

§ 175

Nydala 1:53

Diariennr: BN-2026/00169

Planbesked för Nydala 1:53

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Nydala 1:53.

Syfte

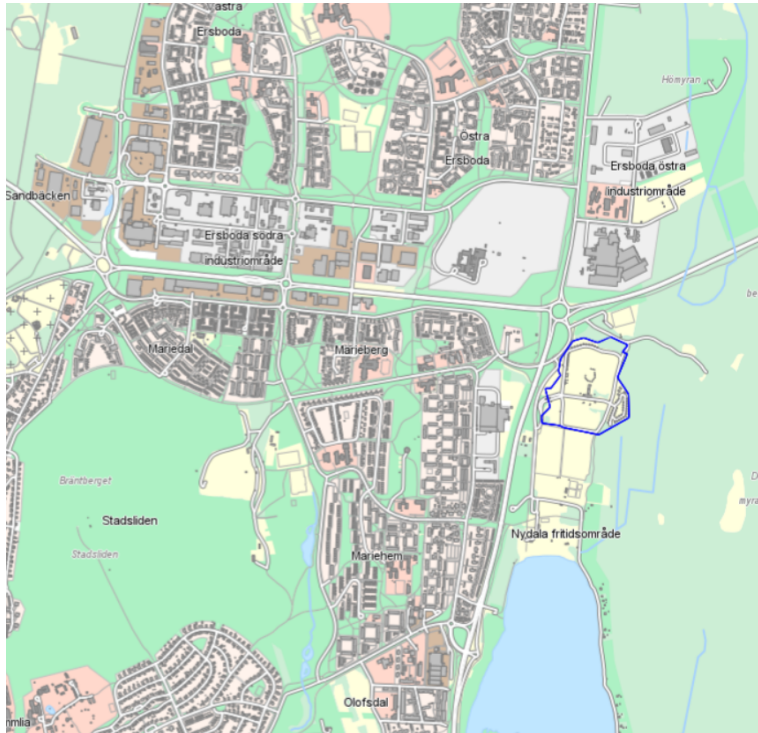
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för camping, med stugor, eventuell ny reception/butik och nytt vaktmästeri.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en Förtättningsplan femkilometersstaden och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 4,5 km nordost om Umeå stadskärna, öster om E4/E12, ca 650 m norr om Nydalasjön. Området har en total area om ca 15 ha.



Preliminär avgränsning av planområdet (mörkblå linje)

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Ansökan gäller Nydala camping. I ansökan anges att ett viktigt tillväxtområde för en ökad upplevelse för gäster är investeringar i befintliga destinationer i form av förbättrad standard, ökat utbud och mer boendekapacitet. Sökanden ser möjligheter till investeringar i Nydala camping men ser tyvärr hinder med gällande detaljplan som med åren har blivit inaktuell. Bland annat behöver befintlig byggnation i form av stugor beredas möjlighet till att stå kvar över tid (tidigare tidsbegränsade lov på grund av prickmark). Vidare ser de över möjligheterna till ny reception/butik, nytt vaktmästeri samt nya stugor men även där begränsar gällande detaljplan möjlig utveckling.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Planområdet utgörs av stora öppna ytor med servicebyggnader för campingverksamheten, övernattningsstugor och mindre anläggningar för rekreation och avfallshantering. Terrängen är relativt plan och utgörs av gräsytor samt hårdgjorda mindre vägar. Nordöstra delen av området är skogsmark.



Befintliga mindre övernattningsstugor. Foto från platsbesök, 21 maj 2026.



Befintliga övernattningsstugor. Foto från platsbesök, 21 maj 2026.



Skogsmark i nordost. Föreslagen plats för nya stugor. Foto från platsbesök, 21 maj 2026.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

För området gäller den fördjupande översiktsplanen för Nydala. Enligt översiktsplanen ska området utvecklas beträffande turism, friluftsliv, rekreation, naturupplevelser och boende utan att sjöns vattenkvalitet försämras. Förutsättningar för turism och camping ska beaktas och säkerställas. Planeringen ska skapa förutsättningar för att en ökad turismutveckling. Området bör vara attraktivt och tillgängligt för turismentreprenörer. Plankartan för den fördjupade översiktsplanen för Nydala anger bad, idrott och camping. Riktlinje för bad-, idrotts- och campingområde är att inom området kan verksamheter för idrotts- och turistverksamheten utökas.

De föreslagna åtgärderna bedöms vara i linje med översiktsplanen.

Övriga ställningstaganden

För området gäller Detaljplan för Norra delen av Nydalaområdet. Detaljplanen anger Rc: Camping och därmed samhörigt ändamål och S: servicebyggnader samt prickmark: mark som icke får bebyggas.

Det finns en vattendom för diken på jordbruksmark: Nydala df 1927.

Miljöpåverkan

Risk för att nuvarande MKN vatten för Nydalasjön påverkas är påtagligt. Verksamheten medför en ökning av dagvatten i och med ytterligare hårdgjord yta inom planområdet, detta riskerar en högre belastning avseende näringsämnen för Nydalasjön. Utökning av hårdgjord yta i området tillsammans med Umeå summer zones utvecklingsområde ger kumulativa miljöeffekter kopplade till dagvattenhantering som bör ses över. Dagvattenutredning inklusive föroreningsbelastning behöver genomföras, där det visas på nuvarande belastning samt tillkommande belastning vid utbyggnad enligt planförslag. Det krävs en noggrann utredning som innefattar avrinningsområdet för Nydalaområdet som baseras på en källfördelningsanalys.

Det naturområde som planeras att exploateras med nya campingstugor i norra delen bör naturvärdesinventeras innan eventuell exploatering sker.

Service och infrastruktur

Planområdet är delvis beläget inom 500 m buffert från kollektivtrafik: stomlinje 3 och 4, länsbuss, hållplats Björnvägen.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Dagvatten hanteras enskilt och tanken är att dagvattnet ska hanteras enskilt även i fortsättningen.

Inom planområdet ska hänsyn tas både till befintliga och kommande ledningar.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Campingen är, enligt den fördjupade översiktsplanen för Nydala, en nod för bilseminstrare och en viktig inkörspport till Umeå. Här stannar man med sin husvagn eller hyr en stuga, ofta på väg någon annanstans. Campingen bidrar till att turister stannar och spenderar tid i Umeå.

Sammantagen bedömning

Platsen bedöms vara lämplig för de föreslagna åtgärderna under förutsättning att MKN vatten för Nydalasjön inte försämras på grund av

dagvattnet. Huruvida det är lämpligt att bebygga skogsmarken i den nordöstra delen beror också på vad naturvärdesinventering av skogsmarken visar.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering (säsongsberoende)

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1. 23 175 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2026-08-26

Beslut och information ska skickas till
Sökanden

Justerares sign:

Utdraget bestyrks: