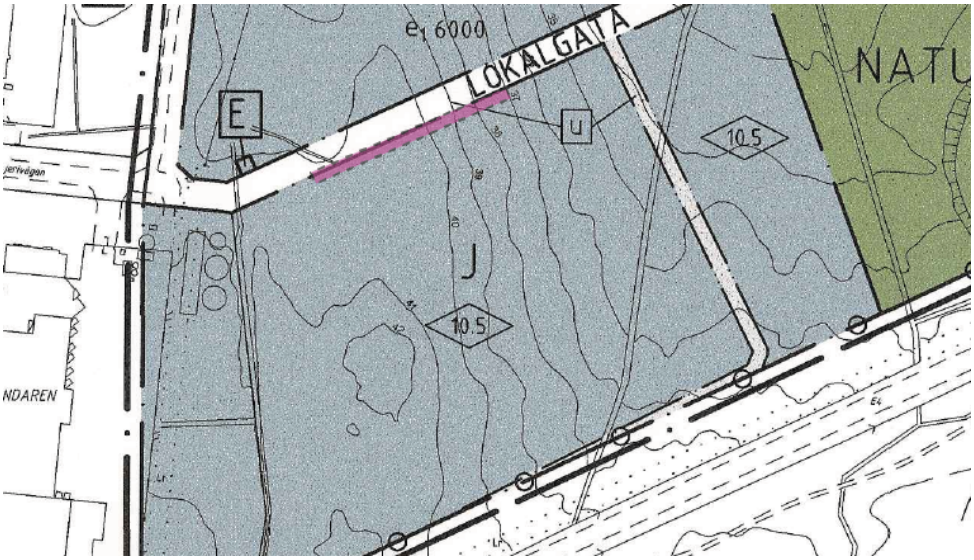
Utifrån aktuellt planförslag finns spridda kvarstående delar som inte planläggs i ny detaljplan. Dessa ytor avses upphävas, se figur 3. Detaljplanen *Förslag till utvidgning av stadsplan för Ersbodaområdet - Östra industriområdet* (2480K-P33/1986) upphävs i sin helhet i samband med aktuellt planförslags 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.*

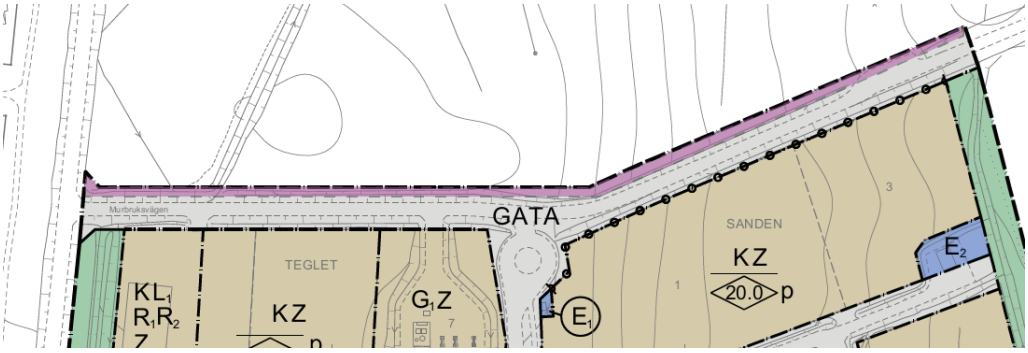
Vad gäller den mindre del av planområdet, som endast omfattar ett befintligt vägdike längs med Mejerivägen, gäller idag *Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl.* (2480K-P12/2). Reglerad markanvändning där diket är uppfört är industrimark, se figur nedan. Aktuell detaljplan avser att ändra 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.



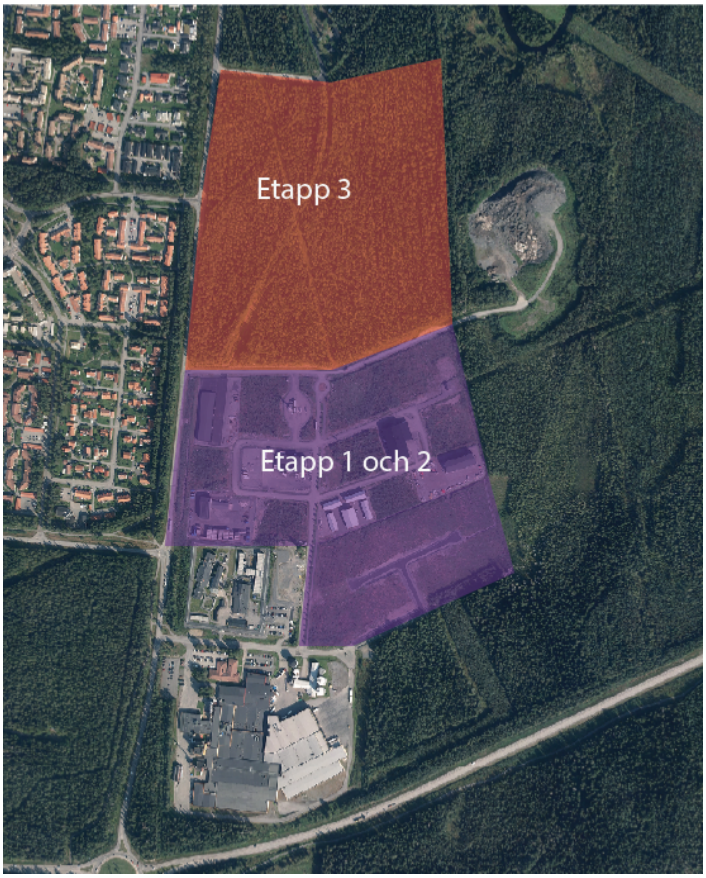

*Figur 5. Del av gällande detaljplan (2480K-P2025/17) som berörs av planläggning, markerat i lila.*

## 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.

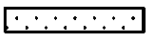
Inom planområdet bedöms det även lämpligt att möjliggöra för idrottsplatser och sporthallar **[$R_1$]**. Sporthallar kan omfatta exempelvis skate-, racket-, gymnastik- och skjuthallar. Det kan både röra sig om fristående anläggningar eller enskilda lokaler (våningsplan, källare eller del av byggnad) 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.*

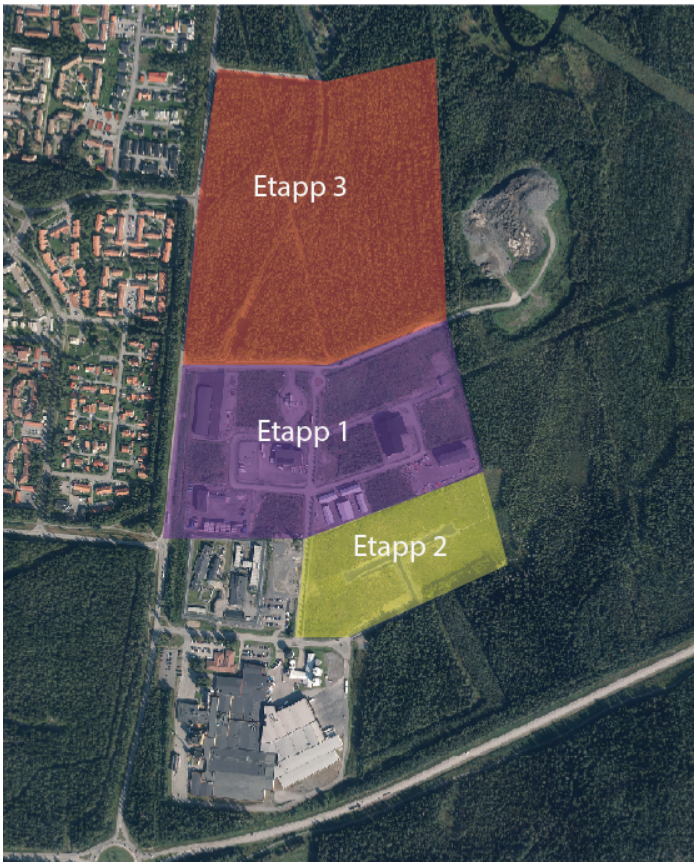
Mellan Krossvägen i norr och Murbruksvägen i söder utgörs marken av barr- och blandskog, se figur 9. Angränsande bebyggelse består av en äldre bostadsgård i norr, bostadskvarter med småhusbebyggelse i en till två våningar i väster samt verksamheter i söder (etapp 1).



*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.



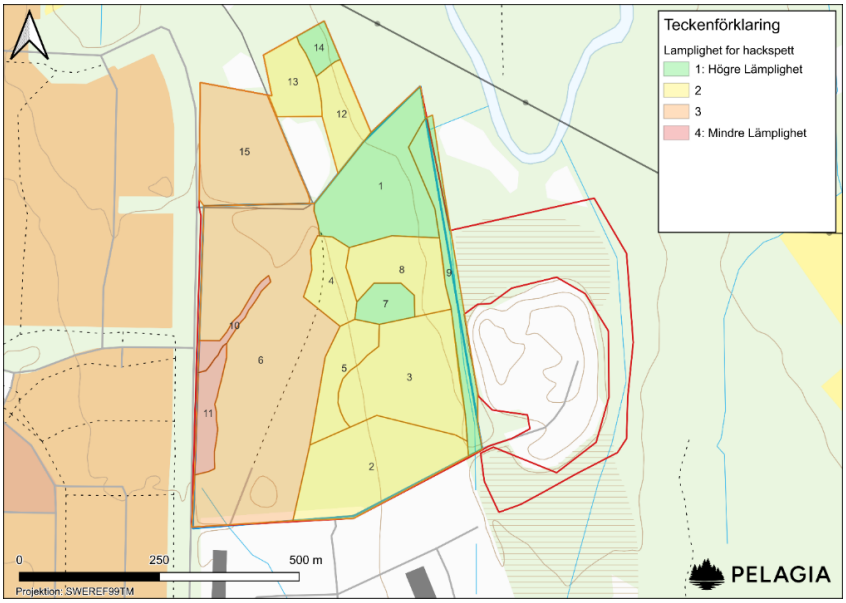

*Figur 11. Karta över diken inom och kring planområdet.*

## 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.

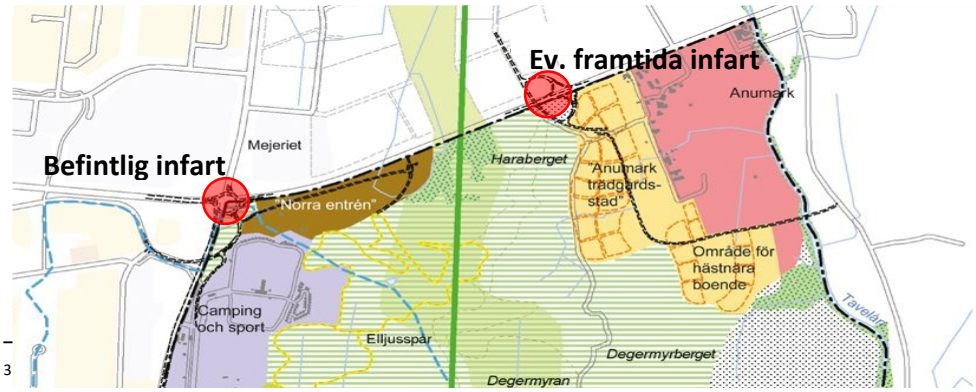
## Förändringar och konsekvenser

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.

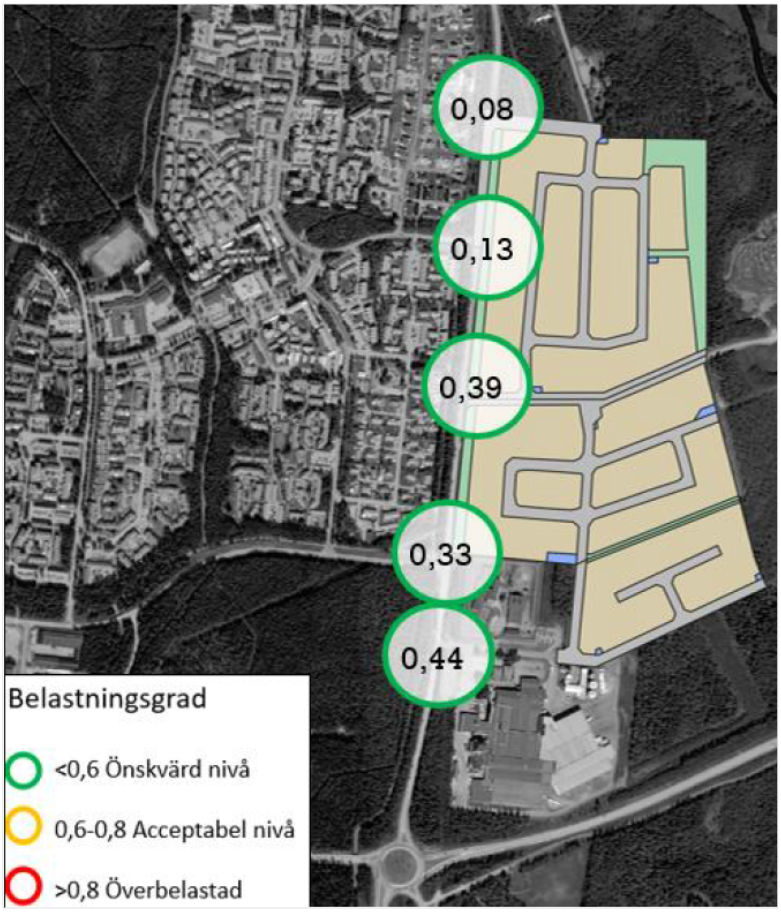
I detaljplanearbetet för Detaljplan för Ersmark 22:2 m.fl. etapp 1 och 2 genomfördes en trafikalstring för att utreda påverkan på det statliga vägnätet. Utredningens syfte var att analysera detaljplanens påverkan på cirkulationsplatsen Nydalarondellen. I utredningen beräknades trafikflöden utifrån full 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:<br>• Parkering (ytparkering)<br>• Trafik<br>• Odling<br>• Friluftsområde<br>• Tekniska anläggningar | Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:<br>• Detaljhandel (< 3000 $m^2$)<br>• Industri<br>• Drivmedelsförsäljning<br>• Lager<br>• Parkering (parkeringshus)<br>• 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:<br>• Bostäder (småhusbebyggelse)<br>• Detaljhandel<br>• Kontor<br>• Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping)<br>• Besöksanläggning utan betydande åskådarplats<br>• 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):<br>• Bostäder (flerbostadshus)<br>• Vård<br>• Skola<br>• Tillfällig vistelse (större hotell/konferens)<br>• 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

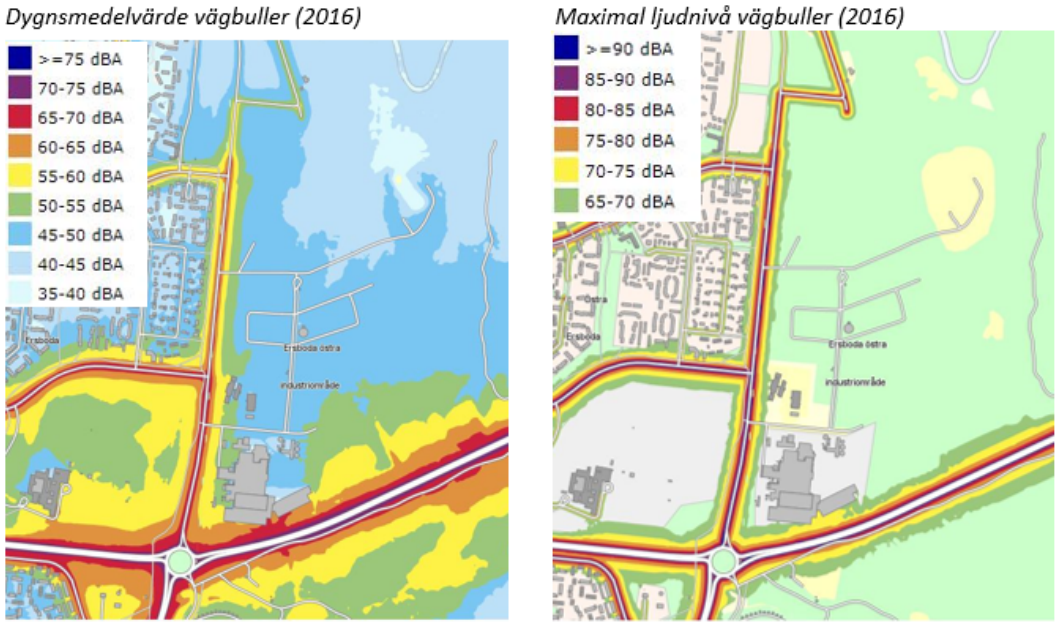
## Riktvärden för buller från vägtrafik

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.

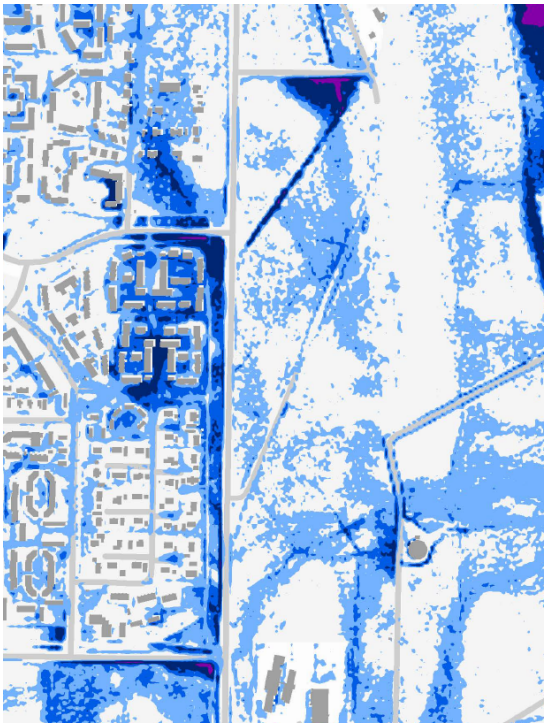
Söder om planområdet förekommer en måttlig risk för potentiellt förorenad mark på grund av befintlig livsmedelsindustri (mejeri).

### 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.



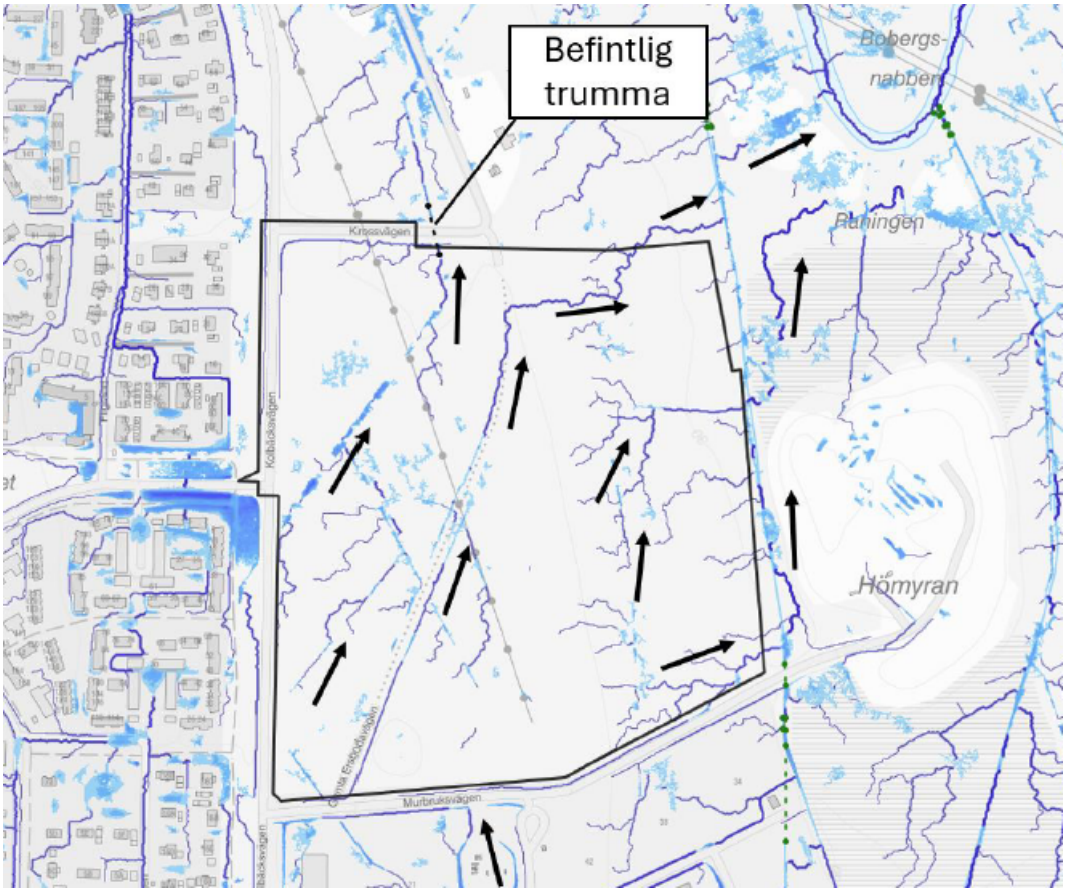
*Figur 18. Kommunal skyfallskartering.*

## 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.

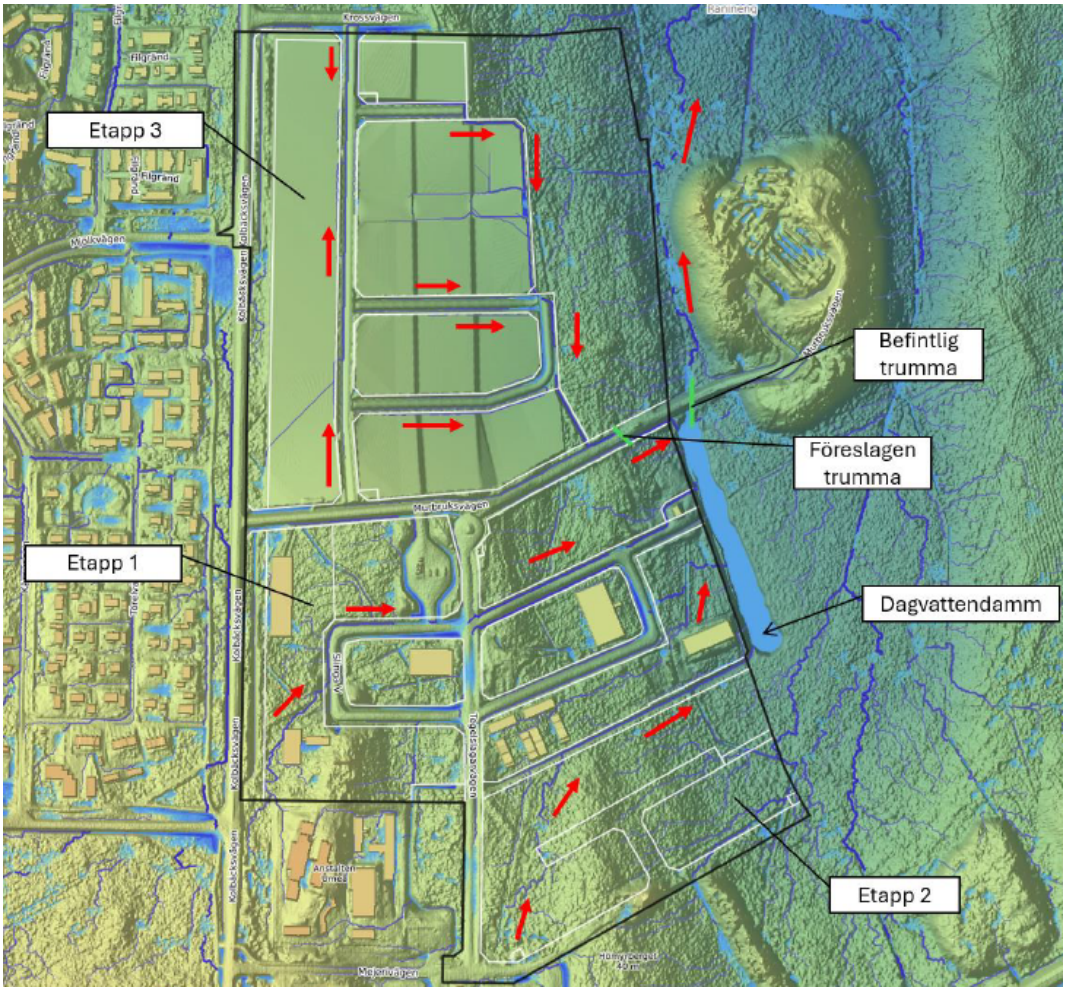
klimatförändringar har framtida flöden beräknats med ett tillägg i form av en klimatfaktor på 30 procent. Föroreningsberäkningar har gjorts både för befintligt och planerat markområde.

## 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.

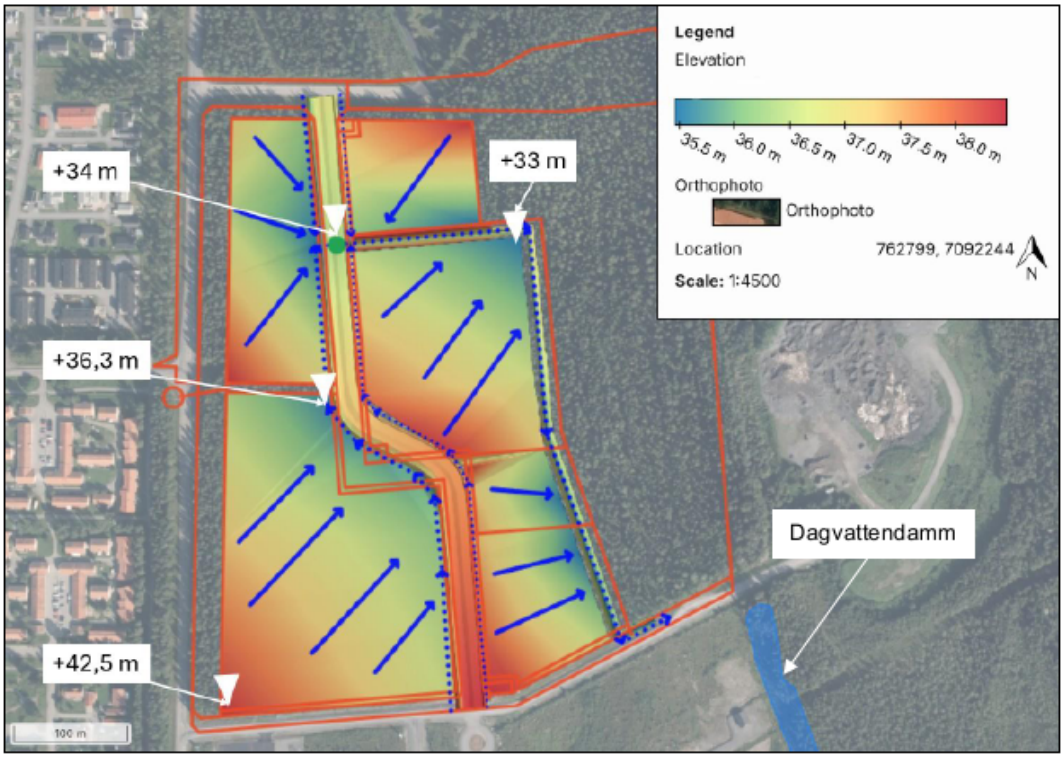



*Figur 20. Schematisk skiss över föreslagen systemlösning för etapp 1–3. Källa: WSP.*

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.

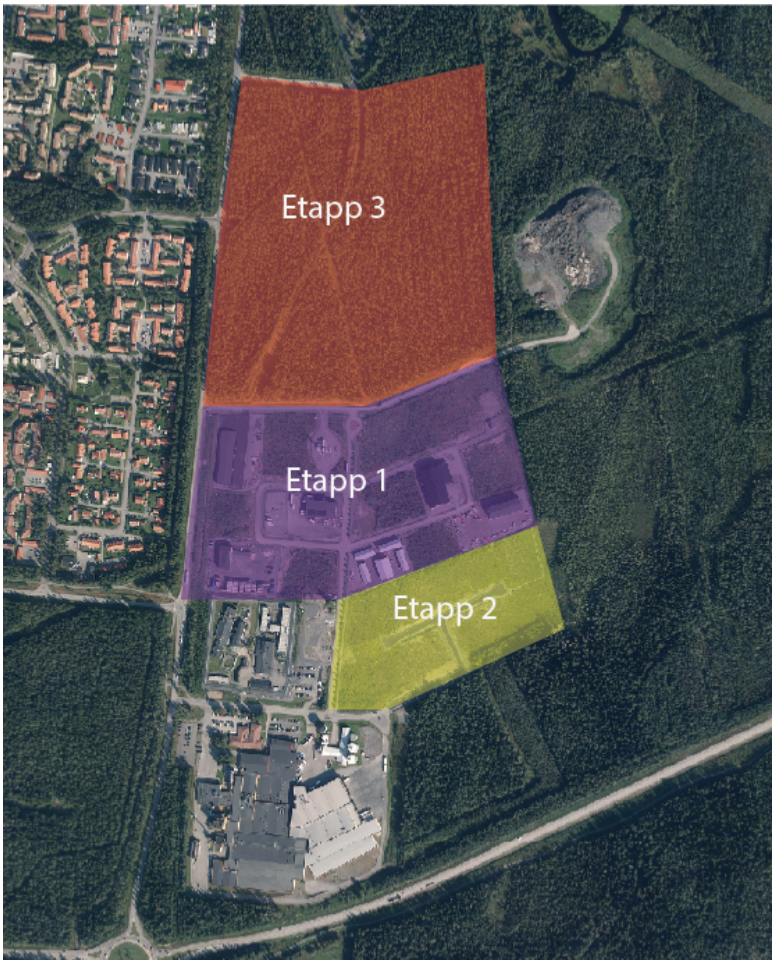
## Avtal

### 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.<br>Markområde som utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för **[GATA]** samt **[NATUR]** kan fortsatt kvarligga inom Ersmark 22:2.<br>Planlagd allmän platsmark **[GATA]** inom Pinnmon 1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Ersmark 22:2 som utgör en kommunal gatufastighet.<br>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.<br>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
- $L_j$ — 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, 2026-03-18, 2026-05-22

Lantmäteri

Mätning: AAR, JÖ

Kartkonstruktion: MA AAR, JÖ

Kartsystem enligt SWEREF 99 TM

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats.
- Egenskapsgranskad: Objekten är relativt granskade och redovisade utifrån gällande specifikation för detaljplanekartering eller motsvarande.
- Aktualitetsstandard: Visad provisorisk fastighetsgräns inom planområdet är kommunalt och statsmark vid pil-banan avgiven tillpunkt.

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

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

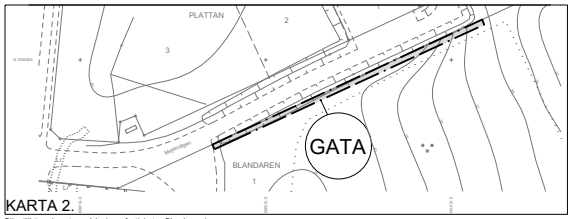
Ekvidistat av vattenlinjeprofil för nyinmätning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000 och 1:2000

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus huvdsk respektive komplem tillbehör
- Samhällsservicebyggnad huvdsk respektive tillbehör
- Näringsbyggnad huvdsk respektive tillbehör
- Övrig byggnad huvdsk respektive tillbehör
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning, gränspunkt
- Gemensamhetsanl. (ritad yta)
- Gemensamhetsanl. (punkt)
- Officialrättighet (ritad yta)
- Höjdkurva
- Väg
- Väg/gata
- Gata
- Mark
- Park
- Kvartersmark
- Luftledning
- Elnätpunkt
- Egenskapsgräns
- Bankomat, hamnbog




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

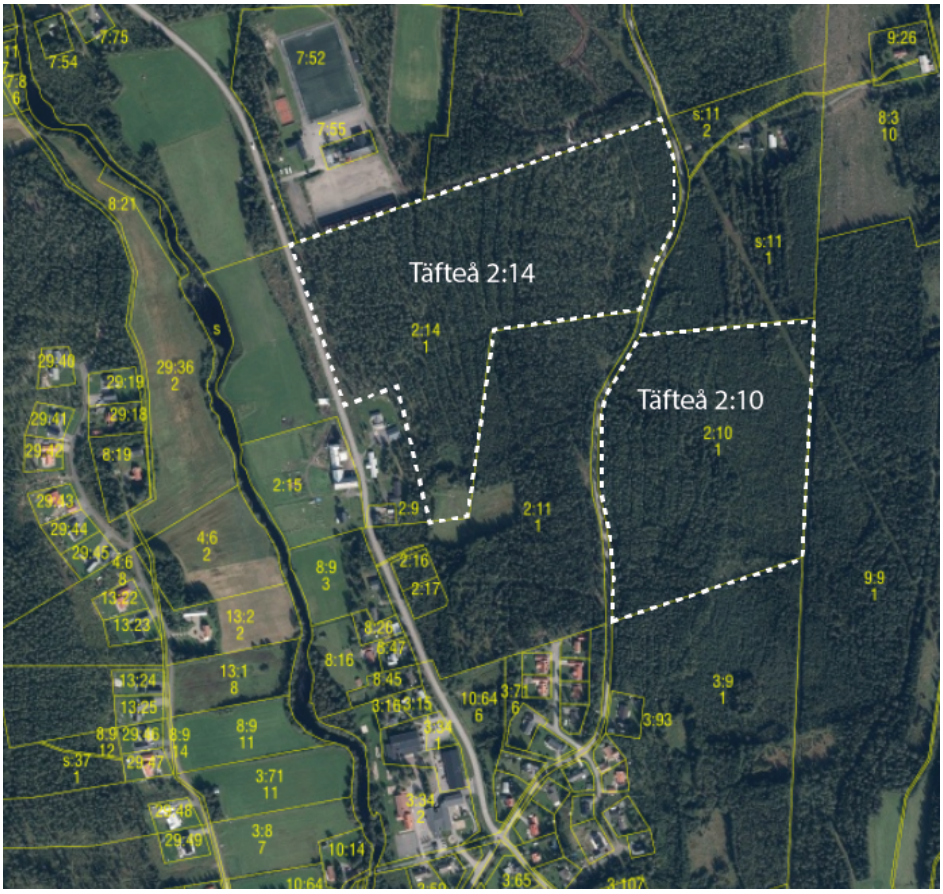
Byggnadsnämnden har inlett planläggning inom Täfteå 2:10 (BN-2022/02100) samt Täfteå 2:14 (BN-2025/00423).

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**
2026-11-11

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 | Beslut | 2026-10-22 | Beviljas | Delegation |
| 2026-08-24 | LÅNGGRUNDET 28 | 2026-10-22 | Bygglov | | | Anette Fjällström |
| Bygglov för nybyggnad av fritidshus och gäststuga samt installation av eldstad | | | | | | |
| BN 2026-000499 | INNERTAVLE 5:19 | D 2026-001727 | Beslut | 2026-10-26 | Beviljas | Delegation |
| 2026-05-04 | SILLVIKEN 240 | 2026-10-26 | Bygglov | | | Baraa Markabi |
| Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av en del av bostadshuset | | | | | | |
| BN 2026-000741 | STÖCKSJÖ 14:76 | D 2026-001735 | Beslut | 2026-10-27 | Beviljas | Delegation |
| 2026-06-25 | STÖCKSJÖ LINDGÄRDESVÄG 9 | 2026-10-27 | Bygglov | | | Jesper Lundmark |
| Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad | | | | | | |
| BN 2026-000979 | STADSLIDEN 8:4 | D 2026-001746 | Beslut | 2026-10-28 | Beviljas | Delegation |
| 2026-09-29 | HELENA ELISABETHS VÄG 3 | 2026-10-28 | Bygglov | | | Baraa Markabi |
| Bygglov för fasadändring av Övrig byggnad | | | | | | |
| BN 2026-000915 | VÄSTERHISKE 8:14 | D 2026-001747 | Beslut | 2026-10-28 | Beviljas | Delegation |
| 2026-09-04 | SPINNVÄGEN 32 | 2026-10-28 | Bygglov | | | Magdalena Salmi |
| Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av industribyggnad samt nybyggnad av parkeringsplatser | | | | | | |
| BN 2026-000897 | HÖSSJÖ 23:3 | D 2026-001748 | Beslut | 2026-10-29 | Beviljas | Delegation |
| 2026-08-28 | HÖSSJÖ 472 | 2026-10-29 | Bygglov | | | Jesper Lundmark |
| Bygglov för nybyggnad av maskinhall/ekonomibyggnad | | | | | | |
| BN 2026-000816 | SÖRBÖLE 2:2 | D 2026-001528 | Beslut | 2026-10-01 | Beviljas | Delegation |
| 2026-07-31 | HAVSGLÄNTANS VÄG 15 | 2026-10-01 | Bygglov inkl. startbesked | | | Magdalena Salmi |
| Bygglov för tillbyggnad av fritidshus | | | | | | |
| BN 2026-000918 | THOR 4 | D 2026-001537 | Beslut | 2026-10-02 | Beviljas | Delegation |
| 2026-09-07 | | 2026-10-02 | 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<br>2026-05-21<br>Bygglov för nybyggnad av väderskydd | UMEÅ 2:1 | D 2026-001545<br>2026-10-02 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-02 | Beviljas | Delegation<br>Jesper Lundmark |
| BN 2026-000627<br>2026-06-01<br>Bygglov för nybyggnad av teknikhus | BACKEN 2:1 | D 2026-001556<br>2026-10-05 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-05 | Beviljas | Delegation<br>Bruno Cordeiro Alves |
| BN 2026-000947<br>2026-09-14<br>Bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ny prövning) | ERSMARK 3:270<br>VÅRSTIGEN 12 | D 2026-001564<br>2026-10-05 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-05 | Beviljas | Delegation<br>Magdalena Salmi |
| BN 2025-001242<br>2025-10-24<br>Bygglov för nybyggnad av carport och rivning av befintlig carport | RÄLSBUSSEN 1<br>INDUSTRIVÄGEN 4 | D 2026-001579<br>2026-10-07 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-07 | Beviljas | Delegation<br>Jesper Lundmark |
| BN 2026-000870<br>2026-08-20<br>Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus | DIAMANTEN 11<br>STORGATAN 27B | D 2026-001582<br>2026-10-07 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-07 | Beviljas | Delegation<br>Magdalena Salmi |
| BN 2026-000863<br>2026-08-19<br>Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av transformatorstation från 2026-08-19 till 2035-08-19 | SÄVAR 57:1<br>GRANVÄGEN 1A | D 2026-001595<br>2026-10-09 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-09 | Beviljas | Delegation<br>Baraa Markabi |
| BN 2026-000841<br>2026-08-14<br>Bygglov i efterhand för tillbyggnad av maskinhall med gångbrygga och stödmur(ny prövning) | BOTSMARK 14:4<br>RÅBERGSVÄGEN 12 | D 2026-001596<br>2026-10-09 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-09 | Beviljas | Delegation<br>Jesper Lundmark |
| BN 2026-000914<br>2026-09-04<br>Bygglov för ändrad användning av bygdegård till enbostadshus, fasadändring samt invändig ändring (ny prövning) | STÖCKE 5:32<br>STÖCKE 248 | D 2026-001612<br>2026-10-12 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-12 | Beviljas | Delegation<br>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<br>2026-08-20<br>Bygglov för tillbyggnad av garage | OPERETTEN 17<br>KAVALJERSVÄGEN 3 | D 2026-001614<br>2026-10-12 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-12 | Beviljas | Delegation<br>Bruno Cordeiro Alves |
| BN 2026-000834<br>2026-08-13<br>Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av WC samt förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av vaktkur till och med 2031-10-31 | HOLMSUND 2:54<br>HOLMSUNDSVÄGEN 141 | D 2026-001631<br>2026-10-13 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-13 | Beviljas | Delegation<br>Baraa Markabi |
| BN 2026-001070<br>2026-10-14<br>Bygglov för utvändig ändring komplementbyggnad (Ny prövning) | ÖN 2:39<br>NORRA OBBOLAVÄGEN 259 | D 2026-001653<br>2026-10-15 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-15 | Beviljas | Delegation<br>Baraa Markabi |
| BN 2026-000861<br>2026-08-19<br>Bygglov för nybyggnad av skärmtak för cyklar och frivilligt bygglov för uppsättning av skyltar | NORRBYN 2:122<br>NORRBYN 557 | D 2026-001657<br>2026-10-16 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-16 | Beviljas | Delegation<br>Baraa Markabi |
| BN 2026-000845<br>2026-08-17<br>Bygglov för nybyggnad av transformatorstation | SÄVAR 61:1 | D 2026-001661<br>2026-10-19 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-19 | Beviljas | Delegation<br>Jesper Lundmark |
| BN 2026-000963<br>2026-09-22<br>Bygglov för fasadändring av enbostadshus | TÅGMÄSTAREN 24<br>GENERALSGATAN 23 | D 2026-001676<br>2026-10-19 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-19 | Beviljas | Delegation<br>Enrique Sánchez Muñoz |
| BN 2026-000981<br>2026-09-29<br>Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tält t.om. 2027-12-31 | HOLMSUND 2:65<br>UMEÅ HAMN 8 | D 2026-001686<br>2026-10-20 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-20 | Beviljas | Delegation<br>Jesper Lundmark |
| BN 2026-000929<br>2026-09-09<br>Bygglov för nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnad samt rivning av bef byggnader (ny prövning) | SÖRFORS 1:71 | D 2026-001695<br>2026-10-20 | Beslut<br>Bygglov inkl. startbesked | 2026-10-20 | Beviljas | Delegation<br>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<br>2026-08-10<br>Frivilligt lov för nybyggnad av komplementbyggnad | SÖRMJÖLE 5:50<br>HAVSÖRINGSVÄGEN 8 | D 2026-001610<br>2026-10-12 | Beslut<br>Frivilligt lov | 2026-10-12 | Beviljas | Delegation<br>Magdalena Salmi |
| BN 2026-000936<br>2026-09-10<br>Frivilligt bygglov för nybyggnad av ekonomibyggnad | MARIEDAL 1:2<br>MARIEDAL 11 | D 2026-001635<br>2026-10-14 | Beslut<br>Frivilligt lov | 2026-10-14 | Beviljas | Delegation<br>Magdalena Salmi |
| BN 2026-000791<br>2026-07-03<br>Bygglov för nybyggnad av byggnad för batterilagring, tillhörande anläggningar och anordnande av parkeringsplatser | SÖRFORS 31:1 | D 2026-001729<br>2026-10-26 | Beslut<br>Förlängning av handläggningstid | 2026-10-26 | 10 veckor | Delegation<br>Baraa Markabi |
| BN 2026-000948<br>2026-09-15<br>Marklov för trädfällning | SÖRFORS 27:4 | D 2026-001731<br>2026-10-27 | Beslut<br>Marklov inkl. startbesked | 2026-10-27 | Beviljas | Delegation<br>Jesper Lundmark |
| BN 2026-000892<br>2026-08-27<br>Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus | HÖRNEÅ 8:478<br>BÅDAHÄLLSVÄGEN 58 | D 2026-001525<br>2026-10-01 | Beslut<br>Slutbesked | 2026-10-01 | Beviljas | Delegation<br>Martin Höglund |
| BN 2026-000617<br>2026-05-27<br>Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus | HOLMSUND 7:184<br>LÖVÖUDDEN 87 | D 2026-001526<br>2026-10-01 | Beslut<br>Slutbesked | 2026-10-01 | Beviljas | Delegation<br>Martin Höglund |
| BN 2026-000822<br>2026-08-06<br>Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus | STÖCKSJÖ 20:43<br>STÖCKSJÖ 340 | D 2026-001530<br>2026-10-01 | Beslut<br>Slutbesked | 2026-10-01 | Beviljas | Delegation<br>Mikael Sjöström |
| BN 2024-001320<br>2024-11-21<br>Rivningslov för rivning av vårdlokaler | SOFIEHEM 3:1<br>ANALYSVÄGEN 3 | D 2026-001532<br>2026-10-01 | Beslut<br>Slutbesked | 2026-10-01 | Beviljas | Delegation<br>Magnus Sjöström |

**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 2026-10-08 | Beslut | 2026-10-08 | Beviljas | Delegation |
| 2026-06-28 | OSTNÄS 166 | | Startbesked | | | Mikael Sjöström |
| Bygglov för nybyggnad av fritidshus, installation av eldstad och rivning av befintliga byggnader | | | | | | |
| BN 2026-000980 | KYLEN 1 | D 2026-001590 2026-10-08 | Beslut | 2026-10-08 | Delstartbesked | Delegation |
| 2026-09-29 | | | 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 2026-10-08 | Beslut | 2026-10-08 | Beviljas | Delegation |
| 2026-10-07 | BODVIKSVÄGEN 9 | | Startbesked | | | Magnus Sjöström |
| Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus | | | | | | |
| BN 2026-000959 | HEDLUNDA 1:29 | D 2026-001594 2026-10-08 | Beslut | 2026-10-08 | Beviljas | Delegation |
| 2026-09-18 | MÅRDSJÖN 33 | | Startbesked | | | Van Tri Nguyen |
| Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus | | | | | | |
| BN 2026-001017 | MELLANSVARTBÄCK 1:8 | D 2026-001597 2026-10-09 | Beslut | 2026-10-09 | Beviljas | Delegation |
| 2026-10-07 | MELLANSVARTBÄCK 14 | | Startbesked | | | Peter Berggren |
| Anmälan om rivning av ekonomibyggnad | | | | | | |
| BN 2026-000755 | BALDER 6 | D 2026-001598 2026-10-09 | Beslut | 2026-10-09 | Beviljas | Delegation |
| 2026-06-28 | | | 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 2026-10-12 | Beslut | 2026-10-12 | Beviljas | Delegation |
| 2026-09-26 | HELENEBORG 38 | | Startbesked | | | Magnus Sjöström |
| Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus | | | | | | |
| BN 2026-000359 | STÖCKE 14:16 | D 2026-001609 2026-10-12 | Beslut | 2026-10-12 | Delstartbesked | Delegation |
| 2026-04-01 | | | 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 | | | | | | |

| **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<br>• avslår klagandenas begäran om att domstolen ska inhämta ytterligare utredning<br>• 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**<br>Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050 |  |
| **Mål 2**<br>Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden |  |
| **Mål 3**<br>Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv |  |
| **Mål 4**<br>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

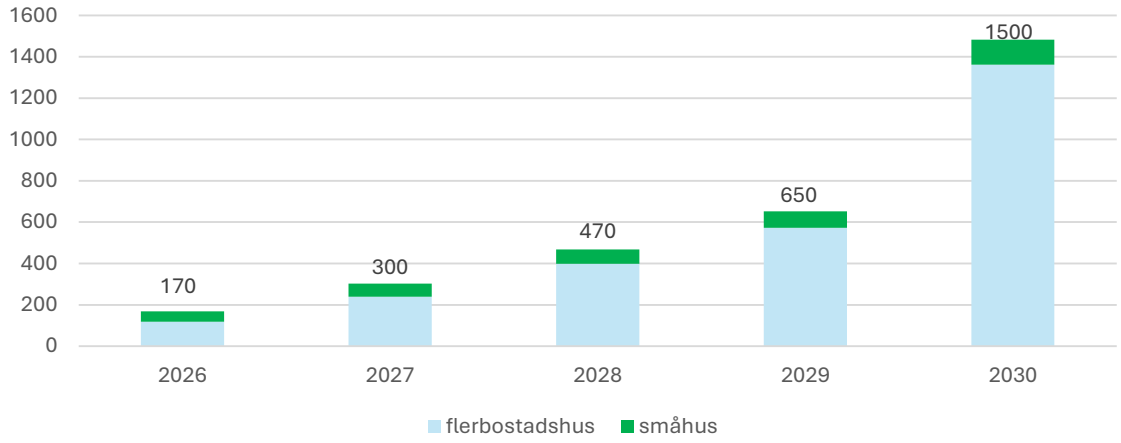
## Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050

### 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.

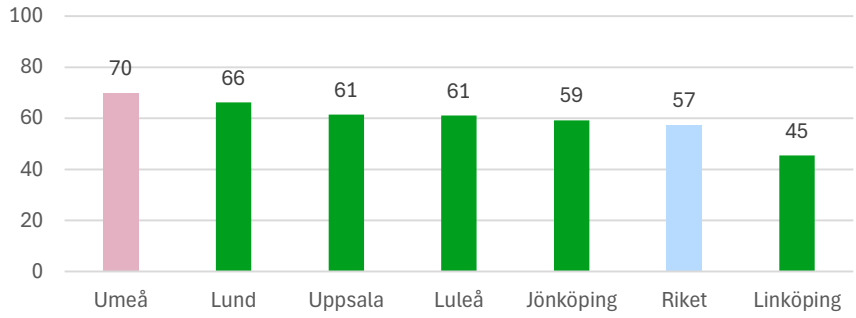
För personer som riskerar att leva i utanförskap har ytterligare stödinsatser tillförts utöver de redan existerande verksamheterna i kommunen. **Kraftverket** erbjuder vägledning och stöd till de som behöver hjälp att hitta rätt stödinsatser, arbete, studier eller ett socialt sammanhang. Ett annat gott 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

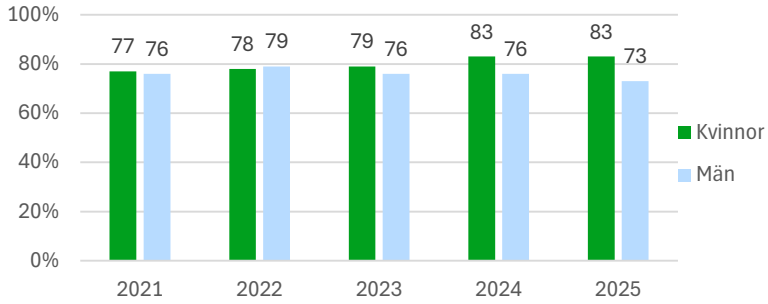



Källa: Umeå kommun, Ungaundersökningen 2024[3]

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

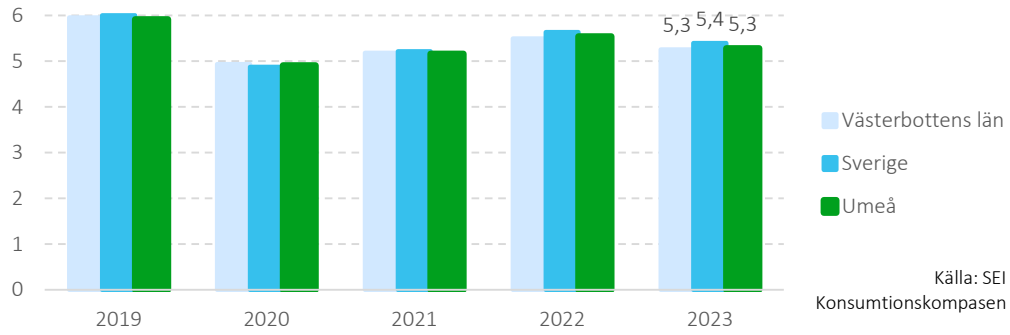
Källa: Nationella emissionsdatabasen, SCB och egna beräkningar

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