

Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2026-04-22)

Byggnadsnämnden

Datum: **2026-04-22**

Plats: Saluten, Länken

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

61/26 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv april 2026

4

Omedelbar justering

62/26 Komministern 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus och komplementbyggnader - Yttrande i mål P 3630-25

8

Namnsättning

63/26 Namnsättning av kvartersnamn Umeå uthamn, Holmsund

19

64/26 Namnsättning av område, Ersboda

21

Förvaltningsärenden

65/26 Förvaltningschefen informerar, april

24

66/26 Information från planeringsutskottets sammanträden

25

67/26 Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

26

68/26 Byggnadsnämndens sammanträdestider 2027

93

69/26 Inbjudan: FSBS utbildningsdagar 2026

96

Detaljplan

70/26 Detaljplaneavdelningen informerar, april

105

71/26 Information: Planprogram för Singeln 1

106

72/26 Antagande: Detaljplan för Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4

108

73/26 Antagande: Detaljplan för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2

157

Planbesked

74/26 Planbesked för Reparatören 1 och 5 - inleda planläggning

267

75/26 Planbesked för Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3 - inleda planläggning

275

76/26 Planbesked för Ersmark 22:2 m.fl. - inleda planläggning

280

Förhandsbesked

77/26 Bygglövsavdelningen informerar, april

287

78/26 Stöcksjö 33:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss. Beslutsförslag: avslag

Bygglov

79/26

Markusröjningen 15 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad. Beslutsförslag: avslag

80/26 Gefion 9 - Bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor. Beslutsförslag: avslag

81/26 Innertavle 14:2 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och carport, rivning av befintliga byggnader samt installation av eldstad (ny prövning). Beslutsförslag: bifall/avslag

82/26 Lagmannen 5 - Bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag

83/26 Kaninen 5 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag

84/26 Holmsund 6:9 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag/bifall

85/26 Stormen 1 och Umeå 2:1 - Bygglov för fasadändring samt till- och ombyggnad av centrumbyggnad. Beslutsförslag: avslag

86/26 Skolbänken 2 - Bygglov för fasadändring av två flerbostadshus och nybyggnad av två cykelskärmtak samt rivning av två cykelskärmtak. Beslutsförslag: avslag/bifall

87/26 Katedern 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus, nybyggnad av cykelskärmtak och tillbyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag/bifall

88/26 Västerteg 40:2 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av idrottshall samt nybyggnad av parkeringsplatser (ny prövning). Beslutsförslag: avslag

89/26 Murgrönan 13 - Bygglov i efterhand för solenergianläggning på enbostadshus. Beslutsförslag: avslag

Tillsynsärenden

90/26 Sävar 19:11 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift

91/26 Norrmjöle 10:9 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: lovföreläggande

92/26 Håkmark 7:36 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift

Anmälningssärenden

93/26 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden mars 2026

Diariennr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv april 2026

Förslag till beslut

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

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 22 april 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 2026-04-22

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 22 april 2026 kl. 09:00

Plats: Saluten, Länken

Presskonferens kl. 15:30

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

1/61 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv april 2026

Omedelbar justering

2/62 Komministern 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus och komplementbyggnader - Yttrande i mål P 3630-25
- Sara Fritzon

Namnsättning

3/63 Namnsättning av kvartersnamn Umeå uthamn, Holmsund
- Anna Berglund

4/64 Namnsättning av område, Ersboda
- Anna Berglund

Förvaltningsärenden

5/65 Förvaltningschefen informerar, april
- Rune Brandt

6/66 Information från planeringsutskottets sammanträden
- Rune Brandt

7/67 Taxa för byggnadsnämndens verksamheter
- Nicklas Fryksten

8/68 Byggnadsnämndens sammanträdestider 2027

9/69 Inbjudan: FSBS utbildningsdagar 2026

Detaljplan

10/70 Detaljplaneavdelningen informerar, april
- Johanna Söderholm

- 11/71 **Information: Planprogram för Singeln 1**
– *Johanna Söderholm*
- 12/72 **Antagande: Detaljplan för Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4**
– *Johanna Söderholm*
- 13/73 **Antagande: Detaljplan för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2**
– *Jens Salander*

Planbesked

- 14/74 **Planbesked för Reparatören 1 och 5 - inleda planläggning**
– *Emma Teglund*
- 15/75 **Planbesked för Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3 - inleda planläggning**
– *Linus Nordström*
- 16/76 **Planbesked för Ersmark 22:2 m.fl. - inleda planläggning**
– *Veronica Classon*

Förhandsbesked

- 17/77 **Bygglövsavdelningen informerar, april**
– *Nicklas Fryksten*
- 18/78 **Stöcksjö 33:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss. Beslutsförslag: avslag**
– *Anna-Karin Risnert*

Bygglov

- 19/79 **Markusröjningen 15 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad. Beslutsförslag: avslag**
– *Anna-Karin Risnert*
- 20/80 **Gefion 9 - Bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor. Beslutsförslag: avslag**
– *Baraa Markabi*
- 21/81 **Innertavle 14:2 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och carport, rivning av befintliga byggnader samt installation av eldstad (ny prövning). Beslutsförslag: bifall/avslag**
– *Magdalena Salmi*
- 22/82 **Lagmannen 5 - Bygglov i efterhand för tillbyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag**
– *Jesper Lundmark*

- 23/83 Kaninen 5 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.
Beslutsförslag: avslag
– *Jesper Lundmark*
- 24/84 Holmsund 6:9 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag/bifall
– *Jesper Lundmark*
- 25/85 Stormen 1 och Umeå 2:1 - Bygglov för fasadändring samt till- och ombyggnad av centrumbyggnad. Beslutsförslag: avslag
– *Jesper Lundmark*
- 26/86 Skolbänken 2 - Bygglov för fasadändring av två flerbostadshus och nybyggnad av två cykelskärmtak samt rivning av två cykelskärmtak. Beslutsförslag: avslag/bifall
– *Jesper Lundmark*
- 27/87 Katedern 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus, nybyggnad av cykelskärmtak och tillbyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag/bifall
– *Jesper Lundmark*
- 28/88 Västerteg 40:2 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av idrottshall samt nybyggnad av parkeringsplatser (ny prövning).
Beslutsförslag: avslag
– *Jesper Lundmark*
- 29/89 Murgrönan 13 - Bygglov i efterhand för solenergianläggning på enbostadshus. Beslutsförslag: avslag
– *Jesper Lundmark*

Tillsynsärenden

- 30/90 Sävar 19:11 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– *Mary Pettersson*
- 31/91 Norrmjöle 10:9 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: lovföreläggande
– *Björn Nyström*
- 32/92 Håkmark 7:36 - Tillsynsärende. Beslutsförslag:
byggsanktionsavgift
– *Björn Nyström*

Anmälningsärenden

- 33/93 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden mars 2026

Diariennr: BN-2025/00049 (BN 2024-001406)

Komministern 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus och komplementbyggnader

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avger yttrande i Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätts mål P 3630-25 enligt beslutsunderlaget.
2. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade den 19 februari 2025 att avslå Bygg och Bo i Umeå AB (bolaget) ansökan om bygglov för fasadändring i form av takbyte på flerbostadshus och komplementbyggnader inom fastigheten Umeå Komministern 1.

Bolaget överklagade beslutet till Länsstyrelsen Västerbotten som den 23 september 2025 avslag överklagandet.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1 har överklagat länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt. Domstolen har förelagt nämnden att senast den 22 april 2026 yttra sig i målet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-04-02

Förslag till yttrande, daterad 2026-04-02

Beredningsansvarig/Föredragande

Sara Fritzon, jurist

Beslutet ska skickas till

Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, mmd.umea@dom.se

Mark, -och miljödomstolen

Komministern 1**Yttrande i Mark- och miljödomstolen vid Umeå
tingsrätts mål P 3630–25**

Diarienummer: BN-2025/00049 (BN 2024–001406)

**Komministern 1 - Bygglov för fasadändring av
flerbostadshus och komplementbyggnader****Inställning**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) medger att domstolen förklarar att bygglov inte behövs för fasadändring i form av takbyte på byggnaderna C4, C5, Kvartershus, C10 och C11.

Nämnden yrkar att domstolen avslår överklagandet i övrigt.

Grunder**Talerätt**

Nämnden noterar inledningsvis att Riksbyggen Bostadsrättsförening Backenhus nr 1 (föreningen) inte var sökande till bygglovet och inte heller överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen. Föreningen var därför inte var part i ärendet hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen avtog Bygg och Bo i Umeå AB:s (bolaget) överklagande, varför beslutet i sig inte medförde några andra rättsverkningar gentemot föreningen än vad nämndens beslut gjorde. Den kan inte heller anses angå föreningen att en annan aktör, det vill säga bolagets, överklagande avtog. Nämnden vill därför uppmärksamma domstolen på att det finns anledning att särskilt pröva om det finns förutsättningar för föreningen att initiera en prövning genom överklagande och träda in som part först i tredje instans.

Lovplikt**Umeå Kommun**

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

Bygglov

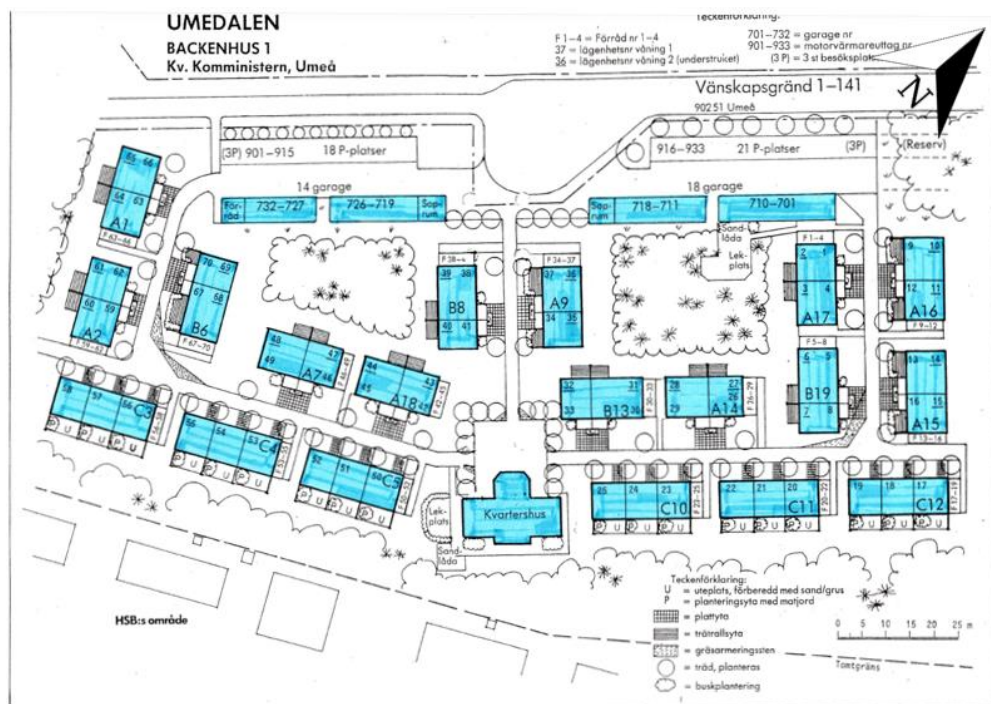
Baraa Markabi
+46 090-166124
baraa.markabi@umea.se

Av 9 kap. 15 § punkten 3 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i dess lydelse från och med 1 december 2025, följer att det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad om ändringen innebär att det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats.

Av förarbetena framgår att med "vetter mot allmän plats" avses åtgärder som påverkar allmänheten i större utsträckning och inte endast de som bor i den aktuella byggnaden eller i en intilliggande byggnad (se prop. 2024/25:169 s. 114 och 423).

Den åtgärd som ansöktes och som nämnden hade att pröva var takbyte på samtliga byggnader inom fastigheten Komministern 1. I och med att frågan om takbyte prövats i en gemensam ansökan som en åtgärd kan det ifrågasättas i vilken utsträckning det nu är möjligt att se varje tak som en egen åtgärd och pröva dem var för sig. Detta särskilt med beaktande av att det samlade intrycket av åtgärden kan vara av betydelse för bedömningen av anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Nämnden överläter emellertid åt domstolen att avgöra den frågan.

Medveten om att lovplikten endast gäller de tak som vetter mot allmän plats och inte andra tak på samma byggnad som inte vetter mot allmän plats (jfr. a.a.) utgår nämnden från att sökande inte har för avsikt att endast byta ut delar av taken på en och samma byggnad. Nämnden övergår därför i det nedanstående till en bedömning av hur takbyte på de olika byggnaderna inom fastigheten förhåller sig till 9 kap. 15 § punkten 3 PBL.



Situationsplan hämtad från ansökan, med nämndens tillägg i form av en indikering på väderstreck i högra hörnet.

Fastigheten gränsar i nordost mot detaljplaneområdet för Backen 6:1 m.fl., vilken vann laga kraft 2021. Markområdet närmast Komministern 1 är planlagt som naturområde, varför taken på byggnaderna längs med denna kortsida av fastigheten (A16 och A15) vetter mot allmän plats. Vad gäller taket på C12 vetter även det mot samma naturområde.

Carportarna belägna längs med fastighetens nordvästra långsida (732-727, 726-719, 718-711 och 710-701) vetter mot lokalgata, vilken är allmän plats enligt den detaljplan som gäller för provningsfastigheten (del av Umedalen, lagakraftvunnen 1988).

I den sydvästra delen gränsar fastigheten mot detaljplanen för Nordvästra Backen, Umedalens idrott, vilken vann laga kraft 1986. Området närmast Komministern 1 är planlagt som park eller plantering, varför byggnaderna längs med denna fastighetsgräns (A1 och A2) vetter mot en allmän plats. Eftersom även C3 är väl synlig från allmän plats och därmed kan upplevas visuellt av en bredare allmänhet bedömer nämnden att takbyte på byggnaden omfattas av lovplikt.

Vad gäller byggnaderna i fastighetens mitt (B6, B8, A9, A7, A18, B13, A14, A17 och B19) är avståndet till allmän plats längre, men dessa tak vetter mot allmän plats och kan uppfattas från allmän plats varför nämnden bedömer att takbyte även på dessa omfattas av lovplikt.

Vad gäller kvarvarande byggnader, längs med fastighetens syd- och nordöstliga sida (C4, C5, "Kvartershus", C10 och C11), är det byggnadsnämndens uppfattning att fasadändring på dessa, sedan den 1 december 2025, inte längre omfattas av lovplikt.

Nämnden medger därför sammanfattningsvis att domstolen förklarar att takbyte på byggnaderna C4, C5, Kvartershus, C10 och C11 inte kräver bygglov. Nämnden erinrar dock om att även lovbefriade åtgärder ska överensstämma med 2 kap. 6 § PBL, varför lovplikten inte är av betydelse för tillåtligheten.

Anpassningskravet

I sitt beslut från den 19 februari 2025 har nämnden utförligt redogjort för varför den ansökta åtgärden inte överensstämmer med anpassningskravet i 2 kap. 6 § punkten 1 PBL. Nämnden vidhåller det som anförts i beslutet och tillägger följande.

Föreningen har i sitt överklagande uppgett att fastigheten Komministern 2 ligger inom samma planområde och att byte av takmaterial har godkänts från lertegel till betong. Nämnden konstaterar att Komministern 1 ligger inom detaljplan för del av Umedalen (lagakraftvunnen 1988) och Komministern 2 ligger inom detaljplan för Nordvästra Backen, Umedalens idrott (lagakraftvunnen 1986). Vad gäller att bygglov för takbyte från lertegel till betong beviljats på Komministern 2 är den uppgiften korrekt. Det saknar emellertid betydelse för bedömningen av den nu aktuella prövningen av plåttak eftersom betong, till skillnad från plåt, ger ett visuellt intryck som väl liknar tegel. Betong och tegel ger liknande "tung" intryck, åldras på ett liknande sätt och har samma matta finish.

Det kan också noteras att fråga om bygglov för takbyte från tegel till plåt har prövats på fastigheten Kaplanen 1, vilken ligger inom samma detaljplan som Komministern 1. Nämnden avslog ansökan och efter överklagande fastställde länsstyrelsen nämndens beslut (länsstyrelsens i dnr 1474-2024), se bilaga.

Bilaga

Länsstyrelsens beslut den 10 april 2024 i ärende 1474-2024.



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

1 (5)

Datum
2024-04-19

Diarienummer
1474-2024

Brf Kaplanen
genom ombudet Samuel Lindroth
samuel@indikon.se

Elektronisk delgivning

Överklagat beslut att neka bygglov för byte av taktäckningsmaterial

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) har i beslut den 24 januari 2024, § 18, BN-2023/ 01614, avslagit ansökan om bygglov för fasadändring av radhus, flerbostadshus, garage och komplementbyggnader inom fastigheten Kaplanen 19. Som skäl har nämnden angett att åtgärden inte uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § punkt 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inte är varsam eller tillvaratar och respekterar befintliga karaktärsdrag i området. Helhetsintrycket av området påverkas.

Brf Kaplanen (klaganden) har överklagat nämndens beslut och vill såvitt kan förstås att länsstyrelsen ska ändra det så att bygglov beviljas för ansökt åtgärd. Till stöd för det har de framfört i huvudsak följande skäl. Med klickfalsplåt i rött uppfyller man i hög grad såväl ramen i den illustrationsplan som tillhör området som den varsamhet som behöver beaktas rörande bebyggelsens befintliga karaktärsdrag. Val av material utgår från ett medvetet förhållningssätt till platsens värden och egenskaper. En sammanhängande och enhetlig stil uppfylls i hög grad även fortsatt. Klickfalsplåt utgör en mer hållbar materialverkan med minskat underhållsbehov liksom en ökad livslängd för byggnaderna.

I sak finns även stöd i 2 kap. 6 § 1 punkten PBL. En åtgärds utformning måste inte kopiera sin omgivning. Respekt för omgivningen utesluter inte nyskapande. (jfr prop.

1997/ 98:117 sid. 16). Hänsynskravet innebär en bedömning av lämplighet utifrån flera olika aspekter och begrepp. Här finns möjligheter att skapa goda exempel framåt för hela området inom detaljplanen, vars föreningar alla står inför samma utmaningar framåt.

Motivering till beslutet

Fastigheten Kaplanen 19 omfattas av detaljplan 2480K-P167/ 1988. Planen innehåller inga bestämmelser om takbeläggningsmaterial. Till planen finns i stället en illustration där önskemål anges om "utseendemässigt lätta tak, röda tak, helst lertaktegel". Önskemålet om lätta tak får förstås så att det avser en visuell upplevelse av takkonstruktionen i sin helhet och inte den faktiska vikten. Den illustration som upprättades samtidigt som detaljplanen är inte rättsligt bindande och ansökt åtgärd strider inte mot detaljplanen.

Med hänsyn till detaljplanen, nämndens avslagsskäl och överklagandet ska länsstyrelsen nu pröva om hänsynskraven i 2 kap. 6 § punkt 1 PBL utgör hinder för att bevilja klagandens ansökan om byte av taktäckningsmaterial. Därvid ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen – se 2 kap. 1 § PBL.

De aktuella byggnaderna ingår i ett större område som omfattas av samma detaljplan. Nämnden har bedömt området som enhetligt och också bifogat flygbilder över området som bekräftar enhetligheten. Ovan nämnda illustration är som sagt inte rättsligt bindande. Enligt länsstyrelsens mening är den inte heller av avgörande betydelse på annat sätt. Av betydelse är däremot det förhållandet att vid uppförande av området utformades bebyggelsen så att valet föll på tegeltak. Taken är enhetliga inom planområdet och förhållandevis synliga då bebyggelsen huvudsakligen är låg. Tegeltaken utgör därigenom ett tydligt karaktärsdrag i stadsbilden och skapar en god helhetsverkan i området.

Vid ändringar i bebyggelsen ska befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (se t.ex. MÖD 2017-03-07 mål nr P 9288-16). Befintliga tegelpannor skiljer sig på flera sätt från den plåt som klagandena vill använda. Tegelpannorna har en mattare yta, en annan struktur samt ger en visuell tyngd till taktäckningen. I detta fall bildar pannorna även ett annat mönster än den klickplåt som klagandena vill

använda. Takplåt enligt ansökan skulle följaktligen innebära stora förändringar i en del av ett enhetligt område.

När kravet på en god helhetsverkan infördes var avsikten att ge byggnadsnämnden en mer aktiv roll och möjlighet att ställa krav (jfr prop. 2009/ 10:170 sid. 386 f och 416). Av rättspraxis går det uttyda att stor vikt läggs vid kommunens bedömning när domstol i ett enskilt fall bedömer om hänsynskravet är uppfyllt. Länsstyrelsen menar att det därför finns ett visst kommunalt tolkningsföreträde kring t.ex. vilka karaktärsdrag som är viktiga att bevara i ett område. I nu aktuellt fall har nämnden betonat värdet av tegeltaken och att de till största del är enhetliga inom detaljplanens område.

Sammantaget kan ansökt åtgärd inte anses ta vara på eller respektera bebyggelsens befintliga karaktär. Det aktuella kvarteret skulle bli avvikande och inte ge en god helhetsverkan i området. Vid dessa förhållanden uppfyller ansökt åtgärd inte hänsynskraven i 2 kap. 6 § PBL.

Vad klaganden framfört om tak med lägre vikt per hus, minskat underhållsbehov och livslängd för byggnaderna medför inte att det enskilda intresset att byta takbeklädnad överväger det allmänna intresset att bevara områdets karaktär.

På grund av ovan angivna skäl ska överklagandet avslås.

Bestämmelser som beslutet grundas på

I 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, sägs att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår bland annat att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, ...

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsjurist Sanna Sund med länsjurist Anna Stenmark som föredragande. Vid den slutliga handläggningen har arkitekt m.s.a. Olle Backman medverkat utan att delta i avgörandet.

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, bygglov@umea.se

Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Så här överklagar ni beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Västerbotten antingen via e-post; vasterbotten@ansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Västerbotten, 90186 Umeå.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer ert överklagande ni bifogar ni kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, vasterbotten@ansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-225 40 00. Ange diarienummer 1474-2024.

Diariennr: BN-2026/00113

Namnsättning av kvartersnamn Umeå uthamn, Holmsund

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsen att fastställa kvartersnamnen *Umeå hamn*, *Returen* och *Verkstomten*.

Ärendebeskrivning

Området för Umeå uthamn i Holmsund har detaljplanelagts i två etapper, 2022 och nu senast 2026. Kvartersnamn saknas sedan tidigare, men ska användas inom detaljplanelagda delar av Holmsund enligt beslut från 1991. Kvartersnamn bidrar till en tydligare och mer överskådlig fastighetsindelning i tätbebyggda områden och underlättar både adressättning och kartredovisning.

Det största området föreslås få kvartersnamnet *Umeå hamn*, då området sedan början av 1960-talet utvecklats som Umeås utskeppningshamn och utgör kommunens centrala godshamn. Av de två norra områdena rymmer det ena idag en återvinningscentral, vilket motiverar ett namn som anknyter till dess nuvarande funktion. Det andra området har tidigare innehållit en impregneringsanläggning, vilket motiverar ett namn kopplat till dess industrihistoria. De föreslagna kvartersnamnen är valda för att vara korta, tydliga och bidra till en ordnad namnsättning inom området.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-03-10

Karta

Beredningsansvariga

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

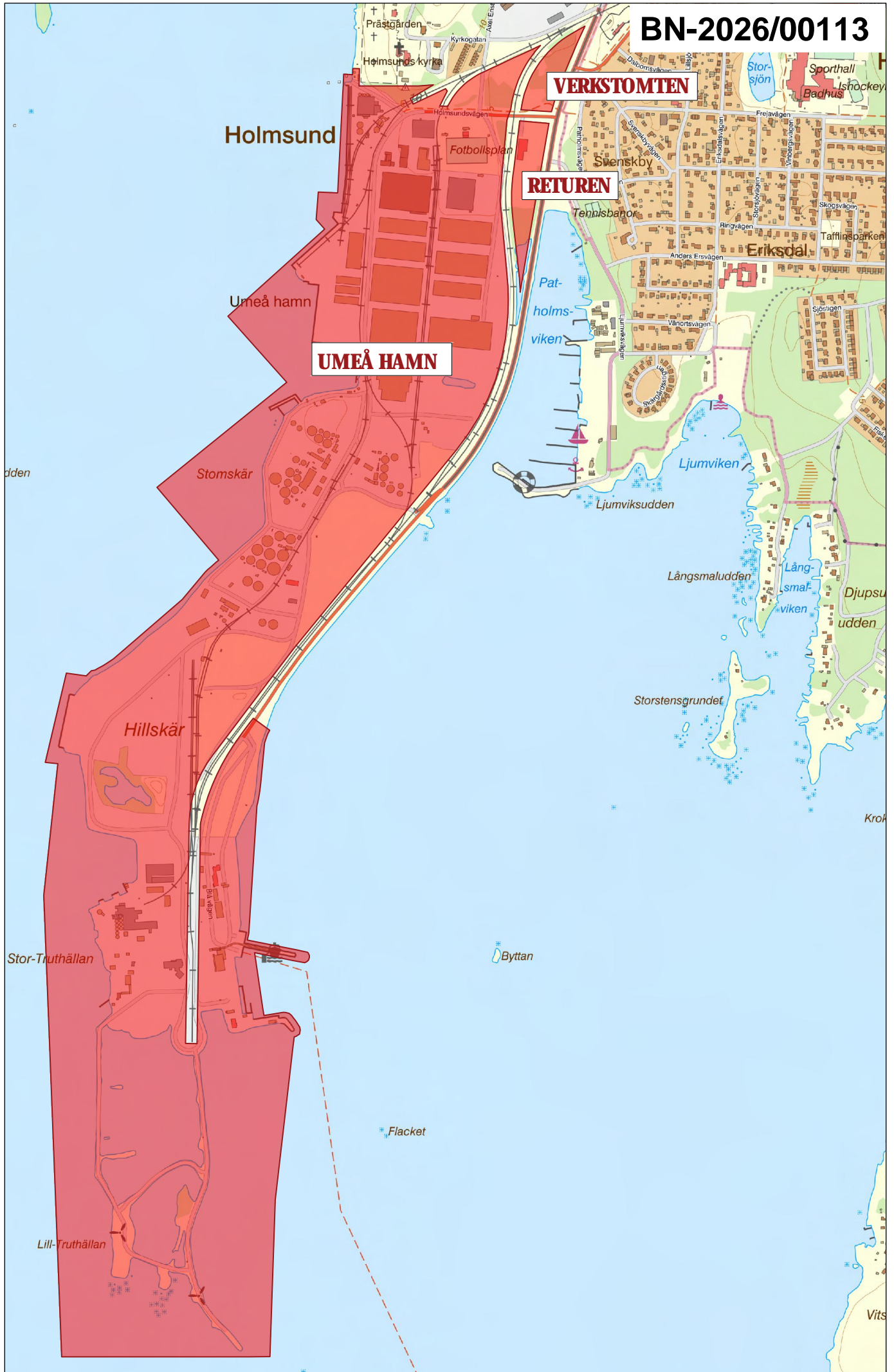
Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

Anna Berglund

Ortnamnshandläggare

BN-2026/00113



Tjänsteskrivelse

2026-04-07

Byggnadsnämnden

Diarienum: BN-2026/00122

Namnsättning av område, Ersboda**Förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att godkänna områdesnamnet *Hömyra verksamhetsområde*.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fastställa detsamma.

Ärendebeskrivning

Inom den detaljplan som omfattar den östra, idag obebyggda delen av Ersboda östra industriområde har planerna på en ny kriminalvårdsanstalt aktualiserats. Den nya anstalten kommer, liksom den befintliga, att ligga inom stadsdelen Ersboda. Eftersom den nuvarande anstalten vid Mejerivägen benämns Ersboda finns behov av ett eget och tydligt områdesnamn för att undvika sammanblandning. Samtidigt behöver områdesindelningen ses över. Den detaljplan som antogs 2012 har inte följts av någon uppdatering, och beteckningen industriområde speglar inte längre dagens blandade markanvändning. För att skapa mer ändamålsenliga och jämbördiga områden föreslås därför att den östra, obebyggda delen förs över till ett nytt område.

I samråd med MEX har namnförslaget Hömyra verksamhetsområde tagits fram. Namnet har historisk förankring i myrområdet Hömyra, är neutralt i förhållande till framtida markanvändning och möjliggör att den planerade anstalten kan benämnas Hömyra, med tydlig åtskillnad gentemot anstalten Ersboda.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-07

Karta

Beredningsansvarig/föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

Umeå kommun, kommunfullmäktige, ksdiarium@umea.se

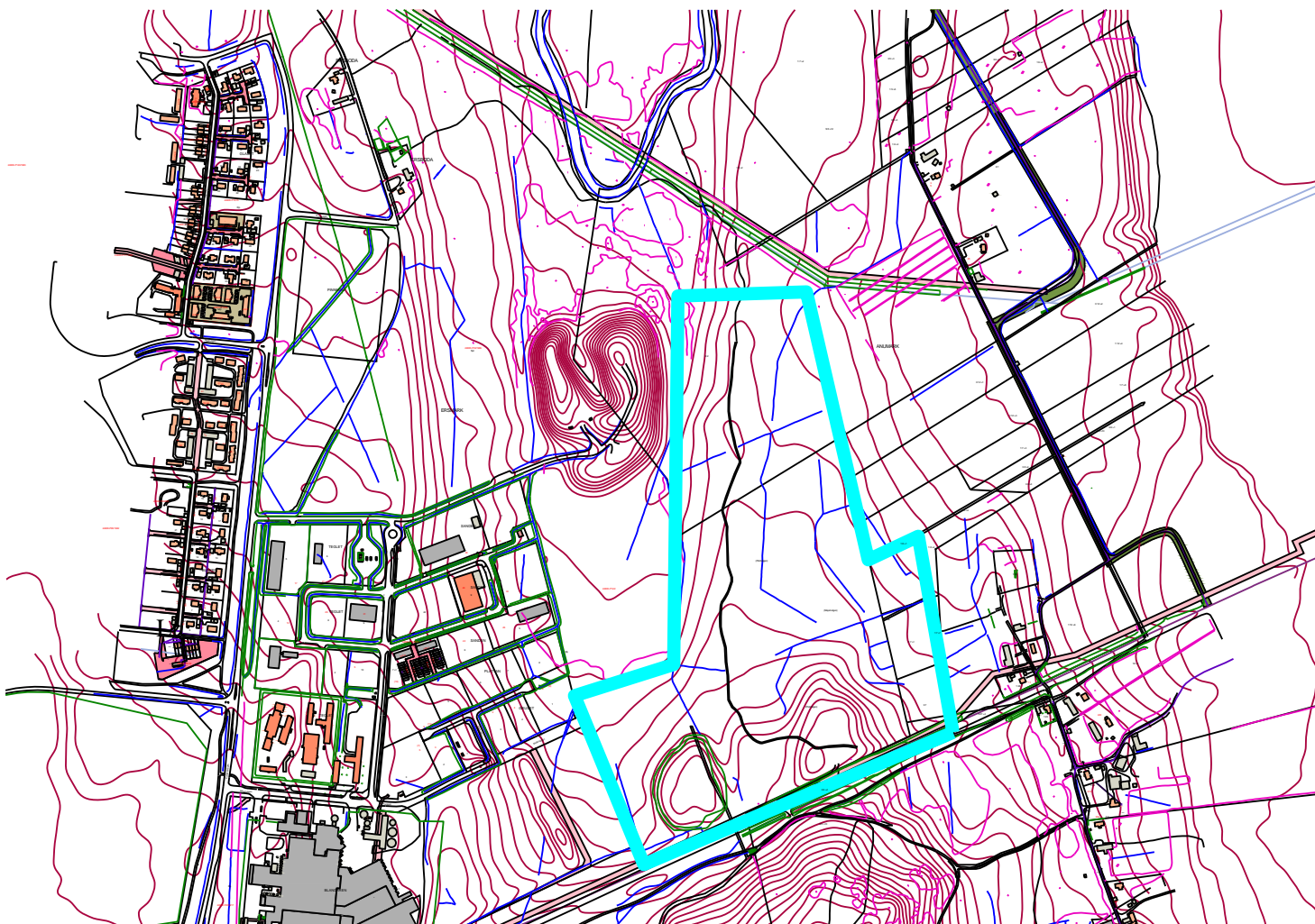
Lantmäteri, Umeå kommun

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00122

Anna Berglund
Ortnamnshandläggare





Tjänsteskrivelse

2026-03-31

Byggnadsnämnden

Diarienummer: BN-2026/00010

Förvaltningschefen informerar

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Hannele Häkkinen

nämndsekreterare

Diarienumr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 21 april 2026 bland annat gällande:

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Diarienumr: BN-2026/00114

Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande 2027-01-01.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande 2027-01-01.

Ärendebeskrivning

Taxan för byggnadsnämndens verksamheter arbetades fram och beslutades av kommunfullmäktige i nuvarande format första gången hösten 2020. Taxan har därefter årligen uppdaterats, samt justerats utifrån SKR index för kommunala verksamheter (PKV).

Nya reglerna gällande bygglov trädde i kraft 1 december 2025 och med det ett behov av att uppdatera taxan och bilagda underlag.

Taxa har reviderats enligt punkterna i listan nedan samt justerats utifrån SKR index för kommunala verksamheter.

Genomförda justeringar:

- I tabell A8 har ett antal åtgärder tagits bort då de inte längre är anmälningspliktiga. Det är åtgärderna A8.15–16 och A8.21–22 i den nu gällande taxan som tagits bort.
- Tabell A3 har justerats utifrån att skyltar nu i huvudsak hanteras inom åtgärden fasadändringar. Undantaget är fristående skyltar och ljusanordningar som fortsatt debiteras enligt tabell A3.
- Nedlagt tid, avseende administrativa arbetsmoment i bygglovsprocessen har justerats ned maa effektivare processer och nya arbetssätt inom verksamheten. Den genomsnittliga tiden för ett ärende har justerats med mellan 1–2 timmar beroende på ärendetyp och åtgärd.
- Indexjustering med 3 % inför 2027 - enligt SKR PKV (2026-02-26)
- Tabell D1.10–21. Beskrivningen av kostnaden för grundkartor och fastighetsförteckningar är justerad. Kvalité på data är inte längre en faktor. Detta kommer inte påverka kostnaden, utan gör bara taxan tydligare.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00114

- Bilaga till Tabell D, Tabell 2. För höjdinformation är de olika kvalitetsklasserna borttagna för att få en tydligare prissättning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-04-09

Taxa byggnadsnämndens verksamheter

Taxaberäkning 2027, bilaga

Handläggningskostnad Plan- och bygglagen byggnadsnämnden 2027, bilaga

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Kerstin Östberg, delprocessledare

Veronica Grahn, delprocessledare

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Umeå kommun, kommunfullmäktige, ksdiarium@umea.se

Nicklas Fryksten
bygglovschef



Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

2027-01-01

Dokumenttyp: Taxa	
Dokumentansvarig: Byggnadsnämnden	Beslutsdatum: BN 2026-04-22, § KF
Beslutad av: Kommunfullmäktige	DNR: BN-2026/00114 KS-

Innehåll

Inledning	4
Lagstöd för tillämpning av taxan	4
Avgifter	4
Allmänna regler om kommunala avgifter	5
Kommunallagen	5
Självkostnadsprincipen	5
Likställighetsprincipen	6
Retroaktivitetsförbudet	6
Allmänna bestämmelser om taxa	7
Kommunfullmäktiges beslut om taxa	7
Indexuppräknig	7
Avgiftsbestämning	7
Avgiftsreducering	7
Nedsättning av avgift	8
Avgift vid avskrivning och avvisning	8
Reducerad avgift vid användande av ett certifierat byggprojekteringsföretag	8
Betalning av avgift	8
Återbetalning av avgift	9
Handläggningskostnad	9
Mervärdesskatt	9
Upplysning om överklagande	9
Ikraftträdande	10
Särskilda bestämmelser om taxa	11
Avgift för lov och genomförande	11
Tidsbegränsade bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär	11
Lov för åtgärder som inte kräver lov – frivilliga lov	11

Extra tekniskt samråd, startbesked med mera	11
Tillsynsavgift	12
Byggsanktionsavgift.....	12
Planbesked	12
Avgift för detaljplanearbete, planprogram och områdesbestämmelser.....	12
Utlämning av allmänna handlingar	13
Taxetabeller.....	13
Tabell A - Taxetabeller för lov, anmälan med mera	14
Tabell B - Taxetabeller för planavgift vid bygglov	20
Tabell C – Planbesked, planprogram, detaljplaner och områdesbestämmelser	21
Tabell D - Taxetabeller för geografisk information, lantmäteri och mätning	21
Tabell E – Taxetabell för utlämning av allmän handling	23
Bilaga till Tabell D	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Förklaringar av begrepp	25

Inledning

Lagstöd för tillämpning av taxan

Taxan för byggnadsnämndens verksamheter är framtagen och anpassad utifrån Umeå kommuns ärenden i enlighet med 12 kap. 8–11 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 2 kap. 5 § kommunallagen (2017:725), KL, samt 7 kap. 13–18 §§ miljöbalken (MB) och taxan är unik för byggnadsnämnden i Umeå kommun. Tabeller och beräkningssätt har med förslag från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) som grund anpassats så att avgifterna ska täcka kommunens kostnader för det arbete som utförs i byggnadsnämndens olika ärendetyper.

Avgifter

Särskilda föreskrifter om avgifter för kommunernas verksamhet inom byggnadsnämndens ansvarsområde återfinns i 12 kap. PBL.

12 kap. 8 § PBL anger att byggnadsnämnden får ta ut avgifter för:

- beslut om planbesked, förhandsbesked, villkorsbesked, startbesked, slutbesked och ingripandebesked
- beslut om lov
- tekniska samråd och slutsamråd
- arbetsplatsbesök och andra tillsynsbesök på byggarbetsplatsen
- upprättande av nybyggnadskartor
- framställning av arkivbeständiga handlingar
- expediering och kungörelser enligt 9 kap. 108–112 §§ PBL
- andra tid- eller kostnadskrävande åtgärder.

Taxan omfattar även andra avgifter i byggnadsnämndens verksamhet såsom:

- arkivservice
- geografisk information, lantmäteri och mätning
- ärenden angående strandskyddsdispenser.

Byggnadsnämnden får enligt 12 kap 9 § PBL ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om

1. nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och
2. den fastighet som bygglovets avser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.

För ärendetyper där en genomsnittlig kostnad inte är möjlig att bestämma, anges timdebitering i tillämplig taxetabell. Avgiften beräknas i de ärendetyperna genom att tillämplig handläggningskostnad per timme multipliceras med kommunens nedlagda tid för handläggning av ärendet. Med ärendetyp avses i detta dokument exempelvis besked, beslut, handläggning, produkter, tjänster eller serviceåtgärd.

Allmänna regler om kommunala avgifter

Kommunallagen

Kommunernas rätt att ta ut avgifter allmänt sett framgår av 2 kap. 5 § KL som har följande lydelse: *”Kommuner och regioner får ta ut avgifter för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster eller nyttigheter som de är skyldiga att tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning.”*

Av paragrafen framgår kommuners och regioner rätt att ta ut avgifter. Paragrafen motsvarar huvudsakligen 8 kap. 3 b § i den äldre kommunallagen, med hänvisning till prop. 1993/94:188 s. 107 f.

Första stycket ger kommunerna rätt att ta ut avgifter inom hela den sektor som regleras i kommunallagen. Det enda kravet är att kommunen tillhandahåller en tjänst eller nytta som motprestation. Det gäller även ”frivilliga uppgifter” som tillhandahålls inom ramen för en obligatorisk verksamhet (se prop. 1993/94:188 s.79–80 samt prop. 2016/17:171 sid. 301). Detta innebär att kommunerna har möjlighet att ta ut avgifter för frivillig uppdragsverksamhet.

Självkostnadsprincipen

För byggnadsnämndens verksamhet reglerar 12 kap. 10 § PBL att en avgift inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handläggning som avgiften avser. För all kommunal verksamhet gäller dessutom allmänt självkostnadsprincipen som uttrycks i 2 kap. 6 § KL. *”Kommuner och landsting får inte ta ut högre avgifter än vad som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller.”*

Självkostnadsprincipen som uttrycks i denna paragraf syftar på det totala avgiftsuttaget per verksamhet. Kostnaderna i det enskilda fallet eller ärendet har inte någon betydelse för tillämpningen av självkostnadsprincipen. Vid beräkningen av självkostnaderna får alla relevanta kostnader som verksamheten ger upphov till tas med. Exempel på kostnader är personalkostnader, material, utrustning, lokalkostnader med mera. Verksamhetens andel av kommunens centrala service- och administrationskostnader räknas också med i kostnaden.

Likställighetsprincipen

Plan- och bygglagen innehåller inte några särskilda regler om hur avgifternas storlek i det enskilda fallet ska bestämmas, dvs. hur de totala kostnaderna ska fördelas på dem som är avgiftsskyldiga. Av betydelse för avgiftsuttaget i enskilda fall i kommunal verksamhet är däremot den s.k. likställighetsprincipen, som uttrycks i 2 kap. 3 § KL. *"Kommuner och landsting ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat"*.

Bestämmelsen innebär att särbehandling av vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar endast är tillåten på objektiva grunder. Likställighetsprincipen innebär vid fördelning av avgifter att lika avgift ska utgå för lika prestation eller att kommunmedlemmar som befinner sig i motsvarande läge ska betala samma avgifter.

Retroaktivitetsförbudet

Kommunfullmäktige ska ha fattat beslut om en specifik taxa innan den börjar tillämpas. Det anses alltså otillåtet att ge avgiftsbestämmelser retroaktiv verkan – annat än i vissa speciella undantagsfall. Retroaktivitetsförbudet framgår direkt av 2 kap. 4 § KL, vilken har följande lydelse: *"Kommuner och landsting får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft till nackdel för medlemmarna. Sådana beslut får dock fattas om det finns synnerliga skäl för det."*

Allmänna bestämmelser om taxa

Kommunfullmäktiges beslut om taxa

Enligt 12 kap. 10 § PBL är det kommunfullmäktige som ska fatta beslut om grunderna hur avgifterna ska beräknas. Kommunfullmäktige kan inte delegera rätten att besluta om taxan till nämnd. Detta innebär att taxan, dess konstruktion och omfattning så väl som ändring av taxan måste beslutas av kommunfullmäktige.

Indexuppräkning

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla. Så länge denna taxa gäller uppdrar kommunfullmäktige till byggnadsnämnden för varje nytt avgiftsår (kalenderår) att justera taxan i enlighet med den procentsats som anges i den version av PKV som finns publicerad på SKR:s webbplats i oktober månad före avgiftsåret.

Avgiftsbestämning

Avgift tas ut enligt den taxa som gäller vid tidpunkten då ärendet inkommer till byggnadsnämnden. Detta gäller dock inte för detaljplaner, för dessa gäller att avgift tas ut enligt den taxa som gäller då planavtal tecknas.

Om det finns särskilda skäl, som motiverar en höjning eller minskning av avgiften, får nämnden besluta detta för viss typ av ärenden eller för ett särskilt ärende.

Vid två eller flera åtgärder debiteras i normalfallet den mest tidskrävande utav dem. Avgift för handläggningen utgår även om ansökan avslås eller om startbesked nekas.

Avgiftsreducering

Avgiftsreducering för taxetabell A innebär för bygglov, marklov och rivningslov samt förhandsbesked där beslut inte fattats inom lagstadgad tidsfrist att avgiften för beslutet reduceras med 20 % per överskriden vecka. Lagstadgad tidsfrist är 10 veckors handläggning från det att ansökan bedömdes vara komplett, enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiftsreducering innebär för ett ärende gällande en eller flera anmälningspliktiga åtgärder där beslut inte fattats inom lagstadgad tidsfrist att avgiften reduceras för beslutet med 20 % per överskriden vecka. Lagstadgad tidsfrist är 4 veckors handläggningstid från det att anmälan bedömdes vara komplett, enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Handläggningstiderna i båda ovanstående fall kan i särskilt beslut förlängas till 20 respektive 8 veckor.

Nedsättning av avgift

Avgiften för ett lov där det finns ett beviljat lov som gått ut, eller håller på att gå ut, är detsamma som för ett helt nytt lov. Bygglovspliktiga ändringar i ett beviljat och gällande lov hanteras också som ett nytt beslut och debiteras enligt taxan för åtgärden som ändras.

För en ansökan gällande en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beslutat lov, förhandsbesked eller dispens kan byggnadsnämnden om det är motiverat med hänsyn tagen till arbetsinsats, reducera avgiften med 25, 50 alternativt 75 %. Nämnden har även möjlighet att reducera avgiften med ovan nämnda nivåer vid ny prövning av ett tidigare beslutat ärende om giltighetstiden gått ut, där inga eller endast mindre ändringar är gjorda.

Det förekommer nedsättning av vissa avgifter i tabell D, dessa framgår av Bilaga till tabell D (Tabell 3).

Avgift vid avskrivning och avvisning

Om den sökande återkallar sin ansökan, avskrivs ärendet. Om en ansökan är så ofullständigt att ärendet inte går att pröva i sak kommer det att avvisas. Vid avskrivning eller avvisning av ett ärende utgår en avgift motsvarande antalet timmar som lagts ner på ärendet.

För detaljplaner reglerar planavtalet betalningsskyldigheten i händelse av att planarbetet avbryts med mera.

Reducerad avgift vid användande av ett certifierat byggprojekteringsföretag

För ett ärende där byggherren använder ett certifierat byggprojekteringsföretag enligt 9 kap. 67 § PBL, utgår en reducerad avgift för handläggningen som motsvarar byggnadsnämndens begränsade prövning enligt 9 kap. 68 § och/eller 10 kap. 23 a § PBL. För handläggning av lov utgår en avgift motsvarande 85 % av avgiften för tillämplig ärendetyp, med undantag för ärendetyper i tabell A 2.07-2.15 där en avgift utgår med 80 % av avgiften för ärendetypen. För teknisk kontroll utgår en avgift motsvarande 75 % av avgiften för tillämplig ärendetyp.

Betalning av avgift

Avgift enligt denna taxa förutom detaljplanerna betalas av sökanden eller beställaren mot faktura när denne tillställts byggnadsnämndens beslut, beställd handling levererats eller beställd åtgärd vidtagits. Avgift för utstakning i samband med bygglovsprocess faktureras i samband med avgiften för lov. Betalning av avgift ska ske till nämnden inom den tid som anges i fakturan. Betalas inte avgiften vid den förfallodag som anges i fakturan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Vad gäller

krav och inkasso tillämpar nämnden de rutiner som framgår av kommunens “*Riktlinjer för kredit- och krav verksamhet*” (2018-04-20). Avgifter kan tas ut som förskott.

Betalning av planavgift enligt avtal för upprättandet av ny detaljplan/planprogram ska ske enligt de villkor som anges i avtalet.

Om slutlig avgift för bygglov eller avgift för genomförande är högre än förskottsbelagd avgift kommer tilläggsdebitering att ske.

Återbetalning av avgift

Åtgärder som debiterats men ej utförts återbetalas om sökanden så begär och endast under förutsättning att det är omständigheter som sökanden inte rå eller kunnat rå över. Avgift återbetalas då för de handläggningsåtgärder enligt tillämplig tidsuppskattning som inte vidtagits i ärendet. Återbetalning kan tidigast ske när lovet upphört att gälla.

Ränta utgår inte på belopp som återbetalas.

För planavgift enligt avtal gäller, utöver vad som anges i denna taxa, de villkor som anges i avtalet.

Handläggningskostnad

Handläggningskostnaden är 1 325 kronor per timme för ärenden som avses i denna taxa. Minsta tid för debitering är en timme.

Mervärdesskatt

Mervärdesskatt utgår inte för avgifter i samband med myndighetsutövning.

Mervärdesskatt 25 % tillkommer på tjänster och produkter som inte är myndighetsutövning. Undantag för kartor i tryckt form, där mervärdesskatt 6 % tillkommer.

Uppllysning om överklagande

Byggnadsnämndens beslut om debitering kan överklagas enligt 13 kap 3, 8–9 §§ PBL samt 42 § förvaltningslagen (2017:900), FL. Överklagan skall ske skriftligt till byggnadsnämnden och ska ha inkommit inom tre veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet. Byggnadsnämnden prövar om skrivelsen med överklagandet har kommit in i rätt tid. Om överklagan inte avisas, överlämnas den till länsstyrelsen beträffande bygglov m.fl. ärenden och mark- och miljödomstolen beträffande planavgifter, som har rätt att pröva överklagandet som första instans.

Ikraftträdande

Denna taxa ska tillämpas från och med den 1 januari 2027.

Särskilda bestämmelser om taxa

Avgift för lov och genomförande

För ärenden gällande bygglov, marklov eller rivningslov består avgiften av två delar, en som avser lovprövningen och en del som avser genomförandet av bygg-, mark- eller rivningsåtgärderna. Avgiften för lov tas ut i samband med beslut om lov. Avgiften för genomförande tas ut i förskott antingen i samband med beslut om lov och startbesked eller i samband med startbeskedet för åtgärden.

För anmälningspliktiga åtgärder tas avgiften för genomförande ut i förskott i samband med beslut om startbesked.

Tidsbegränsade bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär

Vid ansökan om ett tidsbegränsat bygglov eller om ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär tas samma avgift ut som för ett permanent bygglov för motsvarande åtgärd. Planavgift utgår inte vid tidsbegränsat bygglov.

Lov för åtgärder som inte kräver lov – frivilliga lov

Vid ansökan om lov för en åtgärd som enligt PBL ej kräver lov tas avgift ut enligt taxetabell för motsvarande åtgärd. För de åtgärder som inte återfinns i taxetabellerna tillämpas timdebitering.

Extra tekniskt samråd, startbesked med mera

För de åtgärder där tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd är aktuella ingår ett sådant samråd eller platsbesök i avgiften.

I de fall det behövs eller önskas fler tekniska samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd, interimistiska slutbesked eller slutbesked debiteras dessa separat enligt taxetabell A 15. Eventuella beslut om kompletterande villkor eller beslut om ny kontrollansvarig debiteras separat enligt taxetabell A 15.

I de ärenden där handlingsunderlaget är så bristfälligt att handläggare behöver granska på nytt efter inkommen komplettering eller där nya handlingar med stora förändringar inkommer under pågående handläggning debiteras en extra avgift enligt A15.09.

Tillsynsavgift

Tillsyn inom området strandskydd genomförs enligt miljötillsynsförordningen (2011:13) 7 kap och 27 kap MB (1998:808). Avgift enligt denna taxa tas inte ut för tillsyn som föranleds av klagomål som visar sig vara obefogade.

Tillsyn av system för individuell mätning och debitering (IMD) av uppvärmning och tappvatten utgår från lagen om energimätning i byggnader och föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Avgiften tas ut av den som tillsynen riktas mot. (jfr prop. 2013/14:174 s. 141)

Byggsanktionsavgift

Om någon utför en åtgärd utan tillstånd utgår byggsanktionsavgift enligt 9 kap Plan- och byggförordningen (PBF).

Planbesked

En begäran om planbesked får enligt 5 kap 2 § PBL göras av den som har för avsikt att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan eller områdesplan antas, ändras eller upphävs. Byggnadsnämndens avgift för planbesked framgår av tabell C.1. Beloppen i tabellen har beräknats genom att framräknad handläggningskostnad per timme för verksamheten har multiplicerats med en genomsnittlig tidsåtgång för den typ av ärende som åtgärden avser. Avgift utgår även vid negativt besked. Vid återtagande av ansökan om planbesked utgår avgift för nedlagd tid.

Avgift för detaljplanearbete, planprogram och områdesbestämmelser

Planavgifter tas ut för att täcka kostnader som uppstått för att upprätta, ändra eller upphäva detaljplan eller områdesbestämmelser, separat eller i anslutning till handläggning av ett annat ärende. Byggnadsnämndens kostnader för att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser ska ersättas av den som har nytta av åtgärden. Fakturering sker löpande under arbetet.

En planavgift ska motsvara kommunens självkostnad för arbete utfört av egen personal, inhyrd personal eller annan som utför arbete för kommunens räkning. Kostnaden beräknas enligt den tid (antal timmar) som erfordrats för arbetet och en genomsnittlig timkostnad för handläggningen.

Avgift för detaljplanearbete regleras genom avtal mellan exploatör och byggnadsnämnden.

För uppdragets nedlagda arbetstid debiteras tidsersättning enligt handläggningskostnad per timme. Utöver nedlagd arbetstid reglerar planavtalet exploatörens betalningsansvar för övriga med planarbetet sammanhängande kostnader. Samtliga utredningar som behövs för prövning av detaljplan ska bekostas av exploatören.

Det är byggnadsnämnden som avgör vilka utredningar som krävs för planarbetet. Det är även byggnadsnämnden som avgör vilka utredningar exploatören kan beställa alternativt tillhandahålla respektive vilka utredningar som det är lämpligt att byggnadsnämnden utför eller beställer. Handläggning som krävs för hantering av utredningar debiteras exploatören baserat på tidsåtgång.

Om byggnadsnämnden bedömer att det behövs ett program för att underlätta planarbetet, ska nämndens självkostnad för detta bekostas av exploatör. Fakturering sker löpande under arbetet. Om ett program har upprättats i förväg ska hela eller delar av kostnaden ingå i planavgiften om programmet fortfarande är aktuellt och bidrar till att planarbetet underlättas.

Om ett planarbete har flera exploatörer fördelas planavgiften schablonmässigt mellan de olika exploatörerna i förhållande till deras nytta av planen i enlighet med vad byggnadsnämnden tillsammans med exploatörer i övrigt överenskommer.

För gällande planer, som inte betalats genom planavtal, ska planavgift betalas av den som söker bygglov för åtgärder enligt gällande bestämmelse i samband med beslut om lov och senast vid beslut om startbesked. Planavgift tas ut baserat på area i kvadratmeter (bruttoarea) enligt tabell B1.

Utlämning av allmänna handlingar

Utlämning av allmän handling debiteras enligt Umeå kommuns taxa KS-2024/00541 (rev.2025-06-16) "*Taxa för utlämnande av allmän handling*". Se tabell E.

Taxetabeller

Byggnadsnämndens taxa för tjänster inom bygglov utgår från Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) standardiserade modell för bygglovtaxa. Beslutade avgifter framgår av tabellerna nedan. Byggnadsnämndens taxa för planer och områdesbestämmelser baseras på beräknad handläggningstid och ingångna planavtal.

Taxa för nybyggnadskarta, utstakning och lägeskontroll, kartor och geodata, arkiv samt övrigt utgår från beräknad handläggningstid och framgår av tabeller nedan.

Tabell A - Taxetabeller för lov, anmälan med mera

A1 Bygglöv och teknisk kontroll för en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader					
	Ärendetyp		Avgift lov	Avgift genomförande	Total avgift
A1.01	Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus. Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovspliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Planenligt	15 900 kr	21 200 kr	37 100 kr
A1.02		Avviker från detaljplan	21 200 kr	21 200 kr	42 400 kr
A1.03		Utänför planlagt område	19 212 kr	21 200 kr	40 412 kr
A1.04	Nybyggnad av ett fritidshus med högst två bostäder. Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovspliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Planenligt	14 575 kr	21 200 kr	35 775 kr
A1.05		Avviker från detaljplan	19 875 kr	21 200 kr	41 075 kr
A1.06		Utänför planlagt område	17 887 kr	21 200 kr	39 087 kr
A1.07	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	10 600 kr	21 862 kr
A1.08		Avviker från detaljplan	14 575 kr	10 600 kr	25 175 kr
A1.09		Utänför planlagt område	14 575 kr	10 600 kr	25 175 kr
A1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr	8 612 kr
A1.11		Avviker från detaljplan	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A1.12		Utänför planlagt område	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A1.13	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A1.14		Avviker från detaljplan	14 575 kr	1 325 kr	15 900 kr
A1.15		Utänför planlagt område	14 575 kr	1 325 kr	15 900 kr
A1.16	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	10 600 kr	21 862 kr
A1.17		Avviker från detaljplan	14 575 kr	10 600 kr	25 175 kr
A1.18		Utänför planlagt område	14 575 kr	10 600 kr	25 175 kr
A1.19	Tillbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr	8 612 kr
A1.20		Avviker från detaljplan	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A1.21		Utänför planlagt område	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A1.22	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A1.23		Avviker från detaljplan	14 575 kr	1 325 kr	15 900 kr
A1.24		Utänför planlagt område	14 575 kr	1 325 kr	15 900 kr
A1.25	Fasadändring med stor omgivnings påverkan, med tekniskt samråd	Planenligt	6 625 kr	6 625 kr	13 250 kr
A1.26		Avviker från detaljplan	10 600 kr	6 625 kr	17 225 kr
A1.27		Inom kulturmiljöområde	10 600 kr	6 625 kr	17 225 kr

A1.28	Fasadändring med stor omgivningspåverkan, utan tekniskt samråd	Planenligt	6 625 kr	1 325 kr	7 950 kr
A1.29	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster. Även skyltar, ljusanordningar, solceller och andra åtgärder som placeras på tak eller fasad och påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag.	Planenligt – mycket enkel åtgärd	3 975 kr	1 325 kr	5 300 kr
A1.30		Avviker från detaljplan	10 600 kr	1 325 kr	11 925 kr
A1.31		Inom kulturmiljöområde	10 600 kr	1 325 kr	11 925 kr
A1.32	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	Planenligt	1 987 kr	5 300 kr	7 287 kr
A1.33	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	Avviker från detaljplan	3 312 kr	5 300 kr	8 612 kr
A1.34	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1–2 lägenheter) till väsentlig annan användning med tekniskt samråd	Planenligt	11 925 kr	7 950 kr	19 875 kr
A1.35		Avviker från detaljplan	15 237 kr	7 950 kr	23 187 kr
A1.36		Utanför planlagt område	15 237 kr	7 950 kr	23 187 kr
A1.37	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1–2 lägenheter) till väsentlig annan användning utan tekniskt samråd	Planenligt	11 925 kr	1 325 kr	13 250 kr
A1.38		Avviker från detaljplan	15 237 kr	1 325 kr	16 562 kr
A1.39		Utanför planlagt område	15 237 kr	1 325 kr	16 562 kr

A2 Bygglöv och teknisk kontroll för byggnader som inte hör till ett småhus enligt tabell A 1					
		Ärendetyp	Avgift lov	Avgift genomförande	Total avgift
A2.01		Planenligt	11 262 kr	14 575 kr	26 500 kr
A2.02	Nybyggnad och tillbyggnad 0–100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	17 225 kr	14 575 kr	32 462 kr
A2.03		Utanför planlagt område	17 225 kr	14 575 kr	32 462 kr
A2.04		Planenligt	11 262 kr	1 987 kr	13 249 kr
A2.05	Nybyggnad och tillbyggnad 0–100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	17 225 kr	1 987 kr	19 212 kr
A2.06		Utanför planlagt område	17 225 kr	1 987 kr	19 212 kr
A2.07		Planenligt	31 137 kr	37 100 kr	68 237 kr
A2.08	Nybyggnad och tillbyggnad 101–1000 kvm (BTA+OPA)	Avviker från detaljplan	34 450 kr	37 100 kr	71 550 kr
A2.09		Utanför planlagt område	34 450 kr	37 100 kr	71 550 kr
A2.10		Planenligt	56 975 kr	50 350 kr	107 325 kr
A2.11	Nybyggnad och tillbyggnad 1001–5000 kvm (BTA+OPA)	Avviker från detaljplan	61 612 kr	50 350 kr	111 962 kr
A2.12		Utanför planlagt område	57 637 kr	50 350 kr	107 987 kr
A2.13		Planenligt	60 950 kr	59 625 kr	120 575 kr
A2.14	Nybyggnad och tillbyggnad ≥ 5001 kvm (BTA+OPA)	Avviker från detaljplan	65 587 kr	59 625 kr	125 212 kr
A2.15		Utanför planlagt område	61 612 kr	59 625 kr	121 237 kr
A2.16		Nybyggnad och tillbyggnad ≥101 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd ex. vis tälthall	Planenligt	13 912 kr	2 650 kr
A2.17		Avviker från detaljplan	19 875 kr	2 650 kr	22 525 kr

A2.18		Utanför planlagt område	19 875 kr	2 650 kr	22 525 kr
A2.19	Fasadändring med stor omgivnings påverkan, med tekniskt samråd	Planenligt	7 950 kr	9 275 kr	17 887 kr
A2.20	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster. Även skyltar, ljusanordningar, solceller och andra åtgärder som placeras på tak eller fasad och påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag.	Avviker från detaljplan	12 587 kr	9 275 kr	22 525 kr
A2.21		Inom kulturmiljöområde	15 237 kr	9 275 kr	25 175 kr
A2.22	Fasadändring med stor omgivnings påverkan, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 950 kr	1 987 kr	9 937 kr
A2.23	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster. Även skyltar, ljusanordningar, solceller och andra åtgärder som placeras på tak eller fasad och påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag.	Avviker från detaljplan	12 587 kr	1 987 kr	14 574 kr
A2.24		Inom kulturmiljöområde	15 237 kr	1 987 kr	17 224 kr
A2.25	Ändrad användning, inredning av	Planenligt	13 250 kr	23 850 kr	37 100 kr
A2.26	ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, med tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	19 212 kr	23 850 kr	43 062 kr
A2.27		Utanför planlagt område	16 562 kr	23 850 kr	40 412 kr
A2.28	Ändrad användning, inredning av	Planenligt	13 250 kr	1 987 kr	15 237 kr
A2.29	ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, utan tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	19 212 kr	1 987 kr	21 199 kr
A2.30		Utanför planlagt område	16 562 kr	1 987 kr	18 549 kr

A3 Bygglöv och teknisk kontroll för skyltar och ljusanordningar		Avgift
Ärendetyp		
A3.01	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en fristående skylt eller ljusanordning	Timdebitering

A4 Bygglöv och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 1		Avgift
Ärendetyp		
A4.01	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor	Timdebitering
A4.02	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag och materialgårdar	Timdebitering
A4.03	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av tunnlår och bergrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana eller gruvdrift	Timdebitering
A4.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser	Timdebitering
A4.05	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av radio- eller telemaster eller torn	Timdebitering
A4.06	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av vindkraftverk som a) är högre än 20 meter över markytan b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken c) monteras fast på en byggnad, eller d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter	Timdebitering
A4.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av begravningsplatser	Timdebitering

A5 Bygglöv och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 2 (murar och plank, parkeringsplatser utomhus och transformatorstationer)					
		Ärendetyp	Avgift lov	Avgift genomförande	Total avgift
A5.01	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, med tekniskt samråd	Planenligt	8 613 kr	5 300 kr	13 913 kr
A5.02		Avviker från detaljplan	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.03		Utanför planlagt område	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 612 kr	1 325 kr	9 937 kr
A5.05		Avviker från detaljplan	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.06		Utanför planlagt område	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	5 300 kr	12 587 kr
A5.08		Avviker från detaljplan	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.09		Utanför planlagt område	10 600 kr	5 300 kr	15 900 kr
A5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr	8 612 kr
A5.11		Avviker från detaljplan	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.12		Utanför planlagt område	10 600 kr	1 325 kr	11 925 kr
A5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt	6 625 kr	1 325 kr	7 950 kr
A5.14		Avviker från detaljplan	11 925 kr	1 325 kr	13 250 kr
A5.15		Utanför planlagt område	9 937 kr	1 325 kr	11 262 kr
A6 Förlängning av tidsbegränsat bygglov					Avgift
A6.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov				9 937 kr
A7 Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär					Avgift
A7.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär				9 937 kr
A8 Anmälningsskyldiga åtgärder					
					Avgift
		Ärendetyp			
A 8.01	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd				11 925 kr
A 8.02	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd				6 625 kr
A 8.03	Nybyggnad eller tillbyggnad som har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd				11 925 kr
A 8.04	Nybyggnad eller tillbyggnad som har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd				6 625 kr
A 8.05	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, med tekniskt samråd				26 500 kr
A 8.06	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, utan tekniskt samråd				10 600 kr

A 8.07	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.08	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.09	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	4 637 kr
A 8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	3 312 kr
A 8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.13	Installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.14	Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, utan tekniskt samråd	3 312 kr
A 8.15	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.16	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.17	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.18	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.19	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	11 925 kr
A 8.20	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	6 625 kr

A9 Marklov och teknisk kontroll för marklovpliktiga åtgärder		Avgift lov	Avgift genomförande	Total avgift
Ärendetyp				
A9.01	Marklovpliktig åtgärd, med tekniskt samråd	8 612 kr	7 950 kr	16 562 kr
A9.02	Marklovpliktig åtgärd, utan tekniskt samråd	8 612 kr	7 950 kr	16 562 kr
A9.03	Marklovpliktig åtgärd, i samband med ansökan om små avlopp	3 975 kr	0 kr	3 975 kr

A10 Rivningslov och teknisk kontroll för åtgärder som kräver rivningslov		Avgift lov	Avgift genomförande	Total avgift
Ärendetyp				
A10.01	Åtgärd som kräver rivningslov, med tekniskt samråd	8 612 kr	9 275 kr	17 887 kr
A10.02	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	8 612 kr	2 650 kr	11 262 kr

A11 Förhandsbesked		Avgift
A11.01	Förhandsbesked	18 550 kr

A12 Villkorsbesked		Avgift
A12.01	Villkorsbesked	Timdebitering

A13 Ingripandebesked		Avgift
A13.01	Ingripandebesked	Timdebitering

A14 Strandskyddsdispens		Avgift
A14.01	Strandskyddsdispens	11 925 kr

A15 Extra arbetsinsatser under genomförandet		Avgift
A15.01	Extra tekniskt samråd, utöver det första, per styck	7 950 kr
A15.02	Extra beslut om startbesked, utöver det första, per styck	2 650 kr
A15.03	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck	6 625 kr
A15.04	Beslut om kompletterande villkor, per styck	2 650 kr
A15.05	Extra slutsamråd, utöver det första, per styck	6 625 kr
A15.06	Beslut om interimistiskt slutbesked, per styck	2 650 kr
A15.07	Extra beslut om slutbesked, utöver det första, per styck	2 650 kr
A15.08	Beslut om byte av kontrollansvarig, per styck	2 650 kr
A15.09	Extra granskning - bristfälliga handlingar	1 325 kr

A16 Nybyggnadskarta		Avgift
A16.01	Nybyggnadskarta ≤ 2000 m ²	12 587 kr
A16.02	Nybyggnadskarta, enkelt förfarande ≤ 2000 m ² <i>Enkelt förfarande kan tillämpas utanför planlagt område och kommunalt VA</i>	10 600 kr
A16.03	Tillägg för varje extra 1000 m ²	1 987 kr
A16.04	Revidering av nybyggnadskarta <i>Revidering görs för ärenden som är upp till 5 år gammal.</i>	5 962 kr
A16.05	Övriga tidskrävande åtgärder <i>Tex extra utredning eller mätning</i>	Timdebitering

Alternativ till Nybyggnadskarta se tabell D, D 1.7 Enkelt underlag till situationsplan.

A17 Utstakning i samband med bygglovsprocess		Avgift
A17.01	Grundavgift finutstakning	2 981 kr *
A17.02	Tillägg per byggnad	4 306 kr *
A17.03	Lägeskontroll	5 962 kr
A17.04	Avgift för utstakning i egen regi	2 650 kr

För andra typer av mätuppdrag se tabell D 5 Mätningstjänster

* Mervärdesskatt (moms) tillkommer

A18 Lov för åtgärder som inte kräver lov (frivilliga lov)		Avgift
A18.01	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd finns i någon av taxans övriga tabeller	I enlighet med tillämplig tabell
A18.02	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd inte finns i någon av taxans övriga tabeller	Timdebitering

A19 Andra tids- och kostnadskrävande åtgärder		Avgift
A19.01	Andra tids- och kostnadskrävande åtgärder	Timdebitering

A20	Avslag	Avgift
A20.01	Beslut om att avslå en ansökan eller anmälan	Timdebitering

A21	Avskrivning	Avgift
A21.01	Beslut om att avskriva en ansökan eller anmälan	Timdebitering

A22	Avvisning	Avgift
A22.01	Beslut om att avvisa en ansökan eller anmälan	Timdebitering

A23	Neka startbesked	Avgift
A23.01	Beslut om att neka startbesked	Timdebitering

A24	Tillsyn	Avgift
A24.01	Tillsyn enligt lagen om energimätning i byggnader	Timdebitering
A24.02	Tillsyn strandskydd	Timdebitering

A25	Kungörelse	Avgift
A25.01	Kungörelse (lokaltidning)	7 500 kr

Tabell B - Taxetabeller för planavgift vid bygglov

B 1 Planavgift vid bygglov för byggnader

I de fall planavgiften inte reglerats genom planavtal, tas avgift ut i samband med bygglov och senast vid beslut om startbesked. Planavgift tas ut baserat på area i kvadratmeter enligt tabell B1 nedan. Planavgift tas endast ut i samband med bygglovspliktiga åtgärder, alltså inte för exempelvis friggebodar. Planavgift tas inte ut vid tidsbegränsat bygglov (9 kap. 33 § PBL).

	Ärendetyp	Avgift
B1.01	Nybyggnad 0 - 100 kvm	12 000 kr
B1.02	Nybyggnad 101 - 1000 kvm	24 000 kr
B1.03	Nybyggnad 1001 - 5000 kvm	36 000 kr
B1.04	Nybyggnad \geq 5001 kvm	48 000 kr
B1.05	Tillbyggnad 0 - 50 kvm	6 000 kr
B1.06	Tillbyggnad \geq 51 kvm	12 000 kr

Tabell C – Planbesked, planprogram, detaljplaner och områdesbestämmelser

C1 Planbesked

Avgiften debiteras i samband med beslut om planbesked oavsett om beslutet är positivt eller negativt och avräknas inte från kommande planavgift vid upprättande av detaljplan. Skulle ärendet återkallas innan beslut fattats debiteras nedlagd tid.

Ärendetyp		Avgift
C1.01	Planbesked kategori 1 (alla åtgärder som inte omfattas av kategori 2 eller 3)	23 175 kr
C1.02	Planbesked kategori 2 (komplexa åtgärder eller åtgärder som kräver miljöbedömning)	34 711 kr
C1.03	Planbesked kategori 3 (åtgärder som innebär mindre ändring av gällande detaljplan, förlängning av genomförandetid för gällande detaljplan eller andra åtgärder av motsvarande komplexitet)	12 875 kr

C2 Detaljplaner, planprogram och områdesbestämmelser

Avgifter debiteras löpande och regleras som huvudregel genom avtal mellan exploatör och kommunen, se kapitel *Särskilda bestämmelser om taxa*

Ärendetyp		Avgift
C 2.01	Program, detaljplaner och områdesbestämmelser	Timdebitering
C 2.02	Tillkommande handläggningskostnad per timme	Timdebitering

Tabell D - Taxetabeller för geografisk information, lantmäteri och mätning

Avgifter exklusive 25% mervärdesskatt (moms) om inte annat anges.

Mediakostnad anges i tabell 1, Bilaga till tabell D.

Kilobyte-pris anges i tabell 2, Bilaga till tabell D.

Prisreduktion anges i tabell 3, Bilaga till tabell D.

D1 Kartdata och produkter ur kartdatabasen

Ärendetyp		Avgift
D1.01	Enkelt utdrag ur fastighetssystemet <i>Servitut och rättigheter är inte utredda</i>	Se tabell E, E.1.1
D1.02	Tomtkarta	0 kr
D1.03	A4	59 kr
D1.04	Bykarta A3	83 kr
D1.05	Skala 1:5000 A2	152 kr
D1.06	A1	199 kr
D1.07	Enkelt underlag till situationsplan (när nybyggnadskarta ej krävs) <i>Vid behov av inmätning tillkommer timdebitering</i>	2 650 kr + ev. timdebitering
D1.08	Digital kopia ur kartdatabas, rasterformat, jpg, gif, tif, pdf	Timdebitering

D1.09	Digital kopia ur kartdatabas, vektorformat, dwg, tab, shape		Timdebitering+ kilobyte-pris (se tabell 2)	
D1.10	Grundkarta <i>Underlag till detaljplan, enbart interna beställningar</i>	Nivå A: <9 ha. Revidering 1 ingår	17 225 kr	
D1.11		Nivå A: revidering 2 och framåt	7 950 kr	
D1.12		Nivå B: >9 ha. Revidering 1 ingår	24 512 kr	
D1.13		Nivå B: revidering 2 och framåt	10 600 kr	
D1.14		Nivå C: >24 ha. Revidering 1 ingår	30 475 kr	
D1.15		Nivå C: revidering 2 och framåt	14 575 kr	
D1.16		Fastighetsförteckning <i>Underlag till detaljplan, enbart interna beställningar</i>	Nivå A: <9 ha. Revidering 1 ingår	11 925 kr
D1.17			Nivå A: revidering 2 och framåt	6 625 kr
D1.18			Nivå B: >9 ha. Revidering 1 ingår	17 887 kr
D1.19			Nivå B: revidering 2 och framåt	9 937 kr
D1.20	Nivå C: >24 ha. Revidering 1 ingår		22 525 kr	
D1.21	Nivå C: revidering 2 och framåt		10 600 kr	
D1.22	Övriga tidskrävande åtgärder <i>Tex extra utredning eller mätning</i>		Timdebitering	

D 2 Kartprodukter		
	Ärendetyp	Avgift
D2.01	Stadskarta Umeå (inkl. moms), vektor dwg <i>Skala 1:10 000</i>	10 860 kr

D 3 Flygfoton		
	Ärendetyp	Avgift
D3.01	Kopia av äldre s/v flygfoto, analog, flygstråk 1956-2011 <i>Flyghöjd 800 meter</i>	7 kr/ha + timdebitering + mediakostnad (se tabell 1)
D3.02	Kopia av äldre flygfoto s/v, jpg, tif, flygstråk 1956-2011 <i>Flyghöjd 800 meter</i>	26 kr/ha + timdebitering

D 4 GIS-relaterade produkter och tjänster			
	Ärendetyp	Avgift	
D4.01	Stadsmodell - 3D fasaddraperad <i>Avser endast färdigdraperade byggnader inom centrumfyrkanten</i>	50 kr/kb + timdebitering	
D4.02	3D konstruktion <i>Exempel skuggstudier, visualiseringar</i> <i>Avser leverans i jpg</i>	Timdebitering	
D4.03	Kartframställning, databearbetning, 3D modellering	Timdebitering	
D4.04	Webbkarta 2D/3D <i>Gäller endast de kommunala bolagen, denna tjänst säljs ej externt</i>	Framtagande	
D4.05		Drift standard	2 350 kr/år
D4.06		Drift utökad	4 600 kr/år

D4.07		Formulärfunktion	3 890 kr/karta
D 5 Mätningstjänster			
Ärendetyp			Avgift
D5.01	Mätuppsdrag <i>Exempel grovutstakning, inmätning, gränsutvisning med stakkäpp, etc.</i>		Timdebitering

D 6 Stompunkter			
Ärendetyp			Avgift
D6.01	Stompunkter, triangelpunkter, polygonpunkter, väggpunkter, fixar, samt punktbeskrivningar <i>Web-lösning där kunden själv kan hämta ner punkter samt anmäla till oss om någon punkt är borta.</i> www.umea.se/stomnatskarta		0 kr

D 7 Publicering och spridning av produkt			
Ärendetyp			Avgift
D7.01	Nyttjanderätt för karta - avser tryckt och digital form, infoga "© Umeå kommun" <i>Gäller både intern (inkl. bolag) och extern kund</i>		0 kr

D 8 Fastighetsrättsliga uppdrag och tjänster			
Ärendetyp			Avgift
D8.01	Fastighetsrättsliga uppdrag <i>Exempel värdeintyg, fastighetsutredning, sakägareförteckning, andelsutredning med flera uppdrag</i>		Timdebitering
D8.02	Bildande av samfällighetsförening – ingen mervärdesskatt (moms) tillkommer		5 200 kr (registreringsavgift) + timdebitering

Tabell E – Taxetabell för utlämning av allmän handling

E 1 Arkiv - utlämning av allmän handling

Utlämning av allmän handling debiteras med stöd av Umeå kommuns taxa KS-2024/00541 (rev. 2025-06-16) "Taxa för utlämnande av allmän handling". Avgifter avseende utskrivna papperskopior gäller per sida och inte per papper, ett papper med dubbelsidig text räknas alltså som två sidor. Med sida avses en A4-sida.

Vid utlämning via digitala lagringsmedia gäller samma taxa som vid papperskopior.

Ärendetyp			Avgift
E 1.1	Grundavgift för utlämning vid fler än 9 sidor. (<9 sidor gratis)		50 kr
	Kostnad per sida vid fler än 9 sidor.		2 kr/sida
E 1.2	Lagringsmedia		(kostnad för lagringsmedia debiteras)

Bilaga till Tabell D

Tabell 1. Mediakostnader

Storlek	Papper		Fotopapper	
	s/v	Färg		
A4	6 kr*			* Avgifter för utlämnande av allmän handling se Tabell E, E.1.1
A4		31 kr	42 kr	
A3	42 kr	72 kr	97 kr	
A2	67 kr	116 kr	138 kr	
A1	85 kr	133 kr	181 kr	
A0	114 kr	157 kr	373 kr	

Tabell 2. Vektordata från storskalig kartdatabas. Kronor per kilobyte (beräknat på dwg-format).

Antal kilobyte	Fastigheter/rättigheter byggnader	Landskapsinfo/PB	Höjdinformation
1-499	21,0	11,0	4,5
500-749	19,0	9,0	4,0
750-999	17,0	8,0	3,0
> 1000	14,5	7,0	2,5

Tabell 3. Prisreduktion avseende avgifter till Tabell D.

Kommunens verksamheter (ej bolag)	Ingen debitering förutom vid myndighetsutövning
Kommunala bolag (gäller vid kommunal service och inom Umeå kommun)	Inget kilobyte-pris tas ut för vektordata
Ideella föreningar, icke kommersiella sammanslutningar eller privatpersoner	50 % på digitalt material ur kartdatabas. 75 % på digitalt material utanför tätorten.
Studenter	Studenter kan erhålla digitala kartfiler inom specificerat område för examens- eller studiearbete kostnadsfritt. Vid ev. bearbetning tillämpas timdebitering med 50 % rabatt.

Förklaringar av begrepp

Listan nedan innehåller förklaringar av vissa begrepp som finns i taxan. När begreppen avser handläggningsmoment, är det den genomsnittliga tiden för arbetet med respektive moment som anges i tids- och kostnadsuppskattningarna.

Arbetsplatsbesök

I detta ingår såväl för- som efterarbete som det faktiska arbetsplatsbesöket, samt den genomsnittliga restiden till och från ett arbetsplatsbesök i kommunen.

Avskrivning

Avskrivning av ett ärende sker om sökanden återkallar sin ansökan.

Avslut av ärende

I detta ingår exempelvis rensning, fakturering och arkivering.

Avvikelse från detaljplan

Den föreslagna åtgärden överensstämmer inte med gällande detaljplan eller gällande områdesbestämmelser.

Avvisning

Om en ansökan är så ofullständig att ärendet inte går att pröva i sak, ska ansökningen avvisas.

Expediering och kungörelse

Den genomsnittliga tiden för detta, utslaget på alla ärenden av respektive typ.

Kulturmiljö eller kulturområde

Område eller miljö som bedöms vara historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värdefulla.

Liten avvikelse

Sådan liten avvikelse från gällande detaljplan eller gällande områdesbestämmelser som avses i 9 kap. 31b § PBL.

Lovprövning

I detta ingår exempelvis inläsning av material, prövning och beslutsfattande, den genomsnittliga tiden för eventuella platsbesök, att skriva beslut, grannhörande, remittering och att skriva fram ärenden till nämnden.

Mycket enkel åtgärd

En åtgärd som efter utförd handläggning tagit avsevärt kortare tid än det genomsnittliga ärendet.

Nybyggnad

Uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats (definition enligt 1 kap. 4 § PBL).

Planenligt

Den föreslagna åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan, gällande områdesbestämmelser eller givet förhandsbesked.

Slutbesked

I detta ingår exempelvis för- och efterarbete och det faktiska slutbeskedet.

Slutsamråd

I detta ingår exempelvis för- och efterarbete och det faktiska slutsamrådet, samt den genomsnittliga restiden till och från en byggarbetsplats.

Start av ärende

I detta ingår exempelvis registrering, upprättande av ärende, kontroll av inkomna handlingar, fördelning av ärenden.

Startbesked

I detta ingår exempelvis för- och efterarbete och det faktiska startbeskedet.

Tekniskt samråd

I detta ingår exempelvis för- och efterarbete och det faktiska samrådet.

Tillbyggnad

Ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym (definition enligt 1 kap. 4 § PBL).

Utanför planlagt område

Den föreslagna åtgärden ligger utanför område med detaljplan och omfattas inte heller av ett tidigare givet förhandsbesked.

Ändring av en byggnad

En eller flera åtgärder som ändrar en byggnadskonstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde (definition enligt 1 kap. 4 § PBL).

Underlag för att beräkna handläggningskostnad per timme
för kommunala taxor avseende Miljöbalken samt Plan- och bygglagen
Version 1.0
2015-04-13



Umeå Kommun, Bygglov, 2027

[Åter till översikten](#)

1. Generella uppgifter

Kommun/förbund	Umeå Kommun
Myndighetsområde	Bygglov
Gällande år	2027
Uppdaterad (datum)	2026-04-09
Upprättad av	Nicklas Fryksten

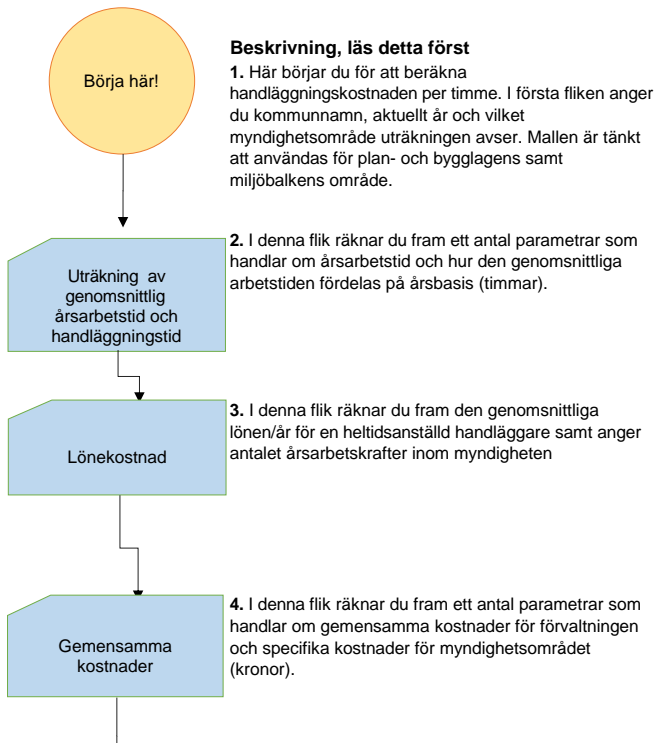
Övriga kommentarer

Handläggningskostnaden är uträknad utifrån byggnadsnämndens verksamheters kostnader inom Stadsbyggnadsförvaltningen. Beräkningarna är gjorda med faktiskt utfall för 2023 i de fall detta har varit möjligt att ta fram. Lönekostnader är utlästa mars 2024.

Umeå Kommun, Bygglöv, 2027

2. Översikt

Arbetsgång, klicka nedan



[Plats för
kommunlogo]

Resultat

Genomsnittlig handläggningstid per handläggare

955

Genomsnittlig lönekostnad per år och handläggare

687 000

Myndighetsområdets antal årsarbetskrafter

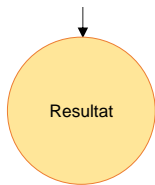
87,30

Gemensamma kostnader per handläggare

408 477

Myndighetsspecifika kostnader per handläggare

40 092



5. I denna flik får du sammanställningen av handläggningskostnaden per timme, för aktuellt myndighetsområde. Här kan du också räkna ut handläggningskostnaden per timme med SKL:s prisindex för kommunal verksamhet (PKV).

Total kostnad per handläggare

1 135 568

Handläggningskostnad per timme

1 190

Umeå Kommun, Bygglag, 2027

3. Genomsnittlig tid

Uräkning av genomsnittlig årsarbetstid och handläggningskostnad i det förväntade år då även den genomsnittliga schablonkostnaden per handläggare och år. De förs sätten över till nästa steg och används

Årsarbetstid	
Genomsnittlig årsarbetstid per handläggare (timmar)	2 000
Reviderade timmar (5 000 tim per SO, schablon)	

Förärvare	
Förvärdar (genomsnittlig förvärdare per handläggare (timmar), uppgett/beräknat tillämpat till förärvare/förärvare)	
Förvärdare	254
Schablon (5,2%)	105
Summa genomsnittlig förärvare (timmar)	409

Faktiska arbetstid (timmar)	1 591
Genomsnittlig årsarbetstid (handläggare utan förärvare)	

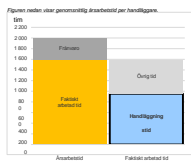
Handläggningskostnad
 För beräkningen av hur stor del av faktiskt arbetstid som utgör faktiska kostnader för handläggare i genomsnitt läggs per år på handläggning. SO, schablon är 60%, det resterande 40% utgörs av arbetstid enligt timpris och

Alternativ 1. ande handläggningskostnad / % av faktiskt arbetstid till	
Genomsnittlig handläggningskostnad	60,0%
(500 tim SO, schablon)	

Alternativ 2. ande ande timmar till och handläggningskostnad till	
Genomsnittlig handläggningskostnad	60,0%
(500 tim SO, schablon)	

Costa är den genomsnittliga handläggningskostnaden per handläggare och år enligt SO, schablon
 För SO, schablon enligt SO, schablon
 För SO, schablon enligt SO, schablon

Arbetsvetiden är den verkliga arbetstiden under normala betingelser, dvs. 17 månader (inklusive semester). Omkostnad med flera tillägg till som utvärderas arbetstid. Arbetsvetiden används för att beräkna ersättningen per dag utifrån den faktiska lönen. Om den verkliga arbetstiden varierar från en genomsnittsbildning. En normal 40-timmarsvecka motsvarar 2080 timmar eller 260 dagar



Umeå Kommun, Bygglöv, 2027

[Åter till översikten](#)**4. Lönekostnad och årsarbetskraft**

I det här bladet beräknas den genomsnittliga lönen/år för en heltidsanställd handläggare

Lönekostnad Handläggare Här anger du de personer som i någon omfattning arbetar med handläggning inom myndighetsområdet. Alternativt anger beräknad genomsnittlig årslön på en rad	Total lönekostnad per per handläggare och år inkl PO (kr)
Genomsnittlig årslön (inkl PO)	687 000
Genomsnittlig lönekostnad/handläggare (kr)	687 000
Ange myndighetsrådets antal årsarbetskrafter (budgeterat antal heltidstjänster för handläggare inom myndighetsområdet) text....	87,30

Detta förs över till nästa steg	
Genomsnittlig lönekostnad per handläggare och år	687 000 kr
Myndighetsrådets antal årsarbetskrafter	87,30 st

5. Gemensamma kostnader

Här beräknas verksamheternas gemensamma kostnader. Gemensamma kostnader finns ofta uppräknade i förvaltningens budget. Vissa av förvaltningens gemensamma kostnader hanteras på central nivå i kommunen. Förvaltningens andel av dessa kostnader bör tas med i beräkningen, även om de inte belastar den egna budgeten. Om det inte går att få fram kostnaderna, kan de uppskattas. Hör med ekonomiavdelningen eller motsvarande för att ta fram de tre första posterna, från den centrala budgeten. Nedanstående poster är exempel. Fyll i eller ta bort utifrån vad som är aktuellt för myndighetsområdet i fråga.

Gemensam kostnad	Belopp (kr)	Kommentar
Byggnadsnämndens verksamheters andel av "Fördelade kostnader" enligt SCB:s räkenskapsammandrag (RS)	2 750 000	Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader. Här anger du förvaltningens andel av kommunens gemensamma funktioner, tjänster och lokaler. Det avser overheadkostnader för kommunens gemensamma verksamhet som inte kan väjas bort, t.ex. kommunledning och central administration (telefon, data, IT), juridik, arkiv, telefonväxel etc.
Byggnadsnämndens verksamheters andel av "Kalkylerade kapitalkostnader" enligt SCB:s räkenskapsammandrag (RS)	280 000	Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader. Om ni har lokaler och inventarier som gemensamma nyttigheter, och inte har internhyror, ska ni fylla i denna ruta. Kalkylerade kostnader avser intern ränta och avskrivningar på byggnader och inventarier i byggnader.
Byggnadsnämndens verksamheters andel av kostnader för KS- och KF-verksamhet	1 500 000	Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader.
Arbetsledning och administration för förvaltningen	17 550 000	Här anger du chefens chefernas lönekostnader till den del som är arbetsledning samt administratörers lönekostnad, t.ex. förvaltningens assistenter och nämndsekreterare.
Lokalkyror för förvaltningen	4 000 000	Anges endast om förvaltningen budgeterar/faktureras för detta.
Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader	680 000	Städ- och renhållningstjänster etc om förvaltningen budgeterar/faktureras för detta.
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	1 300 000	Datorer som inte köpts in centralt, böcker, tidningar, elektronisk media, prenumerationer, laboratoriematerial, arbetskläder, skyddsmaterial etc. som förvaltningen budgeterar/faktureras för.
Kontorsmaterial	100 000	Trycksaker, IT-material, kontorsmaterial som förvaltningen budgeterar/faktureras för.
Tele-, IT-kommunikation och postbefordran	350 000	Porto, telefoni, IT- och datakommunikation som förvaltningen budgeterar/faktureras för.
Egna verksamhetssystem	5 000 000	Det som förvaltningen budgeterar/faktureras för.
Kostnader för transportmedel	300 000	Drivmedel, fordonsskatt, leasing/hyra av bilar, trängselskatt, övriga kostnader för transportmedel som förvaltningen budgeterar/faktureras för.
Utbildning/kompetensutveckling	1 600 000	Avgifter för kurser etc. (inkl resor)
Tillfälligt inhyrd personal	250 000	Från bemanningsföretag etc. - konsulttjänster

Myndighetsrådets specifika kostnader

Specifikation av de kostnader som enbart ska belasta det aktuella myndighetsområdet. Hit räknas t.ex. andelen av nämndens totala budget som avser myndighetsområdet i fråga, eller exempelvis kostsam utrustning som bara är till för det specifika myndighetsområdet. Nedanstående är exempel.

Myndighetsrådets specifika kostnader	Belopp (kr)
Nämndens kostnad	3 500 000
Provtagning	
Mätutrustning	
Myndighetspecifika licenser och programvaror	
Summa (kronor):	3 500 000

Summa myndighetsrådets specifika kostnader	3 500 000	Summering av myndighetsrådets specifika kostnader
Antal årsarbetskrafter inom myndighetsområdet	87,30	Från bladet "Lönekostnad och årsarbetskraft"
Myndighetsrådets specifika kostnader per handläggare	40 092	Beräkning (Myndighetsrådets specifika kostnader fördelat per handläggare)

Antal årsarbetskrafter inom myndighetsområdet	87,30	Från bladet "Lönekostnad och årsarbetskraft"
Myndighetsrådets del av förvaltningens gemensamma kostnader	35 660 000	Beräkning (kostnad per handläggare multiplicerat med myndighetsrådets antal årsarbetskrafter)
Summa myndighetsrådets specifika kostnader	3 500 000	Summering av myndighetsrådets specifika kostnader
Summa gemensamma och myndighetspecifika kostnader	39 160 000	
Summa (kronor per handläggare):	448 568	

Detta är myndighetsrådets kostnader som överförs till nästa steg	→
Myndighetsrådets del av förvaltningens gemensamma kostnader per handläggare	408 477
Myndighetsrådets specifika kostnader per handläggare	40 092

Umeå Kommun, Byggnv, 2027

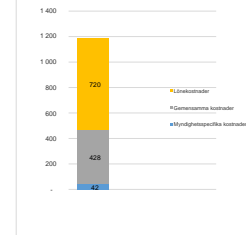
[Åter till övervakning](#)**6. Resultat handläggningskostnad per timme**

Gemensamt lönepris per handläggare inkl po-sällskap	687 000 kr	Får från: "Lönekostnad och årsarbetskost"
Gemensam kostnad per handläggare (CH)	408 477 kr	Får från: "Gemensamma kostnader"
Myndighetspecifika kostnader handläggare	61 022 kr	Får från: "Gemensamma kostnader"
Summa kostnader per handläggare	1 135 568 kr	
Handläggningstid (tim)	955 tim	Får från: "Gemensamt lönepris"
Kostnader:	1 135 568 kr	1 130 kr/tim
Handläggningstid:	955 tim	

Resultat av modellen ger följande handläggningskostnadHandläggningskostnad per timme **1 190 kr****Indexuppräkning**

	2024	2025	2026	2027
Indexupprätning år				
Indexupprätning %	4,70%	0,32%	3,00%	3,00%
Index (baserat)	56 kr	4 kr	37 kr	39 kr
Indexuppräknad handläggningskostnad per timme	1 245 kr	1 249 kr	1 287 kr	1 325 kr

kostnadsfördelning (kr/tim)



Kommunnamn

Umeå Kommun

Datum

2027-01-01

Upprättad av

Byggnadsnämnden

**Handläggningskostnad
per timme för lov,
anmälan mm**

1 325 kr

A Taxetabeller för lov, anmälan mm					
A1 Bygglov och teknisk kontroll för en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader					
Ärendetyp			Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A 1.01	Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.	Planenligt	15 900 kr	21 200 kr	37 100 kr
A 1.02	Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Avviker från detaljplan	21 200 kr	21 200 kr	42 400 kr
A 1.03		Utanför planlagt område	19 212 kr	21 200 kr	40 412 kr
A 1.04	Nybyggnad av ett fritidshus med högst två bostäder.	Planenligt	14 575 kr	21 200 kr	35 775 kr
A 1.05	Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Avviker från detaljplan	19 875 kr	21 200 kr	41 075 kr
A 1.06		Utanför planlagt område	17 887 kr	21 200 kr	39 087 kr
A 1.07	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	10 600 kr	21 862 kr
A 1.08		Avviker från detaljplan	14 575 kr	10 600 kr	25 175 kr
A 1.09		Utanför planlagt område	14 575 kr	10 600 kr	25 175 kr
A 1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr	8 612 kr
A 1.11		Avviker från detaljplan	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A 1.12		Utanför planlagt område	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A 1.13	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A 1.14		Avviker från detaljplan	14 575 kr	1 325 kr	15 900 kr
A 1.15		Utanför planlagt område	14 575 kr	1 325 kr	15 900 kr
A 1.16	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	10 600 kr	21 862 kr
A 1.17		Avviker från detaljplan	14 575 kr	10 600 kr	25 175 kr
A 1.18		Utanför planlagt område	14 575 kr	10 600 kr	25 175 kr
A 1.19	Tillbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr	8 612 kr
A 1.20		Avviker från detaljplan	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A 1.21		Utanför planlagt område	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr

A 1.22		Planenligt	11 262 kr	1 325 kr	12 587 kr
A 1.23	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	14 575 kr	1 325 kr	15 900 kr
A 1.24		Utanför planlagt område	14 575 kr	1 325 kr	15 900 kr
A 1.25	Fasadändring med stor omgivnings påverkan, med tekniskt samråd	Planenligt	6 625 kr	6 625 kr	13 250 kr
A 1.26	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster. Även skyltar, ljusanordningar, solceller och andra åtgärder som placeras på tak eller fasad och påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag.	Avviker från detaljplan	10 600 kr	6 625 kr	17 225 kr
A 1.27		Inom kulturmiljöområde	10 600 kr	6 625 kr	17 225 kr
A 1.28		Planenligt	6 625 kr	1 325 kr	7 950 kr
A 1.29	Fasadändring, utan tekniskt samråd	Planenligt- mycket enkel åtgärd	3 975 kr	1 325 kr	5 300 kr
A 1.30	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster. Även skyltar, ljusanordningar, solceller och andra åtgärder som placeras på tak eller fasad och påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag.	Avviker från detaljplan	10 600 kr	1 325 kr	11 925 kr
A 1.31		Inom kulturmiljöområde	10 600 kr	1 325 kr	11 925 kr
A 1.32	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	Planenligt	1 987 kr	5 300 kr	7 287 kr
A 1.33	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	Avviker från detaljplan	3 312 kr	5 300 kr	8 612 kr
A 1.34	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1-2 lägenheter) till väsentlig annan användning med tekniskt samråd	Planenligt	11 925 kr	7 950 kr	19 875 kr
A 1.35		Avviker från detaljplan	15 237 kr	7 950 kr	23 187 kr
A 1.36		Utanför planlagt område	15 237 kr	7 950 kr	23 187 kr
A 1.37	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1-2 lägenheter) till väsentlig annan användning utan tekniskt samråd	Planenligt	11 925 kr	1 325 kr	13 250 kr
A 1.38		Avviker från detaljplan	15 237 kr	1 325 kr	16 562 kr
A 1.39		Utanför planlagt område	15 237 kr	1 325 kr	16 562 kr

A2 Bygglov och teknisk kontroll för byggnader som inte hör till ett småhus enligt tabell A 1					
		Ärendetyp	Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A2.01	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), med	Planenligt	11 262 kr	14 575 kr	25 837 kr

A2.02	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	17 225 kr	14 575 kr	31 800 kr
A2.03		Utanför planlagt område	17 225 kr	14 575 kr	31 800 kr
A2.04	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	1 987 kr	13 249 kr
A2.05		Avviker från detaljplan	17 225 kr	1 987 kr	19 212 kr
A2.06		Utanför planlagt område	17 225 kr	1 987 kr	19 212 kr
A2.07	Nybyggnad och tillbyggnad 101-1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	31 137 kr	37 100 kr	68 237 kr
A2.08		Avviker från detaljplan	34 450 kr	37 100 kr	71 550 kr
A2.09		Utanför planlagt område	34 450 kr	37 100 kr	71 550 kr
A2.10	Nybyggnad och tillbyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	56 975 kr	50 350 kr	107 325 kr
A2.11		Avviker från detaljplan	61 612 kr	50 350 kr	111 962 kr
A2.12		Utanför planlagt område	57 637 kr	50 350 kr	107 987 kr
A2.13	Nybyggnad och tillbyggnad ≥5001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	60 950 kr	59 625 kr	120 575 kr
A2.14		Avviker från detaljplan	65 587 kr	59 625 kr	125 212 kr
A2.15		Utanför planlagt område	61 612 kr	59 625 kr	121 237 kr
A2.16	Nybyggnad och tillbyggnad ≥101 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd ex.vis tälthall	Planenligt	13 912 kr	2 650 kr	16 562 kr
A2.17		Avviker från detaljplan	19 875 kr	2 650 kr	22 525 kr
A2.18		Utanför planlagt område	19 875 kr	2 650 kr	22 525 kr
A2.19	Fasadändring, med tekniskt samråd	Planenligt	7 950 kr	9 275 kr	17 225 kr
A2.20	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande som påverkar byggnadens utseende	Avviker från detaljplan	12 587 kr	9 275 kr	21 862 kr
A2.21		Inom kulturmiljöområde	15 237 kr	9 275 kr	24 512 kr
A2.22	Fasadändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 950 kr	1 987 kr	9 937 kr
A2.23	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande som påverkar byggnadens utseende	Avviker från detaljplan	12 587 kr	1 987 kr	14 574 kr
A2.24		Inom kulturmiljöområde	15 237 kr	1 987 kr	17 224 kr
A2.25	Ändrad användning, med tekniskt samråd	Planenligt	13 250 kr	23 850 kr	37 100 kr
A2.26		Avviker från detaljplan	19 212 kr	23 850 kr	43 062 kr

A2.27		Utanför planlagt område	16 562 kr	23 850 kr	40 412 kr
A2.28		Planenligt	13 250 kr	1 987 kr	15 237 kr
A2.29	Ändrad användning, utan tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	19 212 kr	1 987 kr	21 199 kr
A2.30		Utanför planlagt område	16 562 kr	1 987 kr	18 549 kr

A3 Bygglov och teknisk kontroll för fristående skyltar och ljusanordningar					
		Ärendetyp	Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A3.01	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en fristående skylt eller ljusanordning				Timdebitering

A4 Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 1					
		Ärendetyp	Avgift		
A4.01	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med lifftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor				Timdebitering
A4.02	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag och materialgårdar				Timdebitering
A4.03	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av tunnlar och bergrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana eller gruvsdrift				Timdebitering
A4.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser				Timdebitering
A4.05	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av radio- eller telemaster eller torn				Timdebitering
A4.06	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av vindkraftverk som a) är högre än 20 meter över markytan b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken c) monteras fast på en byggnad, eller d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter				Timdebitering
A4.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av begravningsplatser				Timdebitering

A5 Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 2 (murar och plank, parkeringsplatser utomhus och transformatorstationer)					
		Ärendetyp	Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A5.01	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig	Planenligt	8 613 kr	5 300 kr	13 913 kr

A5.02	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, med tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.03		Utanför planlagt område	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 612 kr	1 325 kr	9 937 kr
A5.05		Avviker från detaljplan	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.06		Utanför planlagt område	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	5 300 kr	12 587 kr
A5.08		Avviker från detaljplan	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.09		Utanför planlagt område	10 600 kr	5 300 kr	15 900 kr
A5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr	8 612 kr
A5.11		Avviker från detaljplan	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.12		Utanför planlagt område	10 600 kr	1 325 kr	11 925 kr
A5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt	6 625 kr	1 325 kr	7 950 kr
A5.14		Avviker från detaljplan	11 925 kr	1 325 kr	13 250 kr
A5.15		Utanför planlagt område	9 937 kr	1 325 kr	11 262 kr

A6	Förlängning av tidsbegränsat bygglov	Avgift
A6.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov	9 937 kr

A7	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	Avgift
A7.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	9 937 kr

A8	Anmälningsskyldiga åtgärder	Ärendetyp	Avgift
A 8.01	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd		11 925 kr
A 8.02	Rivning av byggnad eller en del av en byggnad, utan tekniskt samråd		6 625 kr
A 8.03	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § PBL har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd		11 925 kr

A 8.04	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § PBL har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.05	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, med tekniskt samråd	26 500 kr
A 8.06	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, utan tekniskt samråd	10 600 kr
A 8.07	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.08	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.09	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	4 637 kr
A 8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	3 312 kr
A 8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.13	Installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.14	Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, utan tekniskt samråd	3 312 kr
A 8.15	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.16	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.17	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.18	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	6 625 kr
A 8.19	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	13 250 kr
A 8.20	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	6 625 kr

A9 Marklov och teknisk kontroll för marklovpiktiga åtgärder				
Ärendetyp		Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A 9.01	Marklovpiktig åtgärd, med tekniskt samråd	8 612 kr	7 950 kr	16 562 kr
A 9.02	Marklovpiktig åtgärd, utan tekniskt samråd	8 612 kr	2 650 kr	11 262 kr
A 9.03	Marklovpiktig åtgärd, i samband med ansökan om små avlopp	3 861 kr	0 kr	3 861 kr

A10 Rivningslov och teknisk kontroll för åtgärder som kräver rivningslov				
Ärendetyp		Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A10.01	Åtgärd som kräver rivningslov, med tekniskt samråd	8 612 kr	9 275 kr	17 887 kr
A10.02	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	8 612 kr	2 650 kr	11 262 kr

A11 Förhandsbesked		Avgift
A11.01	Förhandsbesked	18 550 kr

A12 Villkorsbesked		Avgift
A12.01	Villkorsbesked	Timdebitering

A13 Ingripandebesked		Avgift
A13.01	Ingripandebesked	Timdebitering

A14 Strandskyddsdispens		Avgift
A14.01	Strandskyddsdispens	11 925 kr

A15 Extra arbetsinsatser under genomförandet		Avgift
A 15.01	Extra tekniskt samråd, utöver det första, per styck	7 950 kr
A 15.02	Extra beslut om startbesked, utöver det första, per styck	2 650 kr
A 15.03	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck	6 625 kr
A 15.04	Beslut om kompletterande villkor, per styck	2 650 kr
A 15.05	Extra slutsamråd, utöver det första, per styck	6 625 kr
A 15.06	Beslut om interimistiskt slutbesked, per styck	2 650 kr
A 15.07	Extra beslut om slutbesked, utöver det första, per styck	2 650 kr
A 15.08	Beslut om byte av kontrollansvarig, per styck	2 650 kr
A 15.09	Extra granskning - bristfälliga eller nya handlingar	1 325 kr

A16 Nybyggnadskarta		Avgift
A 16.01	Nybyggnadskarta ≤ 2000 m ²	12 587 kr
A 16.02	Nybyggnadskarta, enkelt förfarande ≤ 2000 m ² <i>Enkelt förfarande kan tillämpas utanför planlagt område och kommunalt VA</i>	10 600 kr
A 16.03	Tillägg för varje extra 1000 m ²	1 987 kr
A 16.04	Revidering av nybyggnadskarta <i>Revidering görs för ärenden som är upp till 5 år gammal. Vid revidering kan mätning enligt timdebitering tillkomma.</i>	5 962 kr
A 16.05	Övriga tidskrävande åtgärder <i>Tex extra utredning eller mätning</i>	Timdebitering

A17 Utstakning		Avgift
A 17.01	Grundavgift finutstakning	2 981 kr
A 17.06	Tillägg per byggnad	4 306 kr
A 17.07	Lägeskontroll	5 963 kr
A 17.08	Avgift för utstakning i egen regi	2 650 kr

För andra typer av mätuppdrag se tabell D 5 Mätningstjänster

* Mervärdeskatt (moms) tillkommer

A18 Lov för åtgärder som inte kräver lov (frivilliga lov)		Avgift
A18.01	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd finns i någon av taxans övriga tabeller	I enlighet med tillämplig tabell
A18.02	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd inte finns i någon av taxans övriga tabeller	Timdebitering

A19 Andra tids- och kostnadskrävande åtgärder		Avgift
A19.01	Andra tids- och kostnadskrävande åtgärder	Timdebitering

A20 Avslag		Avgift
A20.01	Beslut om att avslå en ansökan	Timdebitering

A21 Avskrivning		Avgift
A21.01	Beslut om att avskriva en ansökan	Timdebitering

A22 Avvisning		Avgift
A22.01	Beslut om att avvisa en ansökan	Timdebitering

A23 Neka startbesked		Avgift
A23.01	Beslut om att neka startbesked	Timdebitering

A24 Tillsyn		Avgift
A24.01	Tillsyn enligt lagen om energimätning i byggnader	Timdebitering
A24.02	Tillsyn strandskydd	Timdebitering

A25 Kungörelse		Avgift
A25.01	Kungörelse (lokaltidning)	7 500 kr

A 1 Tidsuppskattning															
Bygglöv och teknisk kontroll för en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader															
Kommentar															
När det gäller en- och tvåbostadshus räknas tillhörande bygglovspliktiga komplementbyggnader och andra lovpliktiga åtgärder (exempelvis plank och murar), med i ärendetyperna för nybyggnad, om allt ingår i en och samma ansökan. Detsamma gäller även eventuella anmälningspliktiga åtgärder (exempelvis eldstad och VA-anslutning), om de ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.															
I A1.32-33 avses gruppbebyggelse av småhus, om ansökan gäller flera likartade en- eller tvåbostadshus. Då tas avgift ut för det första huset i enlighet med rätt ärendetyp avseende nybyggnad. För de övriga byggnaderna i ansökan tillkommer en avgift per styck i enlighet med A1.32-33. När tidsuppskattningen för A1.32-33 görs ska alltså bara de handläggningsmoment som upprepas för varje ytterligare hus i samma ansökan tas med, till exempel arbetsplatsbesök men inte registrering. Om ansökan gäller en gruppbebyggelse där byggnaderna och/eller de topografiska förhållandena skiljer sig så väsentligt åt att prövningen blir i princip helt ny för varje byggnad, bör avgiften istället tas ut i enlighet med rätt ärendetyp avseende nybyggnad en gång per byggnad.															
För tidsbegränsade eller säsongsbetonade lov tas samma avgift ut som för ett permanent lov.															
Timmarna redovisade för teknisk samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked motsvarar ett samråd, ett besök eller ett beslut. Arbetsinsatser utöver detta tillkommer tilläggsberäkning.															
	Ärendetyp	Administration, arkivering och arkiv ut av ärende	Handläggning bygglov	Beslut om lov	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbetsplatsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Summa tid för lov	Summa tid för genomförande	Summa total tid	Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A.1.01	Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.	1	9,5	1,5	7	1	3	4	1	12,0	16,0	28,0	15900	21200	37100
A.1.02	Ingår till även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovspliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	1	13,5	1,5	7	1	3	4	1	16,0	16,0	32,0	21200	21200	42400
A.1.03		1	12	1,5	7	1	3	4	1	14,5	16,0	30,5	19212	21200	40412
A.1.04		1	8,5	1,5	7	1	3	4	1	11,0	16,0	27,0	14575	21200	35775
A.1.05	Nybyggnad av ett frilandshus med högst två bostäder. Ingår till även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovspliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	1	12,5	1,5	7	1	3	4	1	15,0	16,0	31,0	19875	21200	41075
A.1.06		1	11	1,5	7	1	3	4	1	13,5	16,0	29,5	17887	21200	39087
A.1.07		0,5	6,5	1,5	2	1	2	2	1	8,5	8,0	16,5	11262	10600	21862
A.1.08	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	0,5	9	1,5	2	1	2	2	1	11,0	8,0	19,0	14575	10600	25175
A.1.09		0,5	9	1,5	2	1	2	2	1	11,0	8,0	19,0	14575	10600	25175
A.1.10		0,5	3,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	5,5	1,0	6,5	7287	1325	8612
A.1.11	Nybyggnad av komplementbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	0,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	8,5	1,0	9,5	11262	1325	12587
A.1.12		0,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	8,5	1,0	9,5	11262	1325	12587
A.1.13		0,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	8,5	1,0	9,5	11262	1325	12587
A.1.14	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	0,5	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	11,0	1,0	12,0	14575	1325	15900
A.1.15		0,5	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	11,0	1,0	12,0	14575	1325	15900
A.1.16		0,5	6,5	1,5	2	1	2	2	1	8,5	8,0	16,5	11262	10600	21862
A.1.17	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	0,5	9	1,5	2	1	2	2	1	11,0	8,0	19,0	14575	10600	25175
A.1.18		0,5	9	1,5	2	1	2	2	1	11,0	8,0	19,0	14575	10600	25175
A.1.19		0,5	3,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	5,5	1,0	6,5	7287	1325	8612
A.1.20	Tillbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	0,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	8,5	1,0	9,5	11262	1325	12587
A.1.21		0,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	8,5	1,0	9,5	11262	1325	12587
A.1.22		0,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	8,5	1,0	9,5	11262	1325	12587
A.1.23	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	0,5	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	11,0	1,0	12,0	14575	1325	15900
A.1.24		0,5	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	11,0	1,0	12,0	14575	1325	15900
A.1.25	Fasadåtgärder med stor omgivningspåverkan, med tekniskt samråd	0,5	3	1,5	1	1	0	2	1	5,0	5,0	10,0	6625	6625	13250
A.1.26	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster. I denna ärendetyp ingår även skyltar, ljusanordningar, solceller och andra åtgärder som placeras på tak eller fasad och påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag.	0,5	6	1,5	1	1	0	2	1	8,0	5,0	13,0	10600	6625	17225
A.1.27		0,5	6	1,5	1	1	0	2	1	8,0	5,0	13,0	10600	6625	17225
A.1.28		0,5	3	1,5	0	0,5	0	0	0,5	5,0	1,0	6,0	6625	1325	7950
A.1.29	Fasadåtgärder, utan tekniskt samråd	0,5	1,5	1	0	0,5	0	0	0,5	3,0	1,0	4,0	3975	1325	5300
A.1.30	Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster. I denna ärendetyp ingår även skyltar, ljusanordningar, solceller och andra åtgärder som placeras på tak eller fasad och påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag.	0,5	6	1,5	0	0,5	0	0	0,5	8,0	1,0	9,0	10600	1325	11925

A 1.31		Inom kulturmiljöområde	0,5	6	1,5	0	0,5	0	0	0,5	8,0	1,0	9,0	10600	1325	11925
A 1.32	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	Planenligt	0	1	0,5	1	0,5	1	1	0,5	1,5	4,0	5,5	1987	5300	7287
A 1.33	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse) med	Avviker från detaljplan	0	2	0,5	1	0,5	1	1	0,5	2,5	4,0	6,5	3312	5300	8612
A 1.34	Ändrad användning av småhus och tillhörande kompletteringsbyggnader från bostad (1-2 lägenheter) till väsentligen annan användning med tekniskt samråd	Planenligt	1	6,5	1,5	2	1	0	2	1	9,0	6,0	15,0	11925	7950	19875
A 1.35		Avviker från detaljplan	1	9	1,5	2	1	0	2	1	11,5	6,0	17,5	15237	7950	23187
A 1.36		Utanför planlagt område	1	9	1,5	2	1	0	2	1	11,5	6,0	17,5	15237	7950	23187
A 1.37	Ändrad användning av småhus och tillhörande kompletteringsbyggnader från bostad (1-2 lägenheter) till väsentligen annan användning utan tekniskt samråd	Planenligt	1	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	9,0	1,0	10,0	11925	1325	13250
A 1.38		Avviker från detaljplan	1	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	11,5	1,0	12,5	15237	1325	16562
A 1.39		Utanför planlagt område	1	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	11,5	1,0	12,5	15237	1325	16562

A 2 Tidsuppskattning																
Bygglöv och teknisk kontroll för byggnader som inte hör till ett småhus enligt tabell A 1																
Kommentar																
För dessa lov innehåller underlaget en stadsdelindelning. Gruppen kan innehålla bostäder av annat ändamål än bostäder och såväl också användningsändring för handläggningen. Det är däremot fortfarande inte det enskilda objektets storlek som ska vara avgörande för avgiftens storlek, utan den genomslutliga lösläpningen för ett lov inom ett																
stort bostadsområde.																
Om kommunen anser sig ha behov av fler eller andra bestämmelser, eller en annan stadsdelindelning beredande på vanligt försökskommunens bostäder, kan kommunen göra egna anpassningar av tabellen.																
För lösläpningsskade eller lösläpningsskade lov ska samma angift utgå som för ett permanent lov.																
Timmarna redovisade för tekniskt samråd, startbesök, besöksbesök, slutbesök och slutbesök motvarar ett samråd, ett besök eller ett besök. Adressatörer utöver detta tillkommer tilläggsberäkning.																
Ärendetyp	Admistration, utvänting och besök av sökande	Höringsgivning bygglov	Besök om lov	Tekniskt samråd	Startbesök	Admistrationssamråd	Slutbesök	Subbesök	Summa tid för lov	Summa tid för genomförande	Summa total tid	Angift för lov	Angift för genomförande	Total angift		
A.2.01		Planering	0,5	6,5	1,5	4	1	2	3	1	8,5	11,0	19,5	11282	14015	25 297 kr
A.2.02	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+CPA), med tekniskt samråd	Avvikelse från detaljplan	0,5	11	1,5	4	1	2	3	1	13,0	11,0	24	17226	14015	31 241 kr
A.2.03		Utför planerings område	0,5	11	1,5	4	1	2	3	1	13,0	11,0	24	17226	14015	31 241 kr
A.2.04		Planering	0,5	6,5	1,5	0	1	0	0	0,5	8,5	1,5	10	11282	1987	13 269 kr
A.2.05	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+CPA), utan tekniskt samråd	Avvikelse från detaljplan	0,5	11	1,5	0	1	0	0	0,5	13,0	1,5	14,5	17226	1987	19 213 kr
A.2.06		Utför planerings område	0,5	11	1,5	0	1	0	0	0,5	13,0	1,5	14,5	17226	1987	19 213 kr
A.2.07		Planering	2,5	19,5	1,5	14	1	6	6	1	23,5	28,0	51,5	31137	37100	68 237 kr
A.2.08	Nybyggnad och tillbyggnad 101-1000 kvm (BTA+CPA)	Avvikelse från detaljplan	2,5	22	1,5	14	1	6	6	1	26,0	28,0	54	34450	37100	71 550 kr
A.2.09		Utför planerings område	2,5	22	1,5	14	1	6	6	1	26,0	28,0	54	34450	37100	71 550 kr
A.2.10		Planering	3	38,5	1,5	21	1	8	7	1	43,0	38,0	81,0	56975	56950	107 925 kr
A.2.11	Nybyggnad och tillbyggnad 1001-5000 kvm (BTA+CPA)	Avvikelse från detaljplan	3	42	1,5	21	1	8	7	1	46,5	38,0	84,5	61612	56950	118 562 kr
A.2.12		Utför planerings område	3	38	1,5	21	1	8	7	1	43,5	38,0	81,5	57637	56950	107 987 kr
A.2.13		Planering	3	41,5	1,5	28	1	8	7	1	46,0	40,0	86,0	60950	59625	120 575 kr
A.2.14	Nybyggnad och tillbyggnad >5001 kvm (BTA+CPA)	Avvikelse från detaljplan	3	46	1,5	28	1	8	7	1	49,5	40,0	89,5	65287	59625	124 912 kr
A.2.15		Utför planerings område	3	42	1,5	28	1	8	7	1	46,5	40,0	86,5	61612	59625	121 237 kr
A.2.16		Planering	2,5	6,5	1,5	0	1	0	0	1	10,5	2,0	12,5	13911	2560	16 471 kr
A.2.17	Närbyggnad och tillbyggnad >101 kvm (BTA+CPA), utan tekniskt samråd ex vis stiftshuset	Avvikelse från detaljplan	2,5	11	1,5	0	1	0	0	1	15,5	2,0	17	19875	2560	22 435 kr
A.2.18		Utför planerings område	2,5	11	1,5	0	1	0	0	1	15,5	2,0	17	19875	2560	22 435 kr
A.2.19		Planering	0,5	4	1,5	0	1	0	0	1	4,0	7,0	11,0	7050	3275	10 325 kr
A.2.20	Fasadändring, med tekniskt samråd	Avvikelse från detaljplan	0,5	7,5	1,5	3	1	0	2	1	9,5	7,0	16,5	12587	3275	15 862 kr
A.2.21	Isola en, två, tre eller fyra våningar och lösnads som planer för byggnads utvärdering	Kulturutvärdering	0,5	3,5	1,5	3	1	0	2	1	11,5	7,0	18,5	15237	3275	18 512 kr
A.2.22	Fasadändring, utan tekniskt samråd	Planering	0,5	4	1,5	0	1	0	0	0,5	6,5	1,5	7,5	7960	1987	9 947 kr
A.2.23	Isola en, två, tre eller fyra våningar och lösnads som planer för byggnads utvärdering	Avvikelse från detaljplan	0,5	7,5	1,5	0	1	0	0,5	9,5	1,5	11,0	12587	1987	14 574 kr	
A.2.24		Kulturutvärdering	0,5	3,5	1,5	3	1	0	0	0,5	11,5	1,5	13,0	15237	1987	17 224 kr
A.2.25	Ändring	Planering	1	7,5	1,5	0	1	0	0	1	10,0	18,0	28,0	13250	23800	37 100 kr
A.2.26	Ändring av ändring av yttre bostad eller någon yttre bostad för handel, hantverk eller industri, med tekniskt samråd	Avvikelse från detaljplan	1	12	1,5	0	1	0	0	1	14,5	18,0	32,5	19211	23800	43 011 kr
A.2.27		Utför planerings område	1	10	1,5	0	1	0	0	1	12,5	18,0	30,5	18580	23800	42 380 kr
A.2.28	Ändring av ändring av yttre bostad eller någon yttre bostad för handel, hantverk eller industri, utan tekniskt samråd	Planering	1	7,5	1,5	0	1	0	0	1	10,0	7,5	17,5	13250	1987	15 237 kr
A.2.29		Avvikelse från detaljplan	1	12	1,5	0	1	0	0	1	14,5	1,5	16	19211	1987	21 198 kr
A.2.30		Utför planerings område	1	10	1,5	0	1	0	0	0,5	12,5	1,5	14	18580	1987	18 947 kr

A 3	Tidsuppskattning
	Bygglov och teknisk kontroll för fristående skyltar och ljusanordningar
Kommentar	
För tidsbegränsade eller säsongsbetonade lov tas samma avgift ut som för ett permanent lov.	
	Ärendetyp
	Avgift
A 3.01	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en fristående skylt eller ljusanordning
	Timdebitering

A 4 Tidsuppskattning		
Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 1		
Kommentar		
För tidsbegränsade eller säsongsbetonade lov tas samma avgift ut som för ett permanent lov.		
Ärendetyp		Avgift
A 4.01	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor	Timdebitering
A 4.02	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag och materialgårdar	Timdebitering
A 4.03	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av tunnlar och bergrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana eller gruvsdrift	Timdebitering
A 4.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser	Timdebitering
A 4.05	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av radio- eller telemaster eller torn	Timdebitering
A 4.06	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av vindkraftverk som a) är högre än 20 meter över markytan b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken c) monteras fast på en byggnad, eller d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter	Timdebitering
A 4.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av begravningsplatser	Timdebitering

A 5 Tidsuppskattning															
Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 2 (murar och plank, parkeringsplatser utomhus och transformatorstationer)															
Kommentar															
För tidsbegränsade eller säsongsbetonade lov tas samma avgift ut som för ett permanent lov.															
	Ärendetyp	Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning bygglov	Beslut om lov	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbetsplatsbesök	Slussamråd	Slutbesked	Summa tid för lov	Summa tid för genomförande	Summa total tid	Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A 5.01	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, med tekniskt samråd	Planerligt	0,5	4,5	1,5	1	1	0	1	6,5	4,0	10,5	8613	5300	13 913 kr
A 5.02		Avviker från detalplan	0,5	8	1,5	1	1	0	1	10,0	4,0	14	13250	5300	18 550 kr
A 5.03	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Utanför planlagt område	0,5	8	1,5	1	1	0	1	10,0	4,0	14	13250	5300	18 550 kr
A 5.04		Planerligt	0,5	4,5	1,5	0	0,5	0	0	6,5	1,0	7,5	8612	1325	9 937 kr
A 5.05	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Avviker från detalplan	0,5	8	1,5	0	0,5	0	0	10,0	1,0	11	13250	1325	14 575 kr
A 5.06		Utanför planlagt område	0,5	8	1,5	0	0,5	0	0	10,0	1,0	11	13250	1325	14 575 kr
A 5.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planerligt	0,5	3,5	1,5	1	1	0	1	5,5	4,0	9,5	7287	5300	12 587 kr
A 5.08		Avviker från detalplan	0,5	8	1,5	1	1	0	1	10,0	4,0	14	13250	5300	18 550 kr
A 5.09	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Utanför planlagt område	0,5	6	1,5	1	1	0	1	8,0	4,0	12	10600	5300	15 900 kr
A 5.10		Planerligt	0,5	3,5	1,5	0	0,5	0	0	5,5	1,0	6,5	7287	1325	8 612 kr
A 5.11	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Avviker från detalplan	0,5	8	1,5	0	0,5	0	0	10,0	1,0	11	13250	1325	14 575 kr
A 5.12		Utanför planlagt område	0,5	6	1,5	0	0,5	0	0	8,0	1,0	9	10600	1325	11 925 kr
A 5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planerligt	0,5	3	1,5	0	0,5	0	0	5,0	1,0	6	6625	1325	7 950 kr
A 5.14		Avviker från detalplan	0,5	7	1,5	0	0,5	0	0	9,0	1,0	10	11925	1325	13 250 kr
A 5.15	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Utanför planlagt område	0,5	5,5	1,5	0	0,5	0	0	7,5	1,0	8,5	9937	1325	11 262 kr

A 6 Tidsuppskattning						
Förlängning av tidsbegränsat bygglov						
Kommentar						
En ansökan om ett tidsbegränsat bygglov (9 kap. 39 § PBL) som kräver samma genomsnittliga handläggning som ett motsvarande permanent bygglov, bör leda till samma avgift som motsvarande permanent lov. Tabell 6 avser därför enbart förlängning av ett tidigare beviljat, tidsbegränsat bygglov.						
Ärendetyp		Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning bygglov	Beslut om lov	Summa tid för lov	Avgift för lov
A 6.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov	0,5	5,5	1,5	7,5	9 937 kr

A7 Tidsuppskattning						
Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär						
Kommentar						
Tabellen behandlar förlängning av sådana lov som avses i 9 kap. 40 § PBL. Även i detta fall bör det ursprungliga lovet handläggas på samma sätt, och därmed få samma avgift, som ett motsvarande permanent lov.						
Antalet tillfälliga lov av säsongskaraktär, och vad de avser, skiljer sig en hel del mellan olika kommuner. Inom denna kategori kan kommunen därför ha behov av att formulera egna ärendetyper.						
Ärendetyp		Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning bygglov	Beslut om lov	Summa tid för lov	Avgift för lov
A 7.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	0,5	5,5	1,5	7,5	9 937 kr

A 8 Tidsuppskattning										
Anmälningspliktiga åtgärder										
Kommentar										
Här återfinns de åtgärder som räknas upp i 6 kap. 5 § PBF. Tilmånda redovisade för tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked motsvarar ett samråd, ett besök eller ett beslut. Arbetsinsatser utöver detta tillkommer tilläggsdebitering.										
Ärendetyp	Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning av anmälan	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbetsplatsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Summa tid för genomförande	Avgift för genomförande	
A 8.01	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd	1	2	2	1	1	1	9,0	11 925 kr	
A 8.02	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	5,0	6 625 kr	
A 8.03	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § PBL har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd	1	2	2	1	1	1	9,0	11 925 kr	
A 8.04	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § PBL har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	5,0	6 625 kr	
A 8.05	Större inre ombyggnads/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, med tekniskt samråd	1	5	8	1	2	2	20,0	26 500 kr	
A 8.06	Större inre ombyggnads/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, utan tekniskt samråd	1	5	0	1	0	0	8,0	10 600 kr	
A 8.07	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	10,0	13 250 kr	
A 8.08	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	5,0	6 625 kr	
A 8.09	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	1	0,5	1	0,5	0	0	3,5	4 637 kr	
A 8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	1	0,5	0	0,5	0	0	2,5	3 312 kr	
A 8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	10,0	13 250 kr	
A 8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	5,0	6 625 kr	
A 8.13	Installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	10,0	13 250 kr	
A 8.14	Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, utan tekniskt samråd	1	0,5	0	0,5	0	0	2,5	3 312 kr	
A 8.15	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	10,0	13 250 kr	
A 8.16	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	5,0	6 625 kr	
A 8.17	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	10,0	13 250 kr	
A 8.18	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	5,0	6 625 kr	
A 8.19	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	10,0	13 250 kr	
A 8.20	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	5,0	6 625 kr	

A 9 Tidsuppskattning		Marklov och teknisk kontroll för marklovpfiktiga åtgärder													
Ärendetyp		Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning marklov	Beslut om lov	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbetsplatsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Summa tid för lov	Summa tid för genomförande	Summa tid totalt	Avgift för lov	Avgift för genomförande	Avgift
A 9.01	Marklovpfiktig åtgärd, med tekniskt samråd	0,5	4,5	1,5	3	1	0	1	1	6,5	6	12,5	8612	7950	16 562 kr
A 9.02	Marklovpfiktig åtgärd, utan tekniskt samråd	0,5	4,5	1,5	0	1	0	0	1	6,5	2	8,5	8612	2650	11 262 kr
A 9.03	Marklovpfiktig åtgärd, i samband med byggnation och ansökan för små avlopp	0,5	2	0,5	0	0	0	0	0	3	0	3,0	3861	0	3 861 kr

A 10 Tidsuppskattning		Rivningslov och teknisk kontroll för åtgärder som kräver rivningslov													
Ärendetyp		Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning rivningslov	Beslut om lov	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbetsplatsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Summa tid för lov	Summa tid för genomförande	Summa tid totalt	Avgift för lov	Avgift för genomförande	Avgift
A 10.01	Åtgärd som kräver rivningslov, med tekniskt samråd	0,5	4,5	1,5	3	1	1	1	1	6,5	7	13,5	8612	9275	17 887 kr
A 10.02	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	0,5	4,5	1,5	0	1	0	0	1	6,5	2	8,5	8612	2650	11 262 kr

A 11 Tidsuppskattning						
Förhandsbesked						
Kommentar: Det skiljer sig mycket åt mellan olika kommuner i hur ofta förhandsbesked utnyttjas. Karaktären på de frågor som bedöms vara lämpliga att hantera via förhandsbesked skiljer sig också åt. Här kan det därför vara lämpligt att komplettera med fler ärendetyper om kommunen anser att det behövs.						
Ärendetyp		Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning	Beslut	Summa tid	Avgift
A11.01	Förhandsbesked	0,5	12	1,5	14	18 550 kr

A 12 Tidsuppskattning			
Villkorsbesked			
Kommentar: Villkorsbesked respektive ingripandebesked bedöms vara så pass sällan förekommande att det är svårt att ange en genomsnittlig tid för handläggningen av ärendetyperna. Därför föreslås timdebitering för dessa ärenden. Om kommunen däremot har så många villkorsbesked eller ingripandebesked att det går att ange en genomsnittlig tidsåtgång för dem, är det lämpligt att göra det.			
Ärendetyp		Avgift	
A 12.01	Villkorsbesked	Timdebitering	

A 13 Tidsuppskattning			
Ingripandebesked			
Ärendetyp		Avgift	

A 13.01	Ingripandebesked	Timdebitering
---------	------------------	---------------

A 14	Tidsuppskattning					
	Strandskyddsdispens					
<i>Kommentar: Enligt MB. Strandskyddsdispensen regleras tills vidare i denna taxa. Flyttas över till MHN-taxa vid kommande revidering.</i>						
	Ärendetyp	Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning	Beslut	Summa tid	Avgift
A 14.01	Strandskyddsdispens	1	7	1	9	11 925 kr

A 15		Tidsuppskattning		
		Extra arbetsinsatser under genomförandet		
Ärendetyp		Utförande	Summa tid	Avgift
A 15.01	Extra tekniskt samråd, utöver det första, per styck	6	6	7 950 kr
A 15.02	Extra beslut om startbesked, utöver det första, per styck	2	2	2 650 kr
A 15.03	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck	5	5	6 625 kr
A 15.04	Beslut om kompletterande villkor, per styck	2	2	2 650 kr
A 15.05	Extra slutsamråd, utöver det första, per styck	5	5	6 625 kr
A 15.06	Beslut om interimistiskt slutbesked, per styck	2	2	2 650 kr
A 15.07	Extra beslut om slutbesked, utöver det första, per styck	2	2	2 650 kr
A 15.08	Beslut om byte av kontrollansvarig, per styck	2	2	2 650 kr
A 15.09	Extra granskning - bristfälliga eller nya handlingar	1	1	1 325 kr

A 16 Tidsuppskattning		Upprättande av nybyggnadskarta								
Kommentarer:										
Start av ärende - registrering, ev.kundkontakt, fördelning m.m.										
Utredning och förberedande arbete - tolkning av DP, studera förrättningskartor och ortofoto, lägga in koordinater för beräknade gränser m.m.										
Mätning - mäta gränspunkter, markhöjder, byggfixar, byggnader, infarter och andra objekt. Instrument och bokning										
Bearbetning och kartproduktion - ladda in inmätningar, kommunikation med VAKIN och GoP, anpassa kartdeklaration/layout, förtydligande text, anpassningar, kartografiskt bearbetning, beskrivning										
Ärendetyp		Start av ärende	Utredning och förberedande arbete	Mätning	Bearbetning och kartproduktion	Granskning, leverans och avslut	Summa tid	Avgift		
A 16.01	Nybyggnadskarta ≤ 2000 m ²	0,5	2	4	2	1	9,5	12 587 kr		
A 16.02	Nybyggnadskarta, enkelt förfarande ≤ 2000 m ² <i>Enkelt förfarande kan tillämpas utanför planlagt område och kommunalt VA</i>	0,5	1,5	4	1	1	8	10 600 kr		
A 16.03	Tillägg för varje extra 1000 m ²	0	0,5	0,5	0,5	0	1,5	1 987 kr		
A 16.04	Revidering av nybyggnadskarta <i>Revidering görs för ärenden som är upp till 5 år gammal. Vid revidering kan mätning enligt timdebitering tillkomma.</i>	0,5	0,5	2	1	0,5	4,5	5 962 kr		
A 16.05	Övriga tidskrävande åtgärder <i>Tex extra utredning eller mätning</i>							Timdebitering		

A 17 Tidsuppskattning**Utstakning**

Kommentarer:

Moms tillkommer för utstakning, men inte för lägeskontroll och avgiften för utstakning i egen regi.

Start av ärende - registrering, administration. Handläggning av ansökan i egen regi

Förberedelser - kontakt med sökande och andra inblandade parter. Hitta aktuella handlingar, beräkninga, förbereda mätfiler och instrument.

Mätning - kontrollera gränspunkter, skapa piképunkter, stationsetablering, ordna med profiler, kontrollera och hämta höjd, utsättning, kontrollmätning. Kundkontakt och utsättningsbevis. Tömma och kontrollera data på kontoret.

Avslut av ärende - Registrera Utstakningsbevis. Kontrollera utförandet, skapa flyttfil för registrering av byggnad, adress- och lghregister. Uppföljningar av ärenden. Vid inmätning: kontroll mot handlingar, inkommen mätdata, bearbetning av data och registrering.

Utstakningsåtgärd			Start av ärende	Förberedelse	Mätning	Avslut av ärende	Summa tid	Avgift
A 17.01	Grundavgift finutstakning	Moms tillkommer	0,5	1,25		0,5	2,25	2 981 kr
A 17.02	Tillägg per byggnad	Moms tillkommer		0,75	2	0,5	3,25	4 306 kr
A 17.03	Lägeskontroll	Myndighetsutövning, ingen moms	0,5	1	2	1	4,5	5 963 kr
A 17.04	Avgift vid finutstakning i egen regi	Myndighetsutövning, ingen moms	0,5	0	0	1,5	2	2 650 kr

A 18	Tidsuppskattning	
	Lov för åtgärder som inte kräver lov (frivilliga lov)	
Kommentar: Tabellen avser frivilliga lov i enlighet med 9 kap.52-54 §§ PBL.		
	Ärendetyp	Avgift
A 18.01	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd finns i någon av taxans övriga tabeller	I enlighet med tillämplig tabell
A 18.02	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd inte finns i någon av taxans övriga tabeller	Timdebitering

A 19	Tidsuppskattning	
	Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder	
	Ärendetyp	Avgift
A19.01	Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder	Timdebitering

A 20	Tidsuppskattning	
	Avslag	
Kommentar: Kommunen har kostnader även för handläggning som leder till avslag. Avgift tas därför ut för den handläggning som lagts ned, även om den sökande får ett negativt besked. Däremot tas avgift bara ut för den del av handläggningen som gjorts, det vill säga fram till och med exempelvis ett negativt bygglovsbeslut, inte för startbesked med mera.		
	Ärendetyp	Avgift

A 20.01	Avslag	Timdebitering
---------	--------	---------------

A 21	Tidsuppskattning	
	Avskrivning	
Kommentar: Avskrivning av ett ärende sker om sökanden återkallar sin ansökan. Gällande avgiften, se resonemanget för Avslag.		
	Ärendetyp	Avgift
A 21.01	Avskrivning	Timdebitering

A 22	Tidsuppskattning	
	Avvisning	
Kommentar: Om en ansökan är så ofullständig att ärendet inte går att pröva i sak, ska ansökningen avvisas. Gällande avgiften, se resonemanget för Avslag.		
	Ärendetyp	Avgift
A 22.01	Beslut om avvisning	Timdebitering

A 23	Tidsuppskattning	
	Nekat startbesked	
Kommentar: Kommunen har kostnader även för handläggning som leder till nekat startbesked. Avgift tas därför ut för den handläggning som lagts ned, även om den sökande får ett negativt besked.		

Ärendetyp		Avgift
A 23.01	Beslut om att neka startbesked	Timdebitering

A 24 Tidsuppskattning		
Tillsyn		
Kommentar: Kommunen tar ut en avgift för tillsynsarbete inom vissa områden. Tillsyn enligt lagen om energimätning i byggnader. Tillsyn strandskydd enligt miljötillsynsförordningen (2011:13) 7 kap och 27 kap MB (1998:808).		
Ärendetyp		Avgift
A 24.01	Tillsyn enligt lagen om energimätning i byggnader	Timdebitering
A 24.02	Tillsyn strandskydd	Timdebitering

A 25 Tidsuppskattning		
Kungörelse (lokaltidning)		
Kommentar: I de ärenden där kungörelse sker enligt 5 kap. 35 § alternativt 9 kap.109 § PBL tar kommunen ut en avgift för det.		
Ärendetyp		Avgift
A 25.01	Kungörelse (lokaltidning)	7 500 kr

Diariernr: BN-2026/00069

Byggnadsnämndens sammanträdestider 2027

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden fastställer datum och tider för nämndens sammanträden under 2027 enligt följande:

- 20 januari
- 17 februari
- 17 mars
- 21 april
- 19 maj
- 16 juni
- 25 augusti
- 22 september
- 20 oktober
- 17 november
- 8 december.

Sammanträden börjar klockan 9:00 om inget annat anges i kallelsen.

Ärendebeskrivning

Fastställande av datum och tider för byggnadsnämndens sammanträden under 2027.

Datum för nämndens strategidag, tema/aktivitetsdag samt interna utbildningsdagar under 2027 beslutas vid ett senare tillfälle.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-03-31

Datum och tider för byggnadsnämndens sammanträden 2027

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämndens verksamheter

Byggnadsnämndens sammanträdestider 2027

Stoppdag Torsdag kl. 23:59	Presidium Måndag kl. 13:15 Plats: Saluten	Byggnadsnämnd Onsdag kl. 9:00 Plats: Saluten/ Esplanaden
7 januari	11 januari	20 januari Plats: Esplanaden
4 februari	8 februari	17 februari Plats: Esplanaden
4 mars	8 mars	17 mars Plats: Saluten
8 april	12 april *)	21 april Plats: Esplanaden
5 maj - onsdag	10 maj	19 maj Plats: Saluten
3 juni	7 juni	16 juni Plats: Saluten
12 augusti	16 augusti	25 augusti Plats: Saluten
9 september	13 september	22 september Plats: Saluten
7 oktober	11 oktober	20 oktober Plats: Saluten
4 november	8 november	17 november Plats: Saluten
25 november	29 november	8 december Plats: Saluten

*) Kan krocka med planerad kommungemensam nyvalsutbildning (fördjupning).

Januari 2027	Februari 2027	Mars 2027	April 2027	Maj 2027	Juni 2027	Juli 2027	Augusti 2027	September 2027	Oktober 2027	November 2027	December 2027
F 1 Nyårsdagen	M 1	S 1	9 T 1	L 1 Fösta maj	T 1	T 1	S 1	O 1	F 1	M 1	44 O 1
L 2	T 2	F 2	F 2	F 2	S 2	F 2	M 2	L 2	L 2	T 2	T 2
S 3	O 3	T 3	L 3	M 3	18 T 3 Stopp	L 3	T 3	F 3	O 3	O 3	F 3
M 4	1 T 4 Stopp	T 4 Stopp	M 5	T 4	F 4	S 4	O 4	L 4	M 4	40 T 4 Stopp	L 4
T 5 Trettondedag jul	F 5	F 5	M 5	14 O 5 Stopp	L 5	M 5	27 T 5			F 5 Alla helgons afton	
O 6	L 6	L 6	T 6	T 6 Kristi himmelsfärdsdag	S 6 Sveriges nationaldag	T 6	F 6	M 6	36	L 6 Alla helgons dag	M 6
T 7 Stopp	M 6 Presidium	6 M 6 Presidium	10	F 7	M 7 Presidium	23 O 7	L 7	T 7		S 7	T 7
T 8	M 8	T 9	O 9	L 8	T 8	T 8	S 8	O 8		M 8 Presidium	45 O 8 BN
L 9	O 10	O 10		S 9	O 9	F 9	M 9	32 T 9 Stopp		T 9	T 9
S 10	M 11 Presidium	2 T 11	T 11	M 10 Presidium	19 T 10	L 10	T 10	F 10		O 10	F 10
M 11 Presidium	T 12	F 12	F 12	M 12 Presidium/Nyvalsub förb	O 12	S 12	M 12	28 T 12 Stopp	L 11	M 11 Presidium	41 T 11
O 13	L 13	L 13	T 13	T 13	S 13	T 13	F 13	M 13 Presidium	37 O 13	L 13	M 13
T 14 (som grundet nyvalsub)	F 15	M 15 Nyvalsub förjupning	M 15 Nyvalsub förjupning	O 14	F 14	M 14	24 O 14	L 14	T 14	T 14	T 14
F 15	T 16	T 16	F 16	T 15	L 15 Pingstafön	T 15	L 15	S 15	O 15	F 15	M 15
L 16	O 17 BN	O 17 BN	L 17	16 BN	19 19 BN	19 19 BN	M 16 Presidium	23 T 16	L 16	L 16	T 16
S 17	T 18	T 18	M 17	20 T 17	L 17	T 17	F 17	F 17	M 18	42 T 18	L 18
M 18	F 19	F 19	M 19	16	O 19	M 19	29 T 19	M 20	38 O 20 BN	L 20	M 20
O 20 BN	L 20	L 20	T 20	O 21 BN	S 20	T 20	F 20	T 21	T 21	S 21	T 21
T 21	M 22	8 M 22	12 T 22	T 21	F 21	28 O 21	L 21	M 22	38	O 22 BN	47 O 22
F 22	T 23	T 23	F 23	L 22	T 22	T 22	S 22	T 23	L 23	T 23	T 23
L 23	O 24	O 24	L 24	21 T 24	M 24	L 24	M 24	24 S 24	O 24	O 24	T 24
S 24	T 25	T 25	M 25	F 25	F 25 Midsemnarafton	S 25	O 25 BN	L 25	M 25	43 T 25 Stopp	F 25 Julafön
M 25	F 26	F 26	T 26	O 26	L 26	M 26	30 F 26	T 26	T 26	F 26	
T 26	L 27	L 27	M 27	F 27	O 27	F 27	F 27	M 27	39 O 27	S 28	M 27
F 28	M 28	M 28	T 28	O 28	T 28	L 28	T 28	T 28	39	O 28	M 28
O 29	L 29	L 29	M 29	F 29	O 29	F 29	F 29	M 29	39	S 29	T 29
F 29	M 30	M 30	T 30	O 30	T 30	L 30	M 30	35 T 30	L 30	F 30	T 30
L 30	30	30	M 31	31	L 31	L 31	S 31	S 31	S 31	F 31	F 31
S 31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31

Veckonr.se



Tjänsteskrivelse

2026-04-01

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2026/00132

Inbjudan: FSBS utbildningsdagar 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner att nämndens ledamöter och ersättare deltar i FSBS utbildningsdagar den 16–18 september 2026 i Umeå.

Intresseanmälan mejlas till nämndsekreteraren som samordnar anmälan till utbildningsdagarna.

Arvode utgår enligt kommunens arvodesregler.

Ärendebeskrivning

Styrelsen i Föreningen Sveriges Bygglövgranskare och byggnadsnämndsSekreterare (FSBS) och Umeå kommun inbjuder till FSBS årliga utbildningsdagar den 16–18 september 2026 i Umeå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-01

Inbjudan med program

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

Nämndens ledamöter/ersättare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Välkommen till FSBS utbildningsdagar

Umeå 16-18 september 2026

Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och byggnadsnämndsSekreterare



FSBS utbildningsdagar 2026

FSBS styrelse och Umeå kommun hälsar er välkomna till två och en halv dagar fyllda med intressanta ämnen och föreläsningar. Utbildningsdagarna riktar sig till dig som arbetar med eller påverkas av byggnadsnämndens verksamhet. Föreläsarna består till stora delar av Sveriges expertis inom området.

Konferensorten

Alla föreläsningar och mingelkvällen äger rum på **Umeå Folkets Hus**. Årsmiddagen blir på **Nolia**.

Resa till Umeå

Umeå centralstation hittar du strax norr om centrum om du anländer med tåg. Kommer du med flyg så ligger Umeå Airport cirka 4 kilometer från centrum. Med flygbuss tar du dig sedan enkelt och snabbt mellan Umeå Airport och Umeå centrum.

Med bil tar du dig hit via E4:an norr/söder och E12 om du kommer från väster.

Deltagarantal

Max 650 deltagare

Deltagaravgift

Medlemmar **5900 kr** och övriga deltagare **7900 kr** exklusive moms.

I deltagaravgiften ingår bl.a. föreläsningar, fika, lunch, middagar och övriga aktiviteter i programmet.

Du ska vara *godkänd* som medlem innan du anmäler dig till utbildningsdagarna för att få den lägre deltagaravgiften. Ansökan om medlemskap i efterhand medför den högre avgiften.

För dig som under året bytt arbetsgivare rekommenderar vi att kolla upp om du är medlem innan du anmäler dig.

Medlemsavgiften är 200 kr per år.

Anmälan

Anmälan till utbildningsdagarna görs via www.fsbs.se senast **18 juni 2026**.

Byte av deltagare inom samma kommun kommer att kunna genomföras till en kostnad av 500 kr per deltagare exkl. moms.

Efteranmälningar för nya deltagare kommer inte att vara möjlig när anmälningstiden har gått ut.

Har du frågor

info@fsbs.se

Onsdag 16 september

08.00 Konferenssekretariatet öppnas

Deltagarna registreras och får ut konferensmaterialet, kaffe serveras.

09.00 Styrelsen hälsar välkommen

Föreningens 52:a utbildningsdagar går av stapeln. Hur stadsplanerar man egentligen en stad med hänsyn till jämställdhet som Umeå gör?
Leif Johnsson, Ordförande FSBS



09.05 Inledningsanförande

Representant från Umeå kommun hälsar oss välkomna och ger en introduktion till staden.

Marie-Louise Rönmark, kommunfullmäktiges ordförande Umeå kommun



09.20 Boverket informerar

Flera förändringar är som vanligt på gång inom plan- och byggområdet. Boverket vägleder oss i det fortsatta arbetet.

Yvonne Svensson, Rättschef och ställföreträdande generaldirektör Boverket



6.20 Kaffepaus

10.50 Nya PBL och PBF

En djupdykning i nya regelverket - hur blev det nu egentligen?

Johan Larsson, jurist Vallentuna kommun
Henrik Höglund, konsult Svefa



12.00 Lunch - med diskussionsfrågor

10.30 1. Kulturvärden i nya regelverket med Boverket & RAÄ

Kulturvärden berör en stor del av de ändringar som gjordes i samband med det nya regelverket för bygglov. Boverket och Riksantikvarieämbetet går ihop och pratar både det nya, och vad som egentligen är så särskilt med särskilt värdefullt!

Emma Rosenblom, Boverket
Hanna Gelotte Fernandez, RAÄ
Emy Lanemo, RAÄ



2. Nämndssekreterarens roll när det stormar inom politiken

Vilka verktyg och befogenheter har vi att använda oss av som nämndssekreterare när det stormar inom politiken.

Sven Boberg, plan- och byggjuridik AB



14.30 Kaffepaus

15.00 Så bygger vi den omtänksamma staden

En berättelse om Umeås arbete för att skapa en välkomnande, trygg och jämställd stad. Under de senaste 50 åren har befolkningen nästan fördubblats, en utveckling som skapat nya möjligheter men också flera utmaningar.

Anna Flatholm, Stadsarkitekt Umeå kommun



15.40 Bensträckare

15.50 - 16.30 Hörande och remissutskick enligt nya PBL

Hur fungerar höranden med nya plan- och bygglagen. Vilka ska höras och hur ska vi ta fram dom?

Sandra Larsson, jurist Länsstyrelsen Stockholm



19.00 - 22.00 Mingelmiddag på Umeå Folkets Hus

Upplev magin i det personliga mötet över kommungränsen. En kväll där inte allt är som det först verkar, medan vi sitter till bords i restaurang Äpplet



Välj mellan

Torsdagen den 17 september

08.30 Rättsfall PBL

Djupare analys av flera intressanta rättsfall. Vad har domstolarna gett oss för praxis att rätta oss efter?

Katja Hedberg, advokat



09.30 Kaffepaus

10.00 Upptäck Umeå

1. Buss: Det könade landskapet

2. Buss: Hedlundaskolan

3. Buss+promenad: Älven som stadspark

4. Promenad: Stadsutveckling i Umeå

5. Promenad: Trästad Umeå

6. Promenad: Bildmuseet

7. Upptäck staden själv

Du väljer 1 aktivitet i anmälan som du vill gå

12.00 Lunch - med diskussionsfrågor

13.30 Panelen diskuterar PBL-frågor, del 1

Frågor som våra medlemmar lämnat in under året diskuteras av vår kunniga panel. Kommer du på en egen fråga till panelen, skicka in till: info@fsbs.se



Yvonne Svensson
Rättschef och
ställföreträdande
Generaldirektör
på Boverket



Sandra Larsson
Jurist
Länsstyrelsen
Stockholm



Love Edenberg
Expert planering och
byggande, SKR



**Anna Andersson
Ruthberg**
Jurist SBK
Göteborgs stad



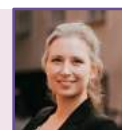
Henrik Höglund
Konsult Svefa

14.30 Kaffepaus

15.00-16.20 1. Tillsyn enligt nya regelverket för bygglov

Byggnadsnämnden går mer och mer från tillstånd till tillsyn. Vad behöver vi tänka på och hur hanterar vi detta när utredningsbehovet i många fall ökar?

Katja Hedberg, advokat



2. Uppföljning nya föreskrifterna för byggreglerna

Boverkets nya byggregler gäller nu fullt ut.

Johan Lindbom, Brandingenjör Boverket



3. Workshop för nämndssekreterare

Frågor som ni har skickat in under året diskuteras.

Johan Larsson, jurist Vallentuna kommun



Välj mellan

4. Kirunas stadsomvandling

Hur flyttar man egentligen en hel stad?

Sigrid Vestling, Arkitekt

Kristoffer Johansson, Bygglovchef Kiruna



5. Träff för politiker inom byggnadsnämnden

En möjlighet för dig som politiker att lyfta aktuella frågor.

Sven Boberg, Plan- och byggjuridik AB.

Mikael Berglund, Ordförande Byggnadsnämnden Umeå



6. Träff för chefer inom kommunal förvaltning

En möjlighet att diskutera och nätverka med andra chefer.

Nicklas Fryksten, Bygglovchef Umeå kommun



16.30-17.00 Föreningens årsmöte

Få en inblick i styrelsens arbete och ekonomi, val av styrelse, valberedning och revisorer. Kallelse med dagordning och material läggs upp på föreningens hemsida senast 30 dagar före årsmötet.



19.00-01.00 Föreningens årsmiddag på Nolia

Kvällen bjuder på tre-rätters middag på Nolia med lite smak av *50 Shades of Norrland*



INFORMATION

Det könade landskapet

Hur hänger ett parkeringshus, en gångtunnel och en bussterminal ihop med frågor om makt och kön? Häng med på en busstur och låt oss visa Umeås framgångsrika jämställdhetsarbete

Hedlundaskolan

Ett varierande projekt som inkluderar en ny byggnad med återbrukat tegel. En ombyggnad av befintlig bevarandevärd byggnad samt utbyggnad av ett passivhus. Vi lyfter svårigheter, utmaningar och möjligheter med att bygga klimatsmart.

Älven som stadspark

Umeås älvs promenader har under de senaste 20 åren utvecklats genom utforskande och samskapande processer. Följ med oss från den urbana stadsparken till de stadsnära naturparkerna. Vi besöker bland annat Umeås Kallbad.

Stadsutveckling i Umeå

Umeå kommun har nästan fördubblat sin befolkning på 50 år och jobbat strategiskt för att vara en välkommande, trygg och jämställd plats. Följ med på en stadspromenad och ta del av tankarna bakom och upplev stadsmiljöerna.

Trästaden Umeå

Från uttrycksfull panelarkitektur till kreativa påbyggnader. Vi upplever byggnader och miljöer från tiden före stadsbranden och besöker nutida träbyggnadsprojekt.

Bildmuseet

I sju våningsplan med en anslående arkitektur låter vi konst och vetenskap mötas kring vår tids angelägna frågor. Bildmuseet är en plats för stimulerande möten och samtal om konst, samhälle och existens.

App i mobilen

Länk till all information om dagarna kommer att skickas till det mobilnummer du anger i din anmälan

Lunch fredag

Vi kommer att skicka ut en fråga till er anmälda deltagare om ni vill ha sittande lunch eller take away beroende på om ni åker tidigare eller inte. Tack för att ni hjälper oss att minska matsvinnet!

Fredagen den 18 september

08.30 I kundens skor!

En föreläsning om att skapa värde ihop med medborgaren och om att ha fötterna i medborgarens skor när vi skapar värde ihop med dem. Som vanligt blir det en virvlande blandning av humor och allvar. Det blir massor med igenkänning och sannolikt både bekräftelser att du och ni är på rätt spår och även en plågsam påminnelse att ni har en bit kvar.
Klas Hallberg, en av Sveriges mest efterfrågade föreläsare och komiker



09.30 Kaffepaus

10.00 Panelen diskuterar PBL-frågor, del 2

Frågor som våra medlemmar lämnat in under året diskuteras av vår kunniga panel.



11.00 Bensträckare

11.10 Kulturvärden i praktiken - Vad, Varför och Hur?

Vilka krav, möjligheter och verktyg finns inom ramen för dagens regelverk. Hur kan bygglovshandläggaren stärkas i hanteringen av kulturmiljöfrågor och behovet av aktuella kunskapsunderlag.
Ida Garefelt & Marcus Bengtsson, Västerbottens Museum



11.50 Nästa ort för utbildningsdagarna

Vi lämnar Umeå kommun och åker vidare i Sverige. Representant från kommunen där FSBS utbildningsdagar ska vara år 2027 hälsar oss välkomna.



11.55 Avslutning FSBS ordförande

Dags att knyta ihop säcken efter två och en halv dag av kompetensutveckling och nätverkande.
Leif Johnsson, ordförande FSBS

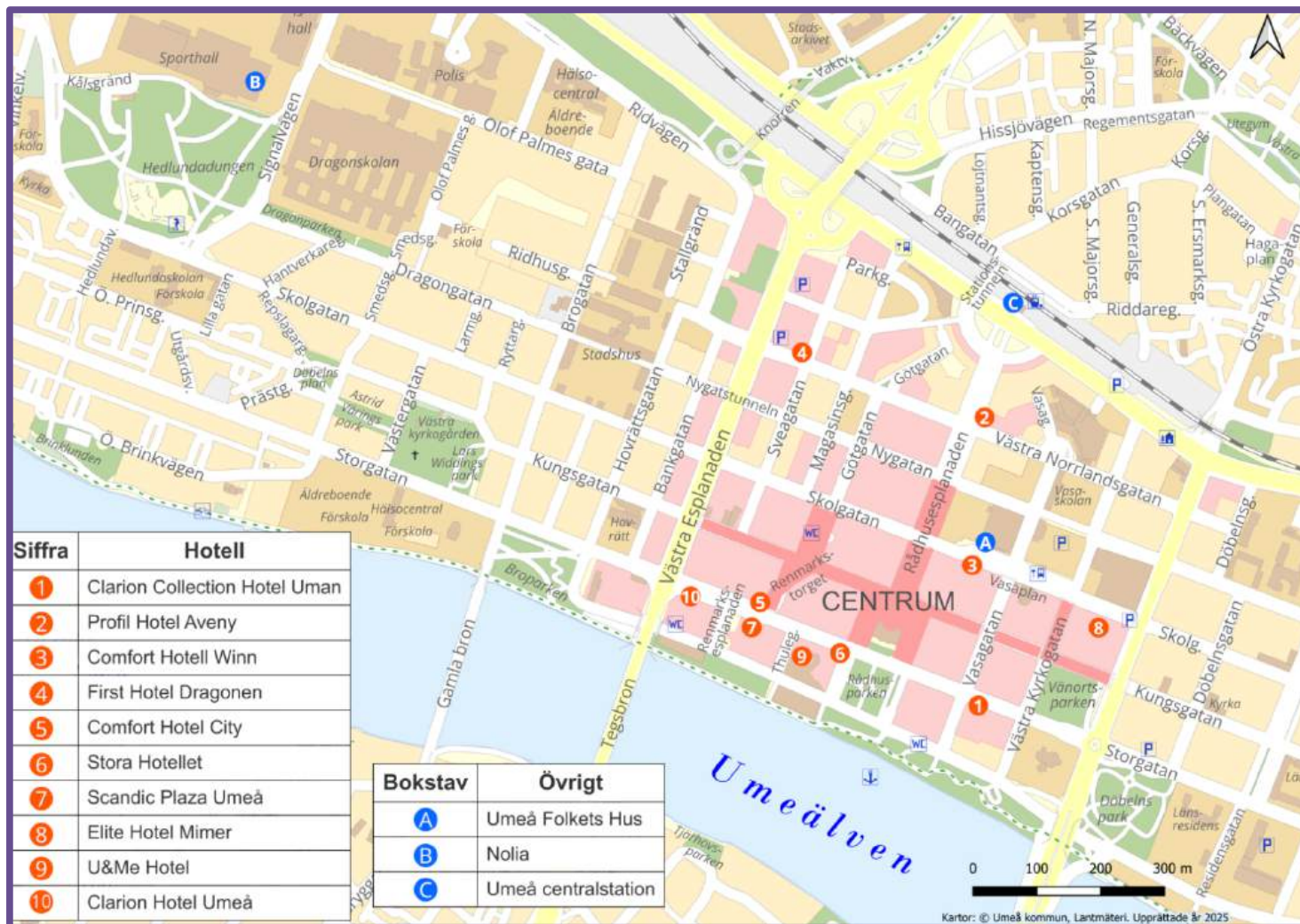


12.00 Lunch

FSBS styrelse 2026

Ordförande	Leif Johnsson	Skellefteå
Vice ordförande Medlemsansvarig	Gunilla Gustavsson	Uppsala
Sekreterare	Ing-Marie Ringholm	Kungsbacka
Kassör	Gunvor Crogård	Lysekil
Klubbmästare	Carl-Oscar Jonsson	Valdemarsvik & Söderköping
Vice kassör	Mats Abrahamsson	Kiruna
Redaktör	Mikael Lindberg	Skellefteå
Webbansvarig	Tony Johansson, ersättare	Vännäs
Vice sekreterare	Jamal Mouneimne, ersättare	Vindeln

Hotell och anläggningar



Information i kartan

Hotellen i kartan är förbokade av FSBS och går att lägga till när du anmäler dig.

Transporter

Vill ni åka buss till och från Nolia på **årsmiddagen** sker upphämtning och avlämning vid **Vänortsparken**. Mer information om tider får du närmare utbildningsdagarna.

FSBS tillhandahåller ingen transport till och från flygplatsen. Flygbussen i Umeå är en smidig förbindelse mellan Vasaplan läge O i centrum och Umeå Airport med en restid på cirka 10 minuter.

Anmäl dig till **FSBS**
utbildningsdagar i Umeå senast
18 juni 2026 på www.fsbs.se



Välkomna!

Diariernr: BN-2026/00137

Detaljplaneavdelningen informerar, april

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om:

- Landsbygdsplanering och äldre detaljplaner
- ÄDp Stadsliden 3:10 (avvikelser avseende höjder)

Beredningsansvarig/föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Anne Friedrich, planarkitekt

SINGELN 1

Diariernr: BN-2020/01940

Planprogram för Singeln 1**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

I samband med planbesked år 2020 för fastigheten Singeln 1 gav byggnadsnämnden Detaljplanering i uppdrag att:
"utreda omfattningen av ett planprogram för handelsområdet och återkoppla till nämnden."

Syftet var att möjliggöra en successiv omvandling mot en mer stadsmässig karaktär och säkerställa strukturer för gator, grönska och tillgänglighet.

Detaljplans bedömning

Detaljplanering har sett över förutsättningarna ett planprogram för aktuellt handelsområde i enlighet med nämndens uppdrag från 2020.

Bedömningen visar att trafiksystemet i området, inklusive anslutningar till statligt vägnät, är nära kapacitetstaket vilket gör att det i dagsläget saknas utrymme för ytterligare exploatering. Eftersom trafikfrågan är dimensionerande för hur området kan utvecklas, saknas de grundläggande förutsättningarna för att i detta skede rama in planprogrammets omfattning och geografiska avgränsning. Att utreda vilka frågor ett planprogram ska hantera bedöms därför som förtida. Först när en långsiktig lösning för trafikflödena är framtagen i samråd med Trafikverket bedöms det möjligt att fastställa vilka frågor som bör utredas och vad som bör omfattas av ett framtida planprogram.

Fortsatt hantering

Detaljplanering anser härmed att uppdraget att utreda omfattningen av ett planprogram är utfört och att nämnden genom denna skrivelse har fått den begärda återkopplingen. Frågan om områdets utveckling kan aktualiseras på nytt när de strategiska trafikförutsättningarna är klarlagda. Ett framtida arbete med planprogram kräver då en ansökan om detaljplan.

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2020/01940

Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, enhetschef Detaljplanering

GLIMMERN 2

Diariennr: BN-2018/01847

Detaljplan för Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade att inleda planläggning för utökad verksamhet inom fastigheterna Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 2018-01-23. Nämnden beslutade 2020-04-22 att även pröva förutsättningar för bostäder. Detaljplaneavdelningen inledde arbetet med detaljplanen 2020-06-15.

Fastigheten Glimmern 2, där bebyggelse finns idag, är privat och fastigheten Sofiehem 2:4 ägs av kommunen. Inom planområdet finns blandade verksamheter, parkering, impediment och en större mast. Detaljplanen bekräftar den befintliga handeln samt bostäder i kvarterstruktur.

Då planområdet ligger i anslutning till E4:an Kolbäcksvägen så har buller samt transport av farligt gods beaktats i planarbetet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/01847

Samråd/Granskning

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

Detaljplanen var på samråd 2022 och granskning 2024. Efter granskningen kompletterades planbeskrivningen med utökad information om buller och förorenad mark vilket Länsstyrelsen efterfrågade.

En förnyad granskning genomfördes 2025 för att pröva möjligheten för garage närmare E4:an Kolbäcksvägen. Varken Länsstyrelsen eller Trafikverket hade några synpunkter på det reviderade förslaget. Inga privatpersoner yttrade sig under granskningen.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-01

Antagandehandlingar

- Plankarta, mars 2026
- Planbeskrivning, mars 2026

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse 2022
- Granskningsutlåtande 2024
- Granskningsutlåtande förnyad granskning 2025

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt

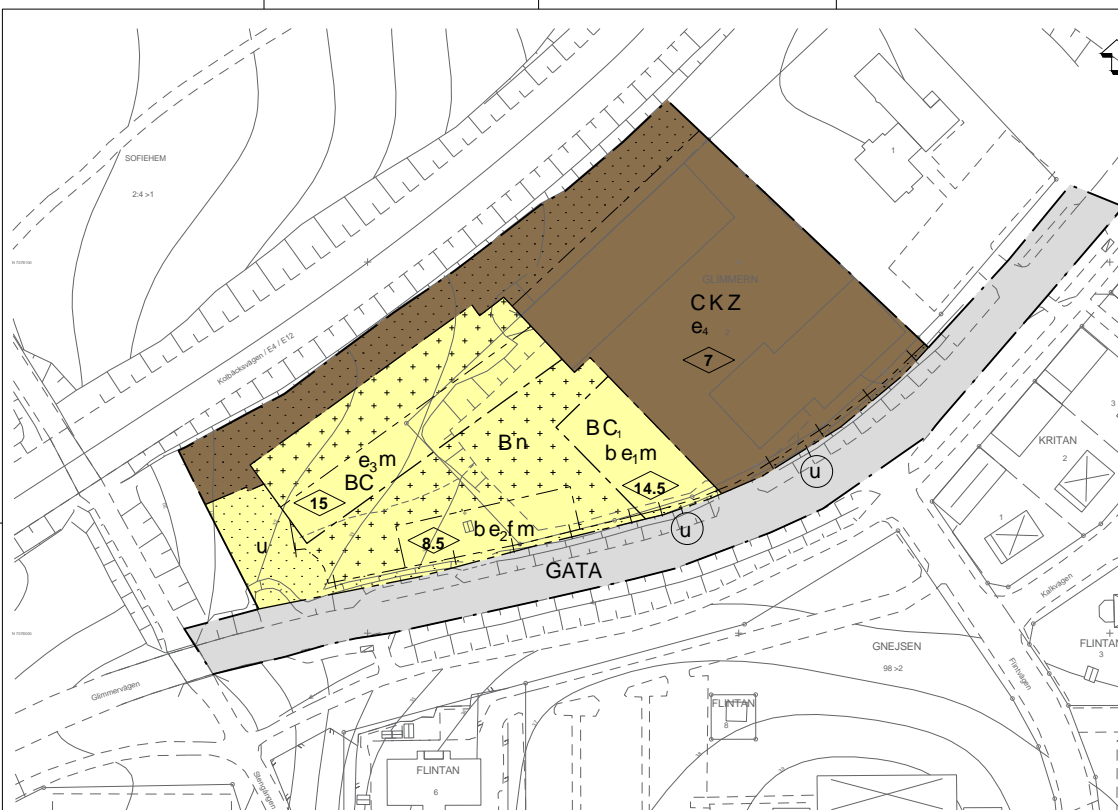
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig



PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom området med indelade beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

GRÄNSBETECKNINGAR
 Planområdesgränser
 Användningsgränser
 Egendomsgränser
 Allmänna och privata gränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
 Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Laga 19:1 a 1 b.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
 Byggnadsens omfattning

Markens användning och utformning
 Mark som just nu inte används för boparkering, med utformning för boparkering för personer med fysiskt handikapp och utformningsförläggning. Laga 19:1 a 1 b.

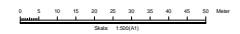
Markens användning och utformning
 Mark som just nu inte används för boparkering, med utformning för boparkering för personer med fysiskt handikapp och utformningsförläggning. Laga 19:1 a 1 b.

Markens användning och utformning
 Mark som just nu inte används för boparkering, med utformning för boparkering för personer med fysiskt handikapp och utformningsförläggning. Laga 19:1 a 1 b.

Markens användning och utformning
 Mark som just nu inte används för boparkering, med utformning för boparkering för personer med fysiskt handikapp och utformningsförläggning. Laga 19:1 a 1 b.

GRÄNSGÄTTA TILL DETALJPLAN
 Nummer: 2023:16
 Beslut: 2023-08-28 kl. 16:00 i sammanträdet
 Beslutande: 11
 Avsakvarnande: 0
 Föreläggande: 0
 Föreläggningens innehåll: Beslut om detaljplan för området Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4.
 Föreläggningens omfattning: Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4.
 Föreläggningens syfte: Att genomföra detaljplan för området Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4.
 Föreläggningens grund: Kommunens behov av bostäder och utveckling av området.
 Föreläggningens rättsgrund: Kommunstyrelsens beslut av den 2023-08-28 kl. 16:00 i sammanträdet.
 Föreläggningens giltighetstid: 10 år från utgåendet av denna föreläggning.
 Föreläggningens utgåendetid: 2033-08-28 kl. 16:00 i sammanträdet.
 Föreläggningens utgåendeställe: Kommunstyrelsens sammanträdesrum, Umeå kommun, Västerbottnens län.

TEKNIKFÖRKLARING
 000000: Kommunens tekniska enhet
 000001: Kommunstyrelsen
 000002: Kommunledningskontoret
 000003: Kommunens tekniska enhet
 000004: Kommunens tekniska enhet
 000005: Kommunens tekniska enhet
 000006: Kommunens tekniska enhet
 000007: Kommunens tekniska enhet
 000008: Kommunens tekniska enhet
 000009: Kommunens tekniska enhet
 000010: Kommunens tekniska enhet



Antagandehandling
 Till planens tillägg
 Planbeskrivning

Beslut
 Antagande
 Laga kraft
 Vidmakta

Detaljplan för fastigheterna
 Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4
 inom Äldhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottnens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, februari 2026



Detaljplan för fastigheterna **Glimmern 2** och del av **Sofiehem 2:4** inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – Antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/01847
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:253	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 utökad förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



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 två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	1
Plandata	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser.....	2
Planprogram	3
Riksintressen.....	3
Strandskydd.....	4
Andra särskilda områdesskydd.....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Planförfarande	5
Samrådskrets.....	5
Förutsättningar och förändringar	5
Stads- och landskapsbild	5
Kulturmiljö	10
Fornlämningar	10
Naturmiljö.....	10
Service	12
Rekreation	12
Friyta.....	12
Gator och trafik	13
Kollektivtrafik.....	14
Parkering, varumottagning och angöring.....	14
Tillgänglighet	15
Miljöfarlig verksamhet	15
Riskbedömning av transportled för farligt gods.....	15
Buller.....	17
Geotekniska förhållanden	18
Förorenad mark.....	19

Radon	19
Risk för skred	19
Risk för översvämning	20
Dagvatten	20
Snöhantering	20
Miljö kvalitetsnormer	20
Vatten och avlopp	21
Avfall	21
El	22
Mast	22
Genomförandefrågor	22
Huvudmannaskap för allmän plats	22
Huvudman för vatten och avlopp	22
Genomförandetid	22
Avtal	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	25
Medverkande	26
Källor	26



PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar fastighet Glimmern 2 och del av fastighet Sofiehem 2:4. Glimmern 2 är privatägd idag. Sofiehem 2:4 är kommunalägd. Planområdet ligger dikt an väg E4 och Glimmervägen.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder, kontor och centrumskapande verksamheter.

Detaljplanen bekräftar även befintlig användning (centrum, kontor och verksamheter) för de befintliga byggrätterna på fastigheten Glimmern 2.

Planförslagets genomförande innebär inte betydande miljöpåverkan varför en MKB inte har upprättats. Planförslaget bedöms gå i linje med den gällande översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planhandlingar

- Plankarta, 2026
- Planbeskrivning, 2026

Underlag och utredningar

- Granskningsutlåtande 1, 2025
- Granskningsutlåtande 2, 2026
- Samrådsredogörelse, 2024
- Bullerutredning, Sweco, 2023
- Kompletterande buller PM, Sweco, 2025
- Riskutredning, Tyréns, 2020
- Sol- och skuggstudie, 2024

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Plandata

Stadsdel/tätort: Carlshem
Planområdets area: 18 000 m²
Avstånd till Rådhusorget: 4 km

Markägförhållanden: Fastighet Glimmern 2 är i privat ägo och fastighet del av Sofiehem 2:4 är i kommunal ägo.



Figur 1. Planområdet för detaljplan Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupning och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Översiktsplan Fördjupning för Umeå*¹. Planområdet ligger inom femkilometersstaden där mark ska utnyttjas effektivt. Detta innebär att tät bebyggelse ska prioriteras. I Översiktsplanen är planområdet utpekad som detaljpanelagd tätortsbebyggelse.

Planförslaget bedöms gå i linje med den gällande översiktsplanen eftersom syftet är att förtäta med stadskaraktär inom femkilometersstaden.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

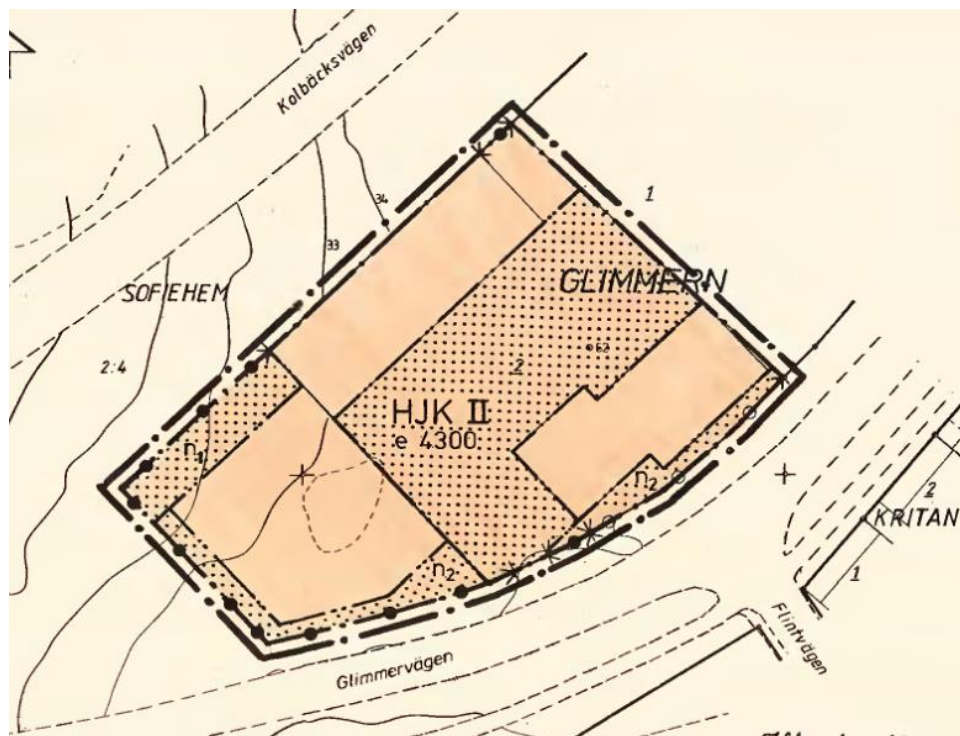
Gällande detaljplan för fastigheten Glimmern 2 är *Detaljplan för del av kvarteret Glimmern* (2480K-P92/56). Fastigheten är planlagd för handel, småindustri och kontor av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenhet. Högsta tillåtna våningstal är två.

Planområdet berör även *Förslag till stadsplan för Carlslidsområdet* (2480K-P97/1977) samt *Förslag till stadsplan för Carlshem* (2480K-P100/1970) där

¹ *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå*. Antagandehandling augusti 2018.

resterande del av aktuellt planområde regleras med park eller plantering i båda detaljplanerna samt allmän plats GATA.

Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.



Figur 2. Plankartan för Detaljplan för del av kvarteret Glimmern (2480K-P92/56).

Planprogram

Planområdet omfattas inte av ett planprogram.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebetyddheter som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken. Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flyg-

platsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd om +52,4 meter för ny bebyggelse inom planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms således inte innebära en negativ påverkan på riksintresset eftersom detaljplanen reglerar en högsta totalhöjd.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Planområdet omfattas inte av andra särskilda områdesskydd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns inte för någon enskild faktor att anta att planen medför risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av faktorer med risk för inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

- Det bedöms inte finnas anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresset för väg E4.
- Det finns utifrån kommunens kartering inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas med förslaget gaturum.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 29 juni till den 21 juli 2020.

PLANFÖRFARANDE

Enligt utförd undersökning av betydande miljöpåverkan inom planområdet framgår att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget är även förenligt med *Översiktsplan Fördjupning för Umeå*. Planförslaget anses därmed inte vara utav betydande intresse för allmänheten. Utifrån detta handläggs detaljplanen med standardförfarande.

Samrådskrets

Figur 3 nedan visar på samrådskretsens omfattning enligt kommunens bedömning. Bedömningen av samrådskretsens storlek grundar sig på att förslaget till detaljplan handläggs med standardförfarande, inte motverkar översiktsplanens allmänna intentioner, bedöms vara av begränsat allmänt intresse och inte medför betydande miljöpåverkan.



Figur 3. Samrådskrets.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i stadsdelen Carlshem. Närområdet präglas av stora trafikytor (väg E4 i nord och Glimmervägen i syd), gräsytor vid trafiklösningarna samt parkeringsplatser. Den bebyggelse som finns i närområdet är kyrka, villabebyggelse samt flerbostadshus om cirka tre våningar.



Figur 4. Glimmervägen.



Figur 5. Kyrka beläget nordöst om planområdet.



Figur 6. Bostadsbebyggelse söder om planområdet i form av flerbostadshus om tre våningar.

Planområdet är delvis bebyggt idag, i planområdets östra del finns två tvåvåningsbyggnader uppförda. Byggnaderna består av betongmoduler, har ljusgula fasader med flackt lutande valmat tak. I byggnaderna inryms idag verksamheter, däribland läkarmottagning och restaurang.



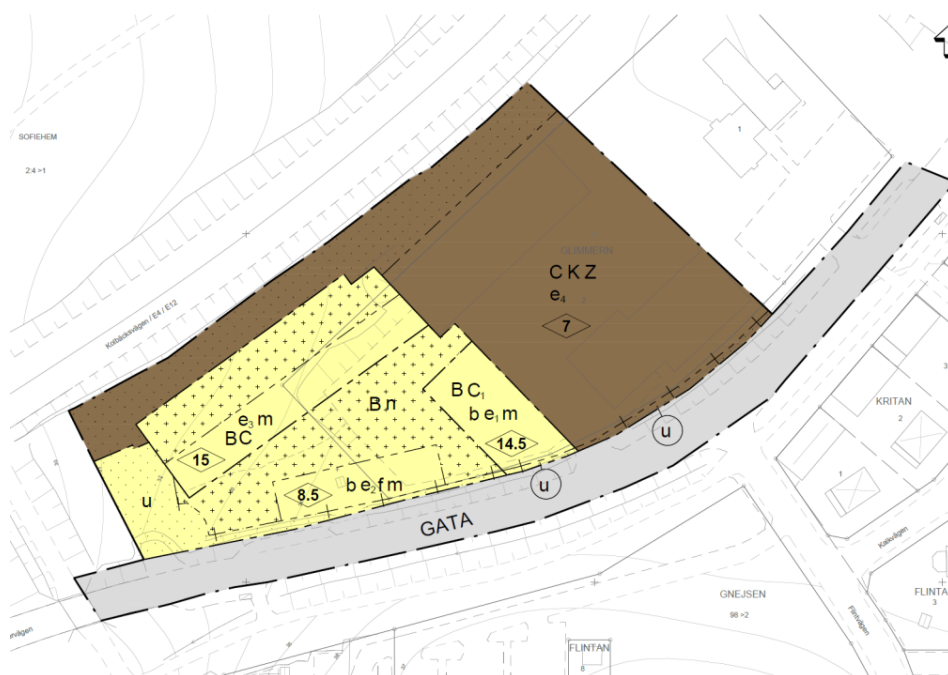
Figur 7. Befintlig byggnad inom planområdet.



Figur 8. De två befintliga byggnaderna inom planområdet, markparkeringsplatser samt gräsytor.

Övriga ytor inom planområdet består av markparkering samt vegetation i planområdets västra del. Planområdet är relativt flackt i östra delen men sluttar ner mot nordväst i västra delen av planområdet.

Förändringar och konsekvenser



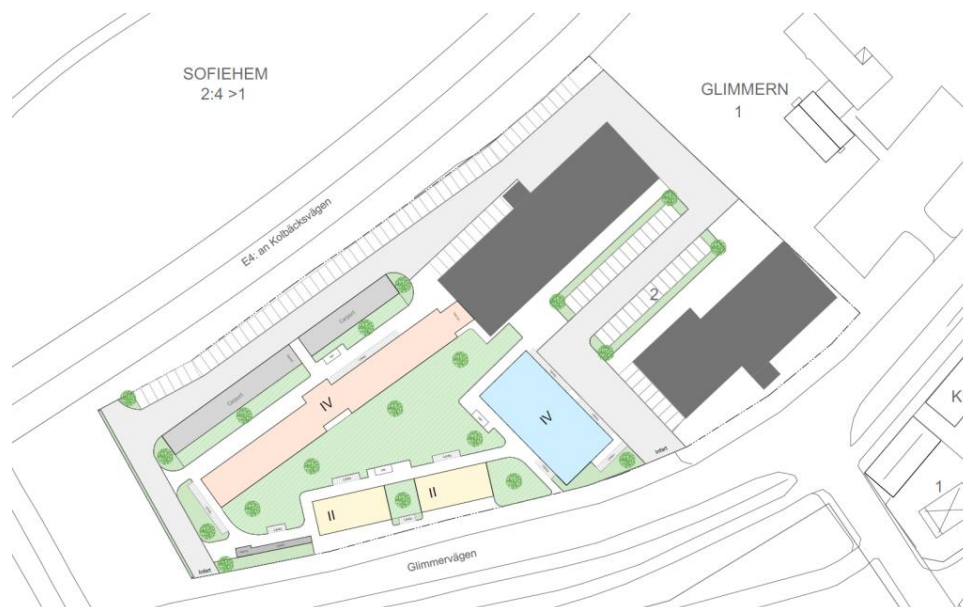
Figur 9. Plankarta för detaljplan Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4.

Detaljplanen bekräftar befintlig bebyggelse i de östra delarna av planområdet med användningarna centrum [C], kontor [K] och verksamheter [Z].

Ny bebyggelse möjliggörs i den västra delen av planområdet i form av bostäder [B] samt centrum [C]. Byggrätternas placering regleras med prickmark där byggnader ej får uppföras samt korsmark där huvudbyggnad ej får uppföras. Inom planområdet finns det två ytor med korsmark. Ytan närmast Kolbäcksvägen möjliggör för garage, carport och andra parkeringslösningar, korsmarken mellan byggrätterna säkrar en innergård. Den tilltänkta innergården regleras även med [n] – mark ovan jord får inte användas för bilparkering, med undantag för parkering personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Planförslaget är utformat som en halvöppen kvartersstruktur där bebyggelsens långsida har placerats mot Glimmervägen och väg E4 för att skärma av mot buller, men även för att skapa stadsmässighet mot Glimmervägen och väg E4. Byggrätternas placering och omfattning har begränsats av buller, transportled för farligt gods samt omfattande u-områden för ledningar [u]. Byggrätternas byggnadsarea [e_{1,2,3,4}] regleras för att säkerställa fria och delvis bullerskyddad uteplats.

För att skapa stadsmässig karaktär regleras att ny bebyggelse längst med Glimmervägen ska ha en entré mot gata [f]. Av insynsskäl regleras att lägsta bjälklagsnivå i entréplan är minst 0,6 meter över omgivande kvartersmark [b].



Figur 10. Möjlig utformning av platsen. Befintliga byggnader i grått. Källa: Christoffer Andersson Arkitekter.

Kulturmiljö

Planområdet berör inte någon kulturmiljö och byggnaderna på platsen inehar inte något större arkitektoniskt värde.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

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.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Naturmiljö

Västra delen av planområdet, fastighet del av Sofiehem 2:4, består av högre vegetation i öster och lägre vegetation, i form av gräs, i väster. Området bedöms inte användas i rekreationssyfte då området är relativt litet samt ligger nära väg E4. Vegetationen bedöms inte ha några skyddsvärden.



Figur 91. Högre vegetation i östra delen av del av Sofiehem 2:4.



Figur 102. Lägre vegetation på västra delen av del av Sofiehem 2:4.

Förändringar och konsekvenser

Då marken inte bedöms ha något större rekreativvärde gör kommunen bedömningen att det är lämpligt att marken ianspråkts för bebyggelse.

Service

Inom planområdet finns en hälsocentral och en restaurang. I närheten finns två förskolor, skönhetsalong och kyrka. Det finns även två bensinstationer cirka 400 meter från planområdet. Närmaste grundskola är Ålidhemsskolan (F-9). Ålidhemsskolan ligger cirka 400 meter norr om planområdet. Vid skolan finns även ett bibliotek.



Figur 13. Service inom planområdet samt i planområdet närhet.

Förändringar och konsekvenser

Ingen service försvinner till följd av planläggningen. Planförslaget möjliggör för ytterligare service i form av byggrätter för centrumskapande verksamheter [C₁].

Rekreation

I planområdets närområde finns en lekplats och fotbollsplaner (grus och gräs). Cirka en kilometer söder om planområdet finns en discgolfbana samt Gimonässpårerna som har fyra slingor med motions- och skidspår. Tre av dessa är elljusspår.

Förändringar och konsekvenser

Grönytor försvinner i och med detaljplanens genomförande. Dessa grönytor bedöms dock inte användas för rekreation med tanke på dess läge vid väg E4 och möjligheten till rekreation bedöms därmed inte påverkas nämnvärt.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utvistelse. Friyta definieras som

markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg). Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friyta särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Förändringar och konsekvenser

För de tillkommande bostadsbyggrätterna skapas utrymme för anordnande av en tillräckligt stor friyta för lek och rörelse. Friytan anordnas i form av en innergård och regleras med korsmark där det är möjligt att uppföra viss komplementbyggelse. På friytan får marken inte användas för bilparkering med undantag för rörelsehindrade [n].

Gator och trafik

Vid planområdet, på södra sidan av Glimmervägen, finns en gång- och cykelväg. Väster om planområdet finns en prioriterad gång- och cykelväg med mycket hög nivå på vinterväghållningen som leds i en tunnel under E4. Det finns därmed goda förutsättningar att nå planområdet till fots eller med cykel.



Figur 14. Gång- och cykelväg väster om planområdet som leds i en tunnel under väg E4.

Glimmervägen har en högsta tillåtna hastigheten på 40 km/h. I norr gränsar planområdet till väg E4. Alla gator i planområdets närhet har beläggningen asfalt.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bekräftar befintlig användning för Glimmervägen samt möjliggör för en ny gångbana vilket regleras som [GATA]. Tillskapandet av gångbana resulterar i en breddning av Glimmervägen med fem meter.

Kollektivtrafik

En busslinje, som går till Ersmark respektive Strömpilen via Vasaplan, trafikerar hållplatserna *Gnejsvägen* och *Flintvägen* som ligger precis vid planområdet. Turtätheten bedöms som god.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser avseende kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning och angöring

Stora delar av fastigheten Glimmern 2 används idag som markparkeringsplatser. Parkeringarna har markbeläggningen grus eller asfalt. Inom fastigheten finns varumottagning till befintlig verksamhet.

Det finns en befintlig in- och utfart från Glimmervägen till fastigheten Glimmern 2. Det finns även en mindre in- och utfart från Glimmervägen till en mast på del av Sofiehem 2:4, se figur 15 nedan.



Figur 15. In- och utfarter till planområdet (pilar) samt utpekandet av parkeringar och varumottagning.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer att yta

finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Potentiella framtida reduktioner för parkeringsplatser presenteras i bygglovsprocessen.

Angöring för fordon till planområdet kan fortsatt ske via de två befintliga anslutningarna (in- och utfarter) från Glimmervägen. Det ska vara möjligt att köra in genom den ena och ut genom den andra utan att behöva vända inom fastigheten. I detaljplanen regleras att maximalt två körbara förbindelser får anordnas mot Glimmervägen och att ingen anslutning får tillskapas mot E4:an.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant i öster och något mer kuperat i väster.

Förändringar och konsekvenser

Allmänna platser ska göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Miljöfarlig verksamhet

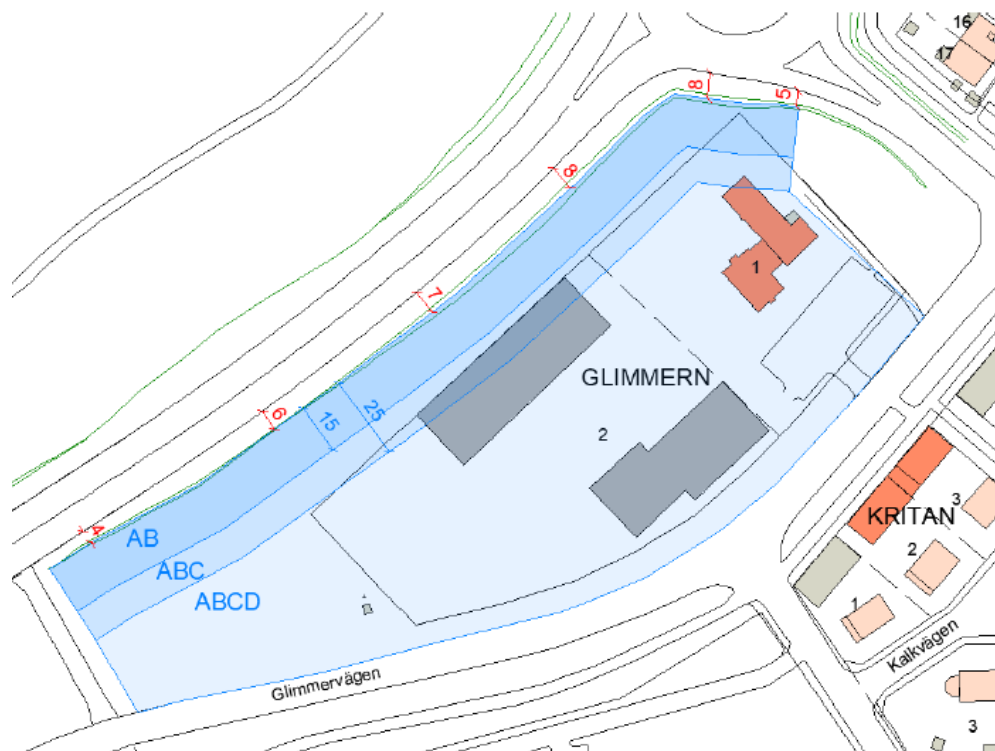
Detaljplanen möjliggör inte för en miljöfarlig verksamhet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Riskbedömning av transportled för farligt gods

Då planområdet ligger dikt an väg E4 har en riskutredning tagits fram (2020). Riskutredningen visar att planområdets risknivå är acceptabelt låg givet att tillkommande bebyggelse planeras utifrån de rekommenderade skyddsavstånden som återges i figur 16 nedan. I figuren framgår det att markanvändning i bebyggelsezon A och B kan planeras utan skyddsavstånd, bebyggelsezon C minst 15 meter från vägdikets mittpunkt och bebyggelsezon D minst 25 meter från vägdikets mittpunkt. Se figur 17 för förklaring av de olika bebyggelsezonerna.



Figur 16. Riskutredningen visar att planområdets risknivå är acceptabelt låg givet att bebyggelsen planeras utifrån de rekommenderade skyddsavstånden. I figuren framgår det att markanvändning i bebyggelsezon A och B kan planeras utan skyddsavstånd, bebyggelsezon C minst 15 meter från vägdikets mittpunkt och bebyggelsezon D minst 25 meter från vägdikets mittpunkt. Karta från riskutredningen (2020).

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar 	<p>Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet 	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Figur 17. Tabell från riskutredningen (2020). Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezon A-D.

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

Tabell 1. Skyddsavstånd för mötesfri väg, 80-100 km/h. I tabellen har det fall som är aktuellt för väg E4 och planområdet markerats. Förklaring av åtgärder: "Inga" = inga åtgärder intill vägen, "Invallning" = räcke, tråg, dike eller vall, "Brandfasad" = fasad och yttervägg i obrännbart material eller fönster i EW 30.

I tabellen ovan framgår det vilka skyddsavstånd som erfordras mellan E4 och den planerade bebyggelsen, givet att olika skyddsåtgärder vidtas. Ur tabellen går att utläsa att inget skyddsavstånd krävs mellan E4 och markanvändning i bebyggelsezoner A och B. Då ett dike (invallning) finns vid E4 kan markanvändning i bebyggelsezon C som närmast finnas 15 meter från dikesmitt. Markanvändning i bebyggelsezon D kan finnas som närmast 25 meter från dikesmitt.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen har efterföljt riskutredningens (2020) skyddsavstånd för olika markanvändningar. Inom planområdet möjliggörs det för parkering inom 15 meter från dikesmitt (bebyggelsezon AB). Det möjliggörs för bostäder (flerbostadshus) som ligger mer än 25 meter från dikesmitt (bebyggelsezon ABCD).

Vid genomförandet av detaljplanen bör placering av friskluftsintag för bostäder ske högt, cirka 8 meter över marknivå och byggnader bör utrustas med mekanisk till- och frånluftsstopp på ventilationssystem. Utrymning från byggnader inom planområdet bör ske i riktning bort från transportleden för farligt gods. Särskilda skyddsåtgärder och andra tekniska lösningar regleras i bygglovsskedet.

Buller

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Enligt övergripande kartläggning riskerar delar av planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Inför den första

granskningen togs en ny bullerutredning fram 2023 och inför den förnyade granskningen togs ett kompletterande PM fram 2025.

Bullerutredningen och kompletterande PM visar att vid full utbyggnad av detaljplanen kan bostäder planeras så att riktvärden enligt Trafikbullerförordningen klaras vid samtliga nya bostäder om vissa åtgärder vidtas.

Förändringar och konsekvenser

Med hjälp av planlösning där minst hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida mot gård, alternativt mindre lägenheter där ljudnivån blir 60-65 dBA, klaras samtliga riktvärden. Gemensam uteplats kan placeras på en större del av innergården.

Detaljplanen reglerar skydd mot störningar [m] i enlighet med gällande bullerförordning.

Geotekniska förhållanden

Enligt äldre översiktlig geologisk kartering (1978) består planområdet av friktionsjord (grus och morän). Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av morän. Enligt kommunal kartering har området växlande infiltrationsförhållanden.



Figur 18. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet består av morän. Källa: SGU.

Förändringar och konsekvenser

Det bedöms inte finnas behov av en mer detaljerad geoteknisk undersökning. De geotekniska förutsättningarna kan eventuellt behövas utredas i bygglovsskedet.

Förorenad mark

Inom fastigheten Glimmern 2 har det bedrivits läkemedelsproduktion, om-tappning av halogenerade lösningsmedel och demontering av elektronikskrot. Den läkemedelsproduktion som funnits på fastigheten har varit väldigt begränsad och bedöms inte gett upphov till förorening av mark eller grundvatten. All verksamhet bedrevs inomhus. Verksamheten med ”om-tappning av halogenerade lösningsmedel” tömde kylskåp på freoner (gas som används som kylmedia) och bedöms inte gett upphov till förorening av mark- eller grundvatten. Det har även förekommit en begränsad demontering inomhus av enklare elektronikskrot på fastigheten. Inte heller den verksamheten bedöms gett upphov till förorening i mark eller grundvatten.

De byggnader som finns på fastigheten är uppförda runt 1990. Därför bedöms inte heller PCB från fogmassa vara ett problem.

Förändringar och konsekvenser

Kommunen gör bedömningen att det inte finns behov av miljötekniska markundersökningar tas fram. Inga förändringar eller konsekvenser.

Radon

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

Övergripande radonkartering för kommunen visar inte på risk för markradon inom planområdet. Det finns fyllnadsmassor inom planområdet men kommunen har gjort bedömningen att det inte finns behov av miljötekniska markundersökningar.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Risk för skred

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Risk för översvämning

Området ligger upphöjt jämfört med omgivningen och är därför skyddat från påverkan vid skyfall (100-års regn). Svackor inom planområdet behöver inte höjdsättas.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

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.

Idag är större delen av planområdet hårdgjord med snabba dagvattenflöden. Med ny bebyggelse med innergård som friyta bedöms andelen genomsläpplig mark inte minska.

Dagvatten leds till Umeälven. Planförslaget bedöms inte ha en betydande påverkan på recipienten.

Förändringar och konsekvenser

Höjdsättning och hantering av dagvatten inom fastigheten regleras vid bygglov. Dagvatten behöver inte hanteras i planen då markanvändningen förändras marginellt och kapaciteten är god i dagvattennätet.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöröjningen (privat och kommunal snöhantering). På kommunens fastighet (del av Sofiehem 2:4) plogas det ner snö från Glimmervägen i befintligt dike på båda sidor Glimmervägen. Kommunens använder inte resterande kommunal mark för snöupplag.

Förändringar och konsekvenser

Snöhanteringen ska ske inom den egna fastigheten. Den snö som inte ryms inom egen fastighet kan fraktas bort, den kostnaden står fastighetsägaren för.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på

hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. 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). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande kommer inte att försämra ventilationen eller medföra luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas eller att föroreningshalterna ökar.

Vatten

MKN 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 försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Den samlade bedömning är att planförslaget inte kommer att ha en betydande påverkan på vattenförekomsten Umeälven.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, dagvatten och spillvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Befintliga ledningar säkras genom reglering av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] inom kvartersmarken i planområdets västra del.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakans gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

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

Förändringar och konsekvenser

För att klara 50 meter från bostadsbyggnadsentré till avfallsutrymmet förespråkas antingen avfallsutrymme i bottenvåning alternativt separat byggnad på kvartersmarken.

EI

Det finns inget behov av en ny nätstation inom planområdet. Umeå energi räknar med att kunna ansluta den tillkommande bebyggelsen till befintligt nät i området. Det finns befintliga ledningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Befintliga ledningar säkras genom reglering av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] inom kvartersmarken i planområdets västra del.

Mast

En mast och bod finns inom planområdet idag. Mast och bod tillhör Telia.

Förändringar och konsekvenser

Mast och bod behöver flyttas vid detaljplanens genomförande. Kommunen samordnar flytten med Telia, men flytten bekostas av exploitören.

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 inom planområdet.

Huvudman för vatten och avlopp

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

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

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser teckna ett exploateringsavtal med exploatören. Ett exploateringsavtal syftar till att reglera genomförandet av en detaljplan. Avtalet kan omfatta åtgärder både inom och utanför planområdet som är nödvändiga för planens genomförande. Exploateringsavtalet ska beslutas politiskt innan detaljplanen kan antas.

För att genomföra detaljplanen krävs att Glimmervägen kompletteras med en gångbana då bostadsbebyggelse planeras inom området. En befintlig mast med tillhörande bod måste också flyttas. Kostnads- och ansvarsfördelning gällande åtgärderna regleras i exploateringsavtalet. För dessa åtgärder ska även erforderlig säkerhet ställas till kommunen. Kommunen ska erbjuda säkerheten innan detaljplanen antas.

Detaljplanen medför fastighetsrättsliga åtgärder då markreglering ska ske mellan Glimmern 2 och Sofiehem 2:4. I exploateringsavtalet regleras villkor för detta samt att erforderliga lantmäteriförrättningar bekostas av exploatören. Exploateringsavtalet reglerar även hantering och kostnadsansvar av befintliga och nya ledningar inom området.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har skrivits med Nordiska centrumhus sydöst AB, ägare av fastighet Glimmern 2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen medför att delar av den stora gatu- och exploateringsfastigheten Sofiehem 2:4 behöver övergå till Glimmern 2 eller annan fastighet. Om fastighetsägaren väljer att nyttja byggrätter för bostäder innebär att dessa borde skiljas genom avstyckning från övriga delar inom planområdet. Viss 3D-fastighetsbildning kan vara möjlig för att uppnå en mer ändamålsenlig förvaltning. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen

har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighet	Konsekvenser
Glimmern 2	Del av Sofiehem 2:4 överförs till Glimmern 2 (kvartersmark).
Sofiehem 2:4	Del av fastigheten (kvartersmark) bör övergå till Glimmern 2 alternativt avstyckas till egen fastighet med vissa regleringar med Glimmern 2.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en rättighet som gäller för flera fastigheter att skapa, nyttja och förvalta en anläggning. Ofta har fler fastigheter ett gemensamt behov av till exempel tillfartsvägar eller avloppsanläggningar som kräver en ordnad förvaltning. Gemensamhetsanläggningar bildas genom beslut av lantmätare i en lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen och redovisas i fastighetsregistret med text och karta. Ofta bildas en samfällighetsförening för en mer ordnad förvaltning.

Detaljplanen omfattar ingen befintlig gemensamhetsanläggning. Vid fastighetsbildning av två eller fler fastigheter kan behov av gemensamhetsanläggning uppkomma för till exempel in- och utfart, parkeringsplatser eller sophantering inom planområdet. 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

En ledningsrätt är en rättighet som gäller till förmån för en ledningshavare/fastighet och belastar ofta flera fastigheter. Ledningsrätt bildas endast för allmänna ledningar som till exempel större vattenledningar eller fjärrvärmeledning. Ledningsrätt bildas genom beslut av lantmätare i en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen och redovisas i fastighetsregistret med text och karta. Ansökan om bildande av ledningsrätt lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Förrättningskostnader bekostas av ledningshavaren.

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Det finns dock kall-, spill- och dagvattenledningar (Vakin) och el-, fiber- och fjärrvärmeledningar (Umeå energi) inom planområdets västra del (del av Sofiehem 2:4). Dessa ledningar kan ligga kvar i befintligt läge i utpekade u-områden [u].

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om bildandet av ledningsrätt till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Nedan beskrivs de ekonomiska konsekvenserna som uppkommer i samband med genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för alla kostnader som berör exploateringen.

Exempel på kostnader som belastar exploatören:

- Anläggande av gångbana
- Flytt av mast med tillhörande bod
- Eventuell ledningsflytt
- Fastighetsbildningsåtgärder

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Umeå kommun får en intäkt vid försäljning av kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Eventuella nybildning av ledningsrätter bekostas av ledningshavaren. Vakin får intäkter för anslutningsavgifter till allmänna vatten- och avloppsnätet. Umeå energi får intäkter för anslutningsavgifter till elnätet och fjärrvärmenätet. Avledningen av dagvatten från fastigheten till förbindelsepunkt bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE

Detaljplanering
Mark och exploatering
Gator och parker
Vakin

KÄLLOR

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

**Detaljplan för fastigheten
Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4
inom Älidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-06-09 – 2022-06-30**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Samråd om detaljplan för Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4, Umeå kommun
Kommunens dnr BN-2018/01847

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning på bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Planförslaget handläggs med standardförfarande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Förorenad mark

Det finns ett identifierat potentiellt förorenat objekt inom fastigheten som har placerats i branschklass 2, stor risk. Ett branschklassat objekt behöver inte vara förorenat, men det finns inte nog mycket information för att kunna utesluta det heller.

När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen från både miljö- och hälsosynpunkt. Eftersom området bland annat är ämnat för bostäder motsvarar marken inom hela planområdet känslig markanvändning. Av denna anledning krävs det en MIFO-inventering för att kunna bedöma om det finns risker för människors hälsa och miljön. Beroende på vad inventeringen visar kan det bara motiverat att gå vidare med en MIFO fas 2, vilket omfattar en översiktlig undersökning av området.

Buller

Det föreslagna planområdet är lokaliserat till ett bullerutsatt läge. Den bifogade bullerutredningen visar på överskridanden av riktvärden vid fasad närmast Kolbäcksvägen och busshållplatsen på Glimmervägen. En notering är att såväl Kolbäcksvägen som Glimmervägen som passerar planområdet har en höjdskillnad som gör att särskilt den tunga trafiken möjligen ger ifrån högre motorljud uppför backen än på plan väg. Det finns studier som tyder på att trafik i uppförsbacke kan innebära någon/några dB högre ljudnivåer än vad som uppmäts på planmark. Har något sådan avvägning gjorts vid bullerberäkningarna? Något förslag på lösning av problemet med den särskilt bullerutsatta sidan närmast busshållplatsen föreslås inte. Eftersom det finns en konstaterad bullerproblematik är det viktigt att redan i detaljplaneskedet ha identifierat möjliga lösningar samt hur genomförandet av dessa garanteras. Det räcker inte med att endast säkerställa krav i form av högsta bullernivåer. I vissa fall kan en god lösning exempelvis kräva att ytor reserveras. Det är också viktigt vem som ska bekosta samt genomföra dessa åtgärder och att tydligt beskriva detta i avsnittet i planbeskrivningen som avser genomförandefrågor. Därför ska inför granskning möjliga alternativ till lösning på bullerproblematiken i denna del av planområdet beskrivas. Detta ska också om behov finns säkerställas med relevanta planbestämmelser så att bullerproblematiken i denna del av planen är möjlig att hantera vid exploatering med bostäder.

Råd enligt 2 kap. PBL – Allmänna intressen***God bebyggd miljö***

Av planbeskrivningen framgår att friyta omfattande cirka 1500 kvm möjliggörs på gårdsytan. Det har säkerställts med planbestämmelse att ytan inte får användas för parkering, vilket är bra. Det framgår dock inget avseende kvalitet på friytan. För att en yta ska bedömas vara en friyta krävs mer än att den inte bebyggs och inte får användas för parkering. Det framgår exempelvis inte hur mycket dagsljus som

kommer att tillgås på denna yta. Det framgår inte heller av beskrivningen att stor del av de ovan nämnda 1500 kvm troligen kommer att behöva användas för gångvägar inom fastigheten, så som redovisats på illustrationen i planbeskrivningen. På illustrationen redovisas dock inte de 50 kvm komplementbyggnader som är möjliga att uppföra på gårdsytan. Utöver dessa 50 kvm är det också möjligt att inom den korsmarkerade gårdsytan att bebygga med öppen area exempelvis skärmtak för cykelparkering, vilket inte detaljplanen begränsar. Planförslaget hindrar inte heller att gården byggs under med källare, vilket i så fall skulle begränsa möjligheten för träd att växa ovan denna.

Länsstyrelsen anser att det hade varit fördelaktigt för förståelsen av vilken typ av boendemiljö som detaljplanen säkerställer om detta hade beskrivits tydligare. Detta innefattar även en beskrivning av de byggnadsvolymer som planförslaget möjliggör och hur dessa samspelar. På den kortaste sidan av gårdsytan är det exempelvis möjligt att bygga så nära som drygt 10 meter mellan de byggnader som placeras mitt emot varandra. Utöver detta kan även balkonger tillkomma, vilket krymper avståndet ytterligare.

Länsstyrelsen anser att planförslaget inför granskning bör studera, beskriva samt reglera kvaliteter för boendemiljön tydligare. Detta speciellt med tanke på barnperspektiv, god bebyggd miljö och gestaltad livsmiljö. Även trygghetsfrågor bör belysas. Hur kommer det exempelvis att upplevas att bo i två flerbostadshus i ett område som för övrigt består av kontor, centrum och verksamheter? Närmaste befintliga bostadshus ligger på andra sidan Glimmervägen, nästan hundra meter bort. Längs Glimmervägen domineras stadsbilden av stora markparkeringar, vilket speciellt kvällstid kan upplevas ogästvänligt och otryggt för boende eller besökande som vistas där.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsplanerare Magnus Agnemo med planarkitekt Sara Stomfelt som föredragande.

Kommentar

Föreorenad mark

Planbeskrivningen har omarbetats för att inkludera mer information kring föroreningshistoriken inom planområdet.

Buller

En ny bullerutredning (2023) har tagits fram inför granskningen och är bifogad till planhandlingarna. Bullerutredningen fastslår att riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan klaras vid samtliga bostäder. Detta säkerställs i plankartan med bullerbestämmelsen [m].

God bebyggd miljö

Noterat. Alla illustrationer i planbeskrivningen redovisar möjlig utformning, vilket har förtydligats i figurtext. Planområdet ligger inom femkilometerstaden och kan ses som ett första steg i en större omvandling som översiktsplanen förespråkar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett på punkterna förorenad mark och buller.

SKANOVA

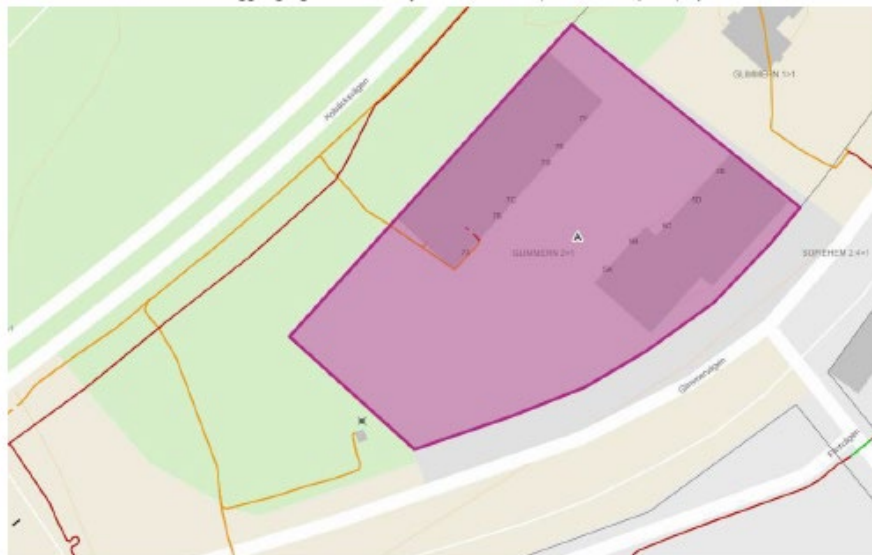
Skanova har markförlagda teleanläggningar som matar fastigheter och en mobilsite inom berört detaljplaneområde.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova lägeskarta för nät på Glimmern 2 och del av Sofiehem 2.4

Skanovas anläggningar gula och röda linjer samt mobilmast/nod vid svart punkt/kryss



Figur 1. Karta från Skanovas yttrande.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats med att fastighetsägaren bekostar potentiell flytt av ledningar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

TRAFIKVERKET

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2022/73744, Samråd gällande detaljplan för Glimmern 2 och Sofiehem 2:4, Umeå kommun.

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

LUFFARTSVERKET

Denna detaljplan innehåller inte byggnation högre än 20 meter över omgivande mark. Det är endast detaljplaner som innehåller byggnation högre än 20 meter över omgivande mark som skall remitteras till LFV. LFV har generellt inget att erinra mot byggnation som är lägre än 20 meter över omgivande mark. Enda undantaget från denna enkla regel är om LFV är arrendator eller fastighetsägare av fastigheten eller omgivande fastighet och så är inte fallet i detta ärende. LFV avskriver ärendet, svar utgår ej.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN*Yttrande*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning på bebyggelsen samt gaturum.

Planen medger bostäder i närheten av Europaväg 4, vilket skulle kunna medföra risker eller störningar i samband med trafikolyckor eller trafikbuller. Riskerna har hanterats med planbestämmelser inklusive var inom området bostäder får finnas.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden.

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Närhet till transportled för farligt gods

Den framtagna riskutredningen för Glimmern 2 m.fl. Tyréns 2020-11-19 har ej bedömt och redovisat behovet av ytterligare skadebegränsande åtgärder, utifrån topografi/landskapstyp kopplat till utformning av byggnader och miljöer, i tillräcklig omfattning. Riskutredningen följer därmed inte Länsstyrelsens *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)*. Riskutredningen anger enbart de avståndskrav som redan anges i Länsstyrelsens riktlinjer utan att gå vidare och förhålla sig till om det krävs säkerhetshöjande åtgärder för att begränsa skador om en olycka med farligt gods skulle inträffa. I det utredningsunderlag som ligger till grund för Länsstyrelsens riktlinjer finns förtydliganden gällande detta som behöver beaktas. Riskutredningens utformning får till följd att planbeskrivningen enbart tar upp avståndskrav, vilka redan står i länsstyrelsens riktlinjer.

Det är inte tillräckligt att ange att skadebegränsande åtgärder kan vara motiverade. För att kommunen ska få något konkret beslutsunderlag från en särskild riskutredning behöver det, förutom att risknivån ska framgå, även framgå om skadebegränsande åtgärder är motiverade och varför samt vilka skadebegränsande åtgärder som krävs i så fall.

Utrymningsförutsättningar

Utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får tillämpas som en av utrymningsvägarna vid byggnader i verksamhetsklass 1 (exempelvis kontors- och bostadsbebyggelse). Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon.

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänst måste uppställningsplatser för bärbar stege/höjdfordon och eventuellt räddningsvägar anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från

varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livslängd.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna fallerar ofta i praktiken. Brandförsvaret rekommenderar att samtlig bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan medverkan från räddningstjänst.

Kommentar

Utrymme för uppställningsplatser och utrymningsvägar möjliggörs för i detaljplanen. Exakta lösningar redovisas i bygglovsskedet. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om friskluftsintag och utrymningsvägar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

IANTMÄTERI

Vid genomgång av planens samrådshandlingar har följande noterats:

Se över första meningen om Sofiehem 2:4 och förtydliga gärna att del av fastigheten i och med detaljplanen bör överföras till Glimmen 2.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om berörda fastigheter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

UMEÅ ENERGI AB

Fjärrvärmeledning

För information, urdrifttagen fjärrvärmekammare av betongkonstruktion berör byggrätten.

Elledning (Elnät)

Elnät har inget att erinra.

Bredbandsledning

Det finns en optoledning till byggnaden i fastighetens norra del, ledningen bör beaktas då läget på ledningen ligger närmast den del som ska bebyggas, inga synpunkter i övrigt.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall och återvinning

Säkerställ att hämtplatser och transportvägar uppfyller NOA, samt att vändmöjlighet/genomfart finns för sopbilen. I övrigt har Vakin Hushållsavfall inga övriga synpunkter så länge anvisningarna i gällande NOA följs.

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Kommentar

Avfall och återvinning

Detaljplanen möjliggör för genomfart för sopbil.

Vatten och avlopp

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Kommunen delar Postnords synpunkter och bedömer att planförslaget inte hindrar Postnords arbete med standardisering av utdelning av post.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Byggnadshöjder, exploateringsgrad och egenskapsområden har uppdaterats.
- Utformning- och utförandebestämmelser har modifierats.

Planbeskrivningen har ändrats i följande avsnitt:

- Stads- och landskapsbild
- Förorenad mark
- Buller
- Farligt gods

Tillkommande/reviderade utredningar

- Bullerutredning (2023)

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Adrian Hammar som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplanering, Umeå kommun Mars 2024

**Detaljplan för fastigheten
Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4
inom Älidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-06-09 – 2022-06-30** samt granskning under tiden **2024-03-28 – 2024-04-18**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan,

Granskning av detaljplan

Kommunens ärendenummer: BN-2018/01847

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning på bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över ifall planförslaget bedöms innebära att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen bedömer med nuvarande underlag som grund att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

Riskutredning

Som riskutredningen konstaterar klarar planförslaget de riskavstånd som anges i Länsstyrelserna i Norrbotten och Västerbottens läns vägledning avseende riskavstånd till transportleder för farligt gods. Men som framförts av Brand- och räddningsnämnden/brandförsvaret så saknas i riskutredningen en bedömning av ifall det föreligger särskilda omständigheter som skulle kunna innebära behov av särskilda skyddsåtgärder. Det vore bra om kommunen kunde tydliggöra detta inför planens antagande.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av verksamhetsledare Magnus Agnemo med planarkitekt Sara Stomfelt som föredragande.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information om riskreducerande åtgärder vid ett framtida bygglov.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Plankartan har sedan samrådsskedet förändrats och två skyltlägen har tillkommit. Dessa skyltlägen står för nära väg E4 och behöver flyttas så att avståndet är minst 10 meter från vägbanan.

Då det inte framgår hur skyltarna ska vara utformade och därför bör dessa skickas som bygglov till Trafikverket.

Kommentar

Noterat.

Plankartan reglerar ej skyltlägen. Framtida ansökningar om skyltar inom planområdet kommer att hanteras via bygglov och gällande rutiner.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Nämndens synpunkter har beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet.

Kommentar

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden.

Parkering ska inte räknas in i friytan och det gäller även bilparkering för rörelsehindrade. Om det inte går att tillgodose båda ska i första hand friyta ordnas.

Kommentar

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Inget att erinra

Kommentar

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

I planbeskrivningen på sida 8 omnämns z, medan det i plankartan är planlagt för z1, detta bör justeras.

Det tre bestämmelserna gällande balkonger, plus-mark och prick-mark bör förtydligas i planbeskrivningen.

Det framgår ej vem som ska stå för värmen inom planområdet.

Kommentar

Planhandlingarna har redigerats utifrån inkomna synpunkter.
Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Detaljplanering, Umeå kommun, december 2024

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Adrian Hammar som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Adrian Hammar
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef

Detaljplan för fastigheten **Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4** inom Älidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-06-09 – 2022-06-30** samt granskning under tiden **2024-03-28 – 2024-04-18**. Detaljplanen var på förnyad granskning **2025-03-25 - 2025-04-08**.

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

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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

Beslutet har fattats av samhällsplanerare Anton Brännvall med planarkitekt Sara Stomfelt som föredragande.

Kommentar

Noterat.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar

Noterat.

VAKIN

Vatten och valopp
Inget att erinra

Vakin avfall

Vakins NOA har utgått 2024 och ersatts av nya anvisningar för avfallshantering och återvinning. Dessa bör följas vid nybyggnation.

Kommentar

Noterat.

UMEÅ ENERGI

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

Kommentar

Noterat.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Inga synpunkter.

Kommentar

Noterat.

IANTMÄTERIMYNDIGHETEN, UMEÅ KOMMUN

Gränser inom plankartan bör ha så få brytpunkter som möjligt. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om avstyckning och ekonomiska konsekvenser.

Kommentar

Noterat

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Synpunkter

Inkomna synpunkter bedöms ha behandlats under planprocessens gång.
Inga privatpersoner har yttrat sig under samråd, granskning eller förnyad granskning.

Detaljplanering, Umeå kommun, april 2026

BILEN 2

Diariennr: BN-2021/01073

Detaljplan för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av fastigheten med centrumverksamhet, bostäder och kontor samtidigt som befintliga byggnader inom planområdet kan finnas kvar och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras i tydlig kvartersstruktur och utformas för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum som är anpassat till Tegsesplanadens framtida omvandling till stadsgata. Planen fastställer en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse mot Nybrogatan placeras och utformas på ett sätt som inte förhindrar en framtida höjning av gatan eller riskerar att skada befintlig stödmurskonstruktion.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2021-09-03. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan och bidrar med ett tillskott av bostäder och verksamhetsyta i ett centralt läge i Umeå tätort.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls från 2024-11-14 till 2024-12-04 och ett samrådsmöte hölls 2024-11-27 på Tegs bibliotek. Förslaget var på granskning från 2025-11-13 till 2025-12-04.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/01073

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att boende på grannfastigheten oroar sig över att planförslaget medger bebyggelse till fastighetsgräns och att befintliga kringliggande byggnader ska påverkas negativt i byggskedet. Det finns även en oro över att den nya bebyggelsen kan påverka befintliga boende negativt genom påverkan på utblick, skuggning och dagsljus.

Efter granskningen har endast mindre förändringar gjorts i plankartan och planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-03-1

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad mars 2026
- Planbeskrivning daterad mars 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterad mars 2026
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2025

Beredningsansvariga

Jens Salander, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Jens Salander, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

Detaljplan för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerterg 36: inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerterg 36:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av fastigheten med centrumverksamhet, bostäder och kontor samtidigt som befintliga byggnader inom planområdet kan finnas kvar och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras i tydlig kvartersstruktur och utformas för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum som är anpassat till Tegsesplanadens framtida omvandling till stadsgata. Planen fastställer en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse mot Nybrogatan placeras och utformas på ett sätt som inte förhindrar en framtida höjning av gatan eller riskerar att skada befintlig stödmurskonstruktion.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-11-14 – 2024-12-04 och granskning 2025-11-13 – 2025-12-04. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för förtätning av fastigheten Bilen 2 med centrumverksamhet, bostäder och kontor samtidigt som befintliga

byggnader inom planområdet kan finnas kvar och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras i tydlig kvartersstruktur och utformas för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum som är anpassat till Tegsesplanadens framtida omvandling till stadsgata. Planen fastställer en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse mot Nybrogatan placeras och utformas på ett sätt som inte förhindrar en framtida höjning av gatan eller riskerar att skada befintlig stödmurskonstruktion.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 PBL

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

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Detaljplaneförslaget för del av fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2 är ute på granskning från 2025-11-13 till 2025-12-04. Handlingar finns att läsa via Umeå kommun.

Umeå kommun beskriver syftet med planen:

”Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för förtätning av fastigheten Bilen 2 med centrumverksamhet och bostäder. Bebyggelsen ska, med hänsyn till sin omgivning, ges en stadsmässig utformning och struktur som är anpassad till Tegsesplanadens omvandling till stadsgata och Togs framtida stadsutveckling.”

Historik och beskrivning

Historiken för Västra Teg redovisas mer utförligt i byggnadsordningen för området, där centrumbildningen och 1950-talets bebyggelse beskrivs. Kvarteret Bilen 2 bebyggdes under 1960-talet. Lamellhuset mot väg 503 ritades av arkitekten Denis Sundberg och har genomgått förändringar över tid. Den mest påtagliga förändringen är påbyggnaden med en fjärde våning med fasadmateriäl i plåt samt tillkomsten av en utanpåliggande hiss.

Inom detaljplan finns idag ett lamellhus i fyra våningar med handel och restaurang i bottenplan, bostäder och kontor ovanpå. På gården finns en tvåvåningsbyggnad med olika verksamheter. Fasaderna är putsade och målade i dämpad grön kulör.

Nuvarande kulturvärden och skydd

Inga byggnader inom planområdet är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. I planområdets omgivande miljö finns bebyggelse som är utpekad som särskilt värdefulla i byggnadsordningen för Teg. Norr om området finns Skogens hus, ett kontorshus från 1960-talet med tegelfasad. Nordväst, vid älven, ligger kvarteret Bryggaren – en värdefull miljö med höga huskroppar i puts som ger intryck av mindre sammanfogade volymer. Här har även en kopia av det ursprungliga bryggeriet uppförts och inrymmer bostäder. Direkt söder om området ligger kvarteret Bågen, som enligt byggnadsordningen för Teg är en särskilt värdefull miljö. Det uppfördes på 1990-talet men har formspråk och färgsättning som anknyter till 1950-talet. Placeringen är anpassad till E4:ans läge.

Museets synpunkter

Förvanskande tillägg av 1960-tals huset ritat av Denis Sundberg har sedan tidigare genomförts. Värdebärande karaktärsdrag som kvarstår av det ursprungliga utförandet är precis som planbeskrivningen nämner fasaden i puts. Skyltfönsteromfattningar och trä och balkonger i svart smide. Positivt om materialval kan återkomma i tillkommande byggnaders gestaltning. Med tanke på byggnads läge är det viktigt att utformning sker omsorgsfullt i val av material och utförande.

Utifrån de handlingar som kommit museet tillhanda bedöms den föreslagna tillbyggnaden inte medföra betydande negativ påverkan ur kulturmiljösynpunkt. Med tanke på att lamellhuset redan är förvanskat genom tidigare tillägg bedöms detta som acceptabelt.

Förslag på åtgärder

Åtgärden bedöms som acceptabel ur kulturmiljösynpunkt. Västerbottens museum har inga invändningar mot föreslagen plan.

Kommentar

Avsnittet *Kulturmiljö* har kompletterats med en rekommendation om att den tillkommande bebyggelsen med fördel kan förses med fasadmaterial och färgsättning som anknyter till omgivande befintlig bebyggelse.

VAKIN AVFALL OCH ÅTERVINNING

Sophämtning vid Nybrogatan kommer inte att kunna nyttja underpassagen som löper under Tegsesplanaden då denna har en höjdbegränsning om 3,4 meter, vilket är för lågt för sopbilen som kräver 4 meter fri höjd.

För de miljörum som planeras intill Skeppargatan och Nybrogatan gäller följande anvisningar. Bra belysning ska finnas både i och utanför

soprummet, lägsta krav på ljusstyrkan inne i rummet är 100 Lux. God ventilation ska även finnas. Frånluftsflödet bör vara minst 5l/s och m² golvyta. Storleken på soprummen bestäms av antalet kärl och storleken på dessa, se kapitel 9,6 i Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning samt Avfall Sveriges dimensioneringsmall för avfallsutrymmen för mer information.

Generell information

Verksamheter som är samlokaliserade med hushåll och har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall, ska fr.o.m. 2024-01-01 anmäla detta till miljö – och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun. Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförbart avfall från annan verksamhet. I alla lokaler där människor vistas uppkommer kommunalt avfall. Beställning av kärl och hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin. Returpapper från verksamheter ska sorteras ut och samlas in av Vakin så länge returpappret inte har uppstått som en följd av tillverkning av papper.

Farligt avfall som uppkommer i mindre verksamheter är ofta kommunalt avfall. Detsamma gäller om det uppstår i gemensamma ytor som personalutrymmen, omklädningsrum eller genom vaktmästeri och som inte är direkt kopplade till kärnverksamheten. Det finns dock farligt avfall som är kopplat till kärnverksamheten men som ändå utgör kommunalt avfall, exempelvis visst avfall från frisörsalonger.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar och mått enligt gällande anvisningar efterlevas. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Genomfart eller vändmöjlighet för sopbil ska finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se gällande anvisningar för mer information.

Kommentar

Avsnittet *Avfall* har reviderats. Det framkommer nu i planbeskrivningen att viadukten är för låg för att avfallsfordon ska kunna passera. Så länge som Nybrogatan ligger kvar i sitt nuvarande läge behöver avfallhämtning därför ske från Skeppargatan, alternativt att avfallsfordon ges utrymme att vända inom fastigheten.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av kontor/bostäder i upp till 6 våningsplan. Enligt BBR får utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna. Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. Uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid. Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken. Tillräckligt breda körvägar till uppställningsplatser inom eventuella innergårdar behöver särskilt beaktas för att säkerställa framkomlighet för brandförsvarets höjdfordon. Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Underjordiskt garage

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

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

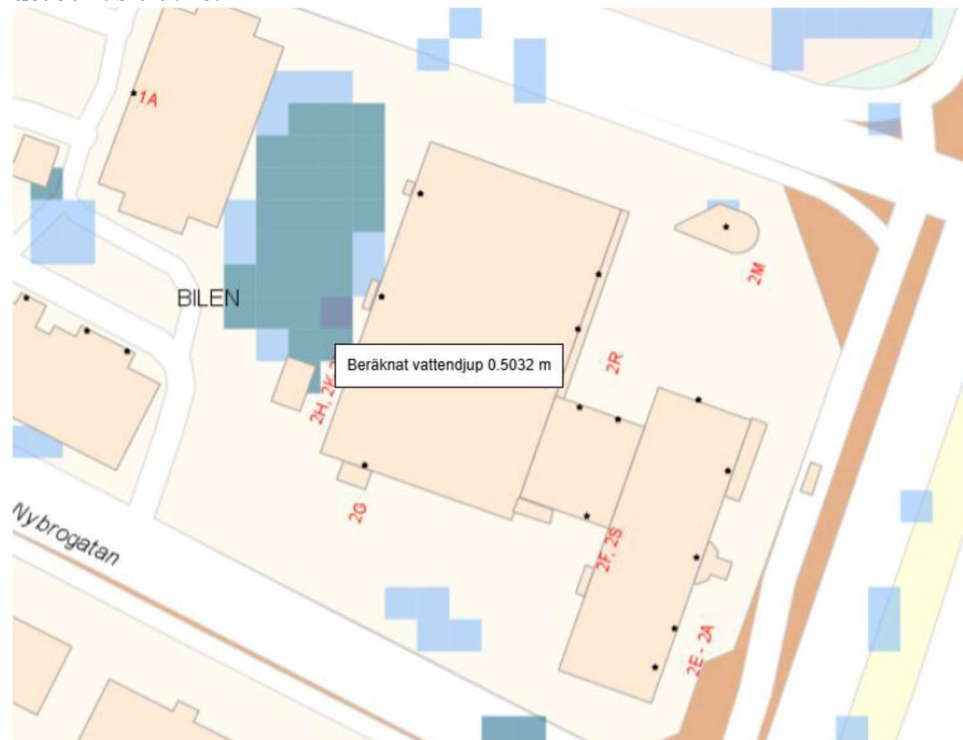
Under avsnittet *Brandsäkerhet* på sidan 43 används begreppet "släckvatten". Definitionen släckvatten är det vatten som blir kvar efter en släckinsats och inte det vatten som plockas ut ur brandposterna. Släckvatten bör därför ändras till "brandvatten" för att benämningen ska bli korrekt.

Översvämning

Under avsnittet *Risk för översvämning* anges att det inte föreligger någon risk för översvämning inom planområdet enligt kommunal kartering. Enligt Umeå kommuns skyfallskarteringar för området föreligger det dock risk för

översvämning inom planområdet med ett värsta vattendjup på 0,5 m. Problemmrådet ligger placerat i den delen av planområdet som med största sannolikhet blir insatsväg och uppställningsplats för Brandförsvarets fordon.

Argumentet under avsnittet Risk för översvämning behöver motiveras eller utvecklas vidare.



Figur 1. Urklipp ur Umeå kommuns skyfallskartering. Blå markeringar utgör problemområden med varierande vattendjup.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskydds synpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Avsnittet *Brandsäkerhet* har kompletterats med information om att bjälklag ovan parkeringsanläggning och/eller underjordiskt garage behöver dimensioneras för att räddningsfordon ska kunna framföras, samt med information om att brandteknisk avskiljning krävs för byggnader som placeras inom 8 meters avstånd. Höjdfordon kan ställas upp ovan parkeringsanläggning som planeras att uppföras i fastighetens västra del. Den aktuella lägpunkten försvinner i och med parkeringsanläggningens uppförande.

UMEÅ ENERGI AB

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

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Planområdet berör delar av befintlig Tomtindelning 2480K-97/1966. De delar av tomtindelningen som berörs av denna plan upphävs per automatik men de delar som ligger utom planområdesgränsen lever kvar. Detta innebär troligen att vid genomförande tvingas fastighetsbildning ske så Bilen 2 delas efter planområdesgränsen för att kvarvarande delar av Tomtindelning 2480K-97/1966 ska följas. Är tanken att halva tomtindelningen ska ligga kvar på Bilen 1 efter denna inte är med i planen?

Kommentar

Planområdesgränsen ligger på nuvarande fastighetsgräns mellan Bilen 1 och Bilen 2. Denna fastighetsgräns avses inte flyttas. Fastigheten Bilen 2 avses indelas enligt användnings- och planområdesgränser i plankartan och omfatta all planlagd kvartermark. Bilen 1 ingår inte i denna detaljplan. Tomtindelningsbestämmelsen på den fastigheten ligger kvar till dess att den tas bort vid en eventuell framtida planläggning.

GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Planen har "n" i sikttriangel och vi vill inte möjliggöra parkering i sikttriangel. Jag hoppas att detta inte är en förutsättning för planen då parkering här inte möjliggör att sikt uppnås.

Sikt och vilplan behöver uppnås vid utfart till parkeringsanläggningens nedre däck. Minimikravet vi ställer är en sikttriangel på 3,5x3,5 meter (gångbana får räknas in i det måttet). Måttet förutsätter då att det är ett vilplan.

Det exempel som visas i figur 17 ser inte ut att uppnå en fungerande sikt åt ena riktningen. Det här kravet bör inarbetas i text. Sikt behöver uppnås vid alla utfarter men är särskilt viktigt att betona vid nedsänkta garage då utformningen på dessa ofta är bristfällig.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Planbeskrivningens text om hur bostäders friyta bör placeras uppfylls inte i redovisade illustrationer i planbeskrivningen. I planbeskrivningen anges att friyta bör placeras i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen, att friytan ska vara lätt att nå från bostaden och att direkt entré bör finnas till friytan från varje trapphus. I redovisad illustration visas ett förslag på utförande där huvuddelen av friytan ligger uppe på en fristående byggnads tak och därmed inte i samma nivå som bostadsentréerna. Hur säkerställer planen tillgängligheten till den upphöjda friytan? Och hur säkerställs tillgång till friyta under planens olika utbyggnadskeden?

Dagvatten och skyfall

Bilen 2 behöver förhålla sig till de förutsättningar som finns beskrivet i dessa utredningar:

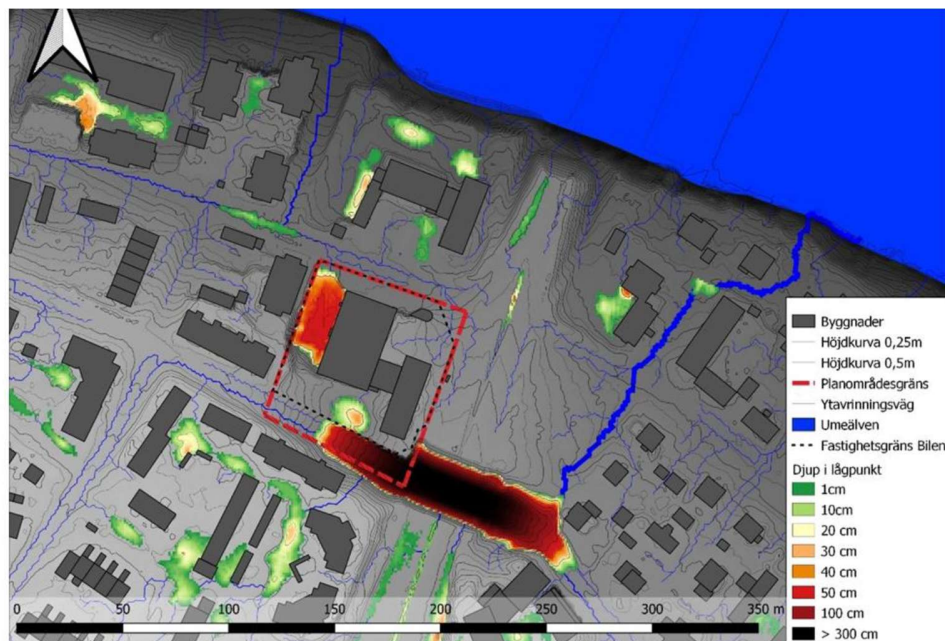
Planbeskrivning kompletteras med följande källor, och relevant information behöver lyftas in (relevant information kommer jag beskriva under rubriker nedan):

- OMVANDLINGSOMRÅDET TEG UTMED VÄG 503 ÖVERSIKTLIG DAGVATTENUTREDNING, Sigma 2024
- OMVANDLINGSOMRÅDET TEG UTMED VÄG 503 ÖVERSIKTLIG HÖJDUTREDNING, Sigma 2023
- HÖJDANALYS BILEN HÖJD- OCH DAGVATTENUTREDNING FÖR OMVANDLINGSOMRÅDET TEG UTMED VÄG 503, UMEÅ KOMMUN, 2022 (detta dokument fanns som bilaga, men var inte nämnd i källhänvisningen i planbeskrivningen)

I översiktlig dagvattenutredning (Sigma2024) för omvandlingsområde fastställs följande:

”Föroreningsberäkningarna (se avsnitt 7) visar på att kvartersmark bör utformas med en hårdgörningsgrad på $k = 0,5$ för att uppnå MKN.”
Planbeskrivning och karta behöver uppdateras så att texten ovan även gäller för Bilen 2, om inte behöver yta avsedd för rening av dagvatten på allmän platsmark möjliggöras inom DP. Om fördröjnings-/reningsanläggning ska anläggas för att möjliggöra DP behöver dagvattenutredning (Sigma 2022) uppdateras då beräkningar i utredning gjorts med fel klimatfaktor och på fel dimensionerande årsregn. Planbeskrivning behöver även komplettera med text som anger att höjdsättning av kvartersmark ska möjliggöra avrinning från fasader, innergårdar och ut mot gatemark. Tillskottsvatten kommer från väst, och det får inte riskera fastna på innergård eller mot fasader. Kvartersmarken ska höjdsättas så att fall uppnås mot framtida höjdsättning av gator – annars riskeras vatten vid kraftiga regn att skapa översvämning inom utvecklingsområdet.

För att säkerställa skyfallsled för Omvandlingsområde Teg behöver DP hänvisa till höjder i förprojektering av gata.



Figur 1. Bef lägpunkter och rinnväg (myunnar öst om brofästet)



Figur 2. Rinnvägar efter exploatering (myunnar norr om Bilen 2)

DP behöver ange om ny skyfallsled ska erosionsskyddas (se figur), och hur det ska erosionsskyddas, för vilket flöde/vattenhanstighet (inräknat det som kommer från Omvanlingsområde uppströms Bilen 2. Plan behöver reda ut OM skyfallsleden får ledas om mot privat fastighet norr om Bilen 2 Utifrån skyfallsperspektivet på Teg bör detaljplanen ange att kvartersmark SKA anpassas mot den kommande höjdsättningen som ombyggnationen av gatan medför, och då bör kommunen leverera underlag på denna höjdsättning som en förutsättning till exploitören (förproj på gator) På sida 50 i planbeskrivning anges följande:

Om Nybrogatan höjs för att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning behöver kvartersmarken i den södra delen av fastigheten Bilen 2 fyllas upp så att den ligger högre än gatan så att dagvatten vid kraftiga skyfall avleds från kvartersmarken mot Nybrogatan och vidare till Tegsesplanaden. Detta görs på enklaste sätt genom att kvartersmarken mot Nybrogatan bebyggs i samband med att kommunen höjer Nybrogatan och ersätter viadukten med en planfri korsning. Byggnationen av den södra delen av fastigheten och höjningen av gatan kan då ske i samordning mellan kommunen och fastighetsägaren.

Jag ser risker med formulering ovan. Hur ska exploitören förhålla sig till ”om nybrogatan höjs...”, här bör planbeskrivningen ta ställning till ska den eller inte, och ange för vilket scenario exploitören ska förhålla sig till. Finns det något som begränsar/anger att fastighetsägaren måste invänta ombyggnation av Nybrogatan för att samordna exploatering av södra delen? Vad händer om exploitören bygger ut södra delen innan kommunens projekt? Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år, är kommunen mogen att bygga om gatan inom 5 år? De indikationer jag har fått är nej. Vad händer då med planen?

Kommentar

Bestämmelse [n₁] *Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade* syftar till att reglera bort markparkering på den aktuella platsen, men lämnar utrymme för att lösa parkering för rörelsehindrade. Inom sikttriangeln Tegsesplanaden/Skeppargatan har plankartan därför kompletterats med en bestämmelse som reglerar bort all markparkering: [n₂] *Markparkering är inte tillåten.*

Avsnittet *Fordonstrafik* i planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av kraven för att uppfylla en tillräckligt stor sikttriangel vid alla utfarter från fastigheten och i synnerhet från vilplan.

Bestämmelse [b₅] om genomgående entréer har tillförts plankartan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa god tillgänglighet till friytan för de boende. Entréer mot gården placeras då rimligtvis på samma nivå som friytan och med en tillgänglig anslutning för att nå den. Det ger en bättre bostadsmiljö och är antagligen en mer kostnadseffektiv lösning än att uppföra en separat hiss på gårdshuset från markplan upp till friytan.

Den översiktliga dagvattenutredningen för omvandlingsområdet på Teg utreder dagvattensituationen inom hela omvandlingsområdet för Innanförringleden, varav fastigheten Bilen 2 endast utgör en mycket liten del. Fastigheten Bilen 2 är i dag helt hårdgjord. Detaljplanen kommer således inte att innebära ökade dagvattenflöden inom omvandlingsområdet jämfört med nuläget. Det bedöms inte vara rimligt att kräva att 50 % av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig. Ett sådant krav är heller inte förenligt med planens utformning, där huvuddelen av kvartersmarken blir möjlig att bebygga.

Varje fastighetsägare ska omhänderta sitt dagvatten inom den egna fastigheten. Dagvattnet avleds till det allmänna VA-nätet via de anslutningspunkter som angetts av VA-huvudmannen. VA-huvudmannen är skyldig att ta emot dagvatten motsvarande ett 20-årsregn. Reduktion på VA-taxan ges till de systemlösningar som skapar förutsättningar för lokal fördröjning och omhändertagande av dagvatten, vilket skapar ett incitament till fastighetsägaren att tillskapa sådana lösningar. Oavsett vilken lösning som väljs så ska dagvattenflöden hanteras inom den egna fastigheten och avledas till det allmänna dagvattennätet. Detta påverkar alltså inte flödet till Umeälven.

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra att fastigheten Bilen 2 kan förtätas. Av plantekniska skäl ingår mindre delar av Skeppargatan och Nybrogatan i planområdet för att möjliggöra reglering av utfartsförbud. Ett område mot Tegsesplanaden övergår från kvartersmark till allmän plats för att skapa en mer logisk avgränsning mot Tegsesplanaden. I övrigt regleras endast kvartersmark. Denna plan utgör inget hinder för kommunen att anlägga reningsanläggningar för dagvatten inom befintlig allmän platsmark på Teg. Det är även möjligt att tillskapa ny allmän platsmark vid framtida planläggning inom omvandlingsområdet. Då denna detaljplan i huvudsak planlägger kvartersmark och endast utgör en mycket liten del av omvandlingsområdet bedöms det inte vara nödvändigt att planlägga områden för rening av dagvatten på allmän platsmark inom denna detaljplan.

Höjdsättning av kvartersmarken kontrolleras i bygglovet. Marken ska höjdsättas så att dagvatten avrinner mot allmän plats vid kraftiga skyfall och ej blir stående vid byggnads fasad. Detta gäller både om Nybrogatan ligger kvar i sitt nuvarande läge eller vid en eventuell höjning av gatan. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om detta under avsnittet *Dagvatten*.

Det finns inget beslut på om eller när Nybrogatan ska höjas och det är inget som tas inom denna detaljplan. Denna plan planlägger fastigheten Bilen 2, inte kringliggande gator. Planen möjliggör att fastigheten kan bebyggas enligt nuvarande förhållande och säkerställer att byggnationer inom detaljplanen utförs på ett sätt som inte förhindrar en eventuell framtida höjning av gatan. Genomförandetiden ger fastighetsägaren en given rätt att genomföra detaljplanen inom det angivna tidsintervallet och påverkar inte när den allmänna platsen ska byggas ut. Den allmänna platsen ska byggas ut efterhand som kvartersmarken bebyggs. Planen reglerar inte att Nybrogatan ska höjas och är heller inte beroende av att Nybrogatan ska höjas för att kunna genomföras. Den intilliggande allmänna platsen (Nybrogatan) är dessutom redan utbyggd. Planen kan inte på något sätt medföra ett tvång för kommunen att höja Nybrogatan inom ett visst tidsintervall.

Vid en eventuell framtida höjning av Nybrogatan kommer kommunen och fastighetsägaren att behöva samråda och samarbeta under genomförandet. Om gatan höjs kommer även kvartersmarken att behöva höjas.

Fastighetsägaren har då ett intresse av att höja kvartersmarken till gatans nivå för att lösa dagvattensituationen och göra fastigheten mer funktionell och lättare att bebygga.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Innan antagande av detaljplan ska avtal finnas mellan Umeva och fastighetsägaren. Detta kan antingen lösas genom att huvudmannen är part i ett exploateringsavtal eller att separata avtal tecknas med fastighetsägaren. Avtalen ska reglera flytt av dagvattenledning, bortpropning av vattenledning, övertagande av vatten och spillvattenledning samt flytt av förbindelsepunkt. Avtal angående flytt av förbindelsepunkt måste tecknas separat från övriga avtal. Dessa avtal är en förutsättning för att planen ska kunna antas. I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Avsnitt "Vatten och avlopp" i planbeskrivningen har uppdaterats med information angående avtal.

LUFFFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet. Då myndigheten själv gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

SWEDAVIA

Swedavia ser positivt på att totalhöjden reglerats i planen för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs. Vi ser ingen övrig risk för negativ påverkan på riksintresset eller tillhörande påverkansområden.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

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

STYRELSEN BRF BRYGGAREN 1

Skuggpåverkan kommer att ske mot bostadshus på grannfastighet i nordväst, dvs bostadshus inom ovan nämnd bostadsrättsförening på

adress Skeppargatan 3A i Umeå. Vi yrkar på att planens föreslagna höjdsättning mot Skeppargatan som medger bebyggelse i 5 våningar ändras till en höjdsättning som medger bebyggelse i 4 våningar mot gata och här avses Skeppargatan. Fastigheter belägna längs med/norr om Skeppargatan (med adress Skeppargatan 1, 3, 5, 7 o s v i stigande ordning) har idag en utfart till Skeppargatan "direkt" från egen gård/tomt/utfart. Vi yrkar på att gatunät för fordonstrafik säkras på Skeppargatan innebärande att gång- och cykelvägar läggs i anslutning till Skeppargatans södra "vägkant".

Kommentar

Planförslagets höjdsättning bedöms vara lämplig i förhållanden till omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Skuggpåverkan gentemot grannfastigheterna bedöms vara inom ramen för vad som kan förväntas och tålas i en växande tätort.

Skeppargatans utformning regleras inte i denna detaljplan. Tekniska nämnden, avdelning Gator och Parker, beslutar om utformningen av kommunala gator. Ni kan kontakta dem för att framföra synpunkter och förbättringsförslag.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGSHUS 2

Vi tackar för möjligheten att återigen få inkomma med synpunkter på detaljplaneförslaget. Vi ser fortsatt ett antal punkter där detaljplanen är otydlig, och där konsekvenserna för oss som fastighetsägare inte är tillräckligt utredda.

För att kunna sammanställa ett yttrande kring sakfrågorna har föreningen anlitat sakkunnig expertis inom geoteknik och planering från Sweco, då vi som lekmän har haft svårt att ur planhandlingarna utläsa vilka risker och konsekvenser ett genomförande av detaljplanen innebär. Detta ser vi som djupt beklagligt. En planhandling bör vara utformad så att även en lekman kan uttolka detaljplanens konsekvenser.

Vi vill fortsatt uttrycka vår förvåning över att föreningen inte kontaktats i ett tidigt skede av planarbetet. Vi hoppas att det inför antagandet säkerställs att genomförandet av detaljplanen kan ske utan att vår fastighet behöver utnyttjas, att risker utretts och att det genomförs en dagsljusstudie som bekräftar att detaljplanen inte innebär försämrade dagsljusförhållanden i våra lägenheter på bottenplan.

Nedan listas föreningens synpunkter i detalj.

Geotekniska risker kopplade till byggharhet och omgivningspåverkan

Vi ser att det saknas en redogörelse för hur genomförandet med schaktarbeten, spontning och pålning i närheten av vår fastighet beaktar grundläggningen hos föreningens bebyggelse och de potentiella risker dessa arbeten innebär.

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder samt garage i källarplan hela vägen fram till gränsen mot vår fastighet. Närmare beskrivning av geotekniska förutsättningar och behov av eventuella förstärkningsåtgärder beskrivs endast kortfattat i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen står det att grundläggning av byggnader kommer utföras genom pålning. Även följande kommentar finns med:

”Planområdet är sedan tidigare bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kan krav komma att ställas på framtagande av geotekniska utredningar”.

Vi ser att frågan om byggbarhet måste utredas mer noggrant i detta skede. Dessutom är planerad bebyggelse inte jämförbar med den bebyggelsen som idag finns på fastigheten. Följande frågor bedömer vi bör besvaras/ utredas närmare:

Är det genomförbart att bygga med källare i fastighetsgränsen? För att bedriva schaktarbeten kommer det krävas någon form av stödkonstruktion. Hur kan denna utformas och finns det risk att stödkonstruktionen kommer göra intrång på vår fastighet? Dessutom bedöms det orimligt att kunna utföra grundläggningsarbeten utan ett arbetsutrymme. Normalt brukar en entreprenör vilja ha ett arbetsutrymme om 2 m utanför grundläggningen. Detta skulle innebära intrång på vår fastighet. Tillsammans med exempelvis en spont för källarschakten bygger detta minst 3 meter utanför grundläggningen på en ny byggnad.

Närmast angränsande byggnader på vår fastighet ligger cirka 4 meter från fastighetsgränsen. Det ska beaktas att detta är avstånd från fasaden. Om det finns delar av grundläggningen som sträcker sig längre ut är okänt. I fastighetsgränsen finns det även stödmur som tar upp höjdskillnader inom fastigheten. Vi kan inte se att det finns uppgifter avseende grundläggningen av våra byggnader i någon handling. Vi anser att det behöver utredas närmare.

Vi anser det orimligt att detaljplanens genomförande förutsätter möjligheten att ta i anspråk delar av föreningens fastighet under byggtiden. Som förening har vi inget intresse av detta och det finns ingen överenskommelse som ger denna möjlighet. Vi ser det som ytterst märkligt att detaljplanen möjliggör en byggnation som i praktiken inte kan genomföras inom den egna fastigheten.

Nästa fråga som vi anser behöver beaktas är omgivningspåverkan och risken för skador på våra byggnader under byggtiden. Hur våra byggnader är grundlagda ligger till grund för att göra dessa bedömningar. Vad som är rimliga åtgärder för att minimera risken för skador under byggnation och hur dessa kan följas upp och kontrolleras under byggtiden behöver utredas närmare. Och är det möjligt att utföra byggnationen som detaljplanen möjliggör utan att det uppstår oacceptabla skador på våra byggnader?

Ytterligare en fråga som ej behandlas i planbeskrivningen och som vi anser behöver utredas närmare är risken för ras och skred. I den geotekniska utredningen från Tyréns (PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Bilen 2, Umeå, 2021-08-09) finns det en kommentar kring stabilitetsförhållande på fastigheten – ”Stabiliteten mot älven bör kontrolleras innan detaljprojekteringen börjar”.

Föreningens krav:

En geoteknisk utredning med avseende på byggbarhet och omgivningpåverkan är absolut nödvändig för att fastställa om planerad bebyggelse går att genomföra utan att göra intrång på vår fastighet.

Utredningen bör vidare visa om det går att genomföra mark- och grundläggningsarbeten (schaktning, spontning och pålning) utan att påverka föreningens fastighet och bebyggelse negativt.

Vi föreslår att byggrätten för parkeringsgaraget flyttas in på fastigheten Bilen 2 så många meter från fastighetsgränsen mot Bilen 1 som krävs för att byggnation och framtida skötsel helt ska kunna genomföras inom egen fastighet. Detta avstånd säkerställs lämpligen genom utredning som kan visa att tänkt metod för genomförandet kan inrymmas inom den egna fastigheten.

Om totalsäkerheten för fastigheten Bilen 2 ej är utredd så är detta en prioriterad fråga som vi anser bör utredas före detaljplanen kan antas.

Om utredningen visar att åtgärder behövs, måste dessa förslag tas fram och säkerställas i både plankarta och planbeskrivning. SGI (Statens Geotekniska Institut) bör ges tillfälle att granska att dessa nödvändiga åtgärder har tagits med i planen.

Detta önskar vi har genomförts före ett antagande av detaljplanen då vi ser dessa frågor som avgörande för att vi ska kunna bedöma om detaljplanens genomförande riskerar att påverka föreningens fastighet och bebyggelse negativt.

Dagsljusförhållanden

I detaljplanen kvarstår en byggrätt för ett parkeringsgarage i fastighetsgräns mot föreningens fastighet. Garaget har en högsta nockhöjd på +11 meter. Planhandlingen saknar en dagsljusberäkning eller simulering som bekräftar att dagsljusfaktorn i de lägenheter på bottenplan som vetter mot parkeringsgaraget inte riskerar att påverkas negativt av denna byggnation.

Tillgång till dagsljus är en central egenskap i bebyggelsen och regleras i BBR. Kravet i BBR baseras på grundläggande krav i PBL och i plan- och byggförordningen, PBF, i fråga om hygien, hälsa och miljö. Det kan ses som en brist att detaljplanen inte redovisar en dagsljusberäkning eller simulering som bekräftar att dagsljusfaktorn inte riskerar att påverkas i bostadsrättsföreningens lägenheter.

Vi önskar även en bättre redovisning av konsekvenserna av ett parkeringsgarage med plank, placerat fyra meter från våra lägenheter. Den 3D-illustration som planbeskrivningen innehåller redovisar bebyggelsen på ett större avstånd och vi upplever det svårt att utläsa vilka konsekvenser denna byggnation kommer att medföra avseende utblick och dagsljus.

Föreningens krav:

Detaljplanen kompletteras med en utredning som visar konsekvenserna av detaljplanens genomförande avseende dagsljusförhållanden för de angränsande lägenheterna på bottenplan. Vi önskar även se 3D-illustration

som visar hur föreslagen byggnation kommer att se ut från föreningens lägenheter i bottenplan, för att kunna bedöma om risk för betydande olägenhet uppstår.

Bygglovsskedet

Vi vill särskilt lyfta fram att föreningen inför en byggnation vill säkerställa att föreningens mark och bebyggelse dokumenteras på ett noggrant sätt, så att skador och eventuella sättningar kan följas upp under byggskedet. Eventuella skador ska åtgärdas av exploatören och föreningen ska hållas skadeslös. Denna fråga ska bevakas i samband med bygglov.

Vi vill särskilt lyfta fram vikten av att strålkastarljus från bilar på parkeringen skärmas av med ljusavskärmande plank, och att denna fråga bevakas i samband med bygglov.

Vi ser fram emot en fortsatt dialog och att våra synpunkter beaktas inför detaljplanens antagande.

Kommentar

Fastigheten Bilen 2 är redan bebyggd. Flera kringliggande fastigheter, där det råder likartade geologiska förutsättningar som inom planområdet, har bebyggts med mer omfattande exploateringar som motsvarar ungefär vad detaljplanen möjliggör inom planområdet. Det bedöms därför inte vara nödvändigt att utreda de geologiska förutsättningarna ytterligare inom ramen för detaljplaneprocessen. Om behov finns kommer en geoteknisk utredning att tas fram som beslutsunderlag till bygglovet.

Planen reglerar inte vilken grundläggningsmetod som används. Skrivningen angående detta under avsnitt *Geoteknik* har förtydligats. Exploatören behöver hålla sig inom sin egen fastighet vid byggnation, såvida de inte får tillåtelse att nyttja annans fastighet. Exploatören är skyldig att erhålla den information och vidta de säkerhetsåtgärder som krävs för att inte orsaka skador på närliggande bebyggelse. Om skador trots detta skulle uppkomma är exploatören skyldig att åtgärda dessa. Detta gäller vid alla byggnationer och är inget som regleras i en detaljplan.

Att avskilja byggområdet från intilliggande fastighet görs i regel med spottning. Det är inget ovanligt att byggnader och källare uppförs till fastighetsgräns i tätbebyggd stadsmiljö.

Avsnittet *Ljuförhållanden* har kompletterats med en studie av planens inverkan på dagsljussituationen för kringliggande bostadshus. Gällande det högre flerbostadshuset på Bilen 1 så kommer planens genomförande att innebära att lägenheter i de två nedre våningsplanen i byggnadens norra del med fönster mot öster får något försämrat dagsljusinsläpp. De aktuella bostäderna har sitt huvudsakliga ljusinsläpp från fönsterpartier i norr och tillgången till dagsljus bedöms fortfarande vara god. Det lägre bostadshuset på Bilen 1 kommer också att få något försämrat dagsljusinsläpp på grund av ny bebyggelse. Den avskärmade fasaden, byggnadens kortsida, har

endast ett fönster per våningsplan. Påverkade bostadsrum har sitt huvudsakliga ljusinsläpp från söder, varför tillgången till dagsljus bedöms vara god även efter planens genomförande. Sammantaget bedöms dagsljuspåverkan gentemot kringliggande bebyggelse ligga inom ramen för vad som kan förväntas och tålas i en växande tätort.

Ett plank i fastighetsgräns, ovanför den planerade parkeringsanläggningen, kommer inte alls att påverka dagsljusinsläppet till lägenheter på Bilen 1. Taket på parkeringsanläggningen kommer som högst att ligga ungefär i linje med fönstrets mittpunkt på bostäder i byggnaden på Bilen 1, se figur 35 i planbeskrivningen. Då planket ligger cirka 4 meter från det aktuella bostadsfönstret behöver det vara minst 4 meter högt för att avskärningsvinkeln ska överskrida 45° och dagsljusinsläppet till bostaden påverkas, vilket är mycket osannolikt. Det aktuella planket kommer att vara bygglovspliktigt. För en enkel bygglovsprocess bör exploatören samråda med er angående hur planket ska utformas för att minimera negativ påverkan gentemot er och samtidigt skydda från bländning från parkerande bilar. Frågan hanteras vidare i bygglovsskedet.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Bestämmelse [n₂] *Markparkering är inte tillåten* har lagts till inom siktriangeln Tegsesplanaden/Skeppargatan.
- Bestämmelse [b₅] har ändrats till *Bostadsentréer ska vara genomgående. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft.*
- Bestämmelse [p], *Minst 75 % av huvudbyggnads fasad mot Tegsesplanaden ska placeras inom 2 meter från GATA. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft*, har tagits bort från plankartan.
- Bestämmelse om största utnyttjandegrad för all kvartersmark har ändrats till *Största bruttoarea är 16750 m² ovan mark.*

Planbeskrivningen

- Dagsljusstudie angående befintlig, kringliggande bostadsbebyggelse har tillförts avsnittet *Ljuförhållanden.*
- Redaktionella ändringar.

Detaljplan för del av fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36: inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av fastigheten med centrumverksamhet och bostäder. Bebyggelsen ska, med hänsyn till sin omgivning, ges en stadsmässig utformning och struktur som är anpassad till Tegsesplanadens omvandling till stadsgata och Togs framtida stadsutveckling. Därutöver syftar planen till att säkerställa en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-11-14 – 2024-12-04. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

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

Miljö kvalitetsnorm luft

I luftutredningen framgår det att det finns risk att MKN för kvävedioxid som dygnsmedelvärde överskrids vid det scenario som används i modellberäkningen för scenario 2 – planförslaget (både med och utan korrekturfaktor). Resonemanget under avsnitt 4.1 *Framtidsscenarioer* bedöms dock som relativt troligt, dvs att det kommer ske förändringar i bilparken (emissionsfaktorer) och i resmönster för tunga trafiken, vilket på sikt minskar utsläppen av luftföroreningar. Tidplanen för detaljplanen är även sådan att mycket hinner hända med bilparken innan byggnader är uppförda.

Att omvandla väg 503 till stadsgata med hög andel bostäder och affärsverksamhet innebär en viss sårbarhet i fråga om luftkvalitet men samtidigt en drivkraft att skapa miljöer som människor vill vistas i. Hastighetsnedsättning till 40 km/h gör dessutom väg 503 mindre attraktiv som genomfartsled. Länsstyrelsen gör bedömningen – under förutsättning att beskrivna åtgärder i området utförs – att miljö kvalitetsnormer för luft inte kommer att överskridas.

Hälsa och säkerhet – buller

Eftersom Umeå kommun i sitt stadsutvecklingsprogram planerar att bygga om hela nuvarande väg 503 till stadsgator med mer grönska och mer utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik är det svårt att bedöma den framtida bullersituationen för den planerade exploateringen av fastigheten.

I nuläget är fastigheten bullerutsatt och kommunen har i planbeskrivningen redovisat ett ”värsta”-scenario när det gäller trafikflöden på över 20 000 fordon/dygn längs den blivande Tegsesplanaden. Detta scenario är sannolikt i överkant och förefaller inte stämma överens med ambitionen i stadsutvecklingsprogrammet, där cykel och kollektivtrafik prioriteras. Kommunen bör ha gjort strategiska bedömningar av förväntade trafikflöden efter ombyggnationen av väg 503 till stadsgata som stämmer bättre överens med stadsutvecklingsprogrammet och i så fall beskriva dessa i planunderlaget.

Bullerutredningen skulle behöva förbättras med tanke på de oklara förutsättningarna avseende fordonstrafiken i området. Exempelvis med olika scenarier för trafiken och den är överhuvudtaget svåräst med bland annat otydligt beskrivet underlag och otydliga bildtexter.

Hälsa- och säkerhet – förorenad mark

Föroreningar bedöms inte utgöra någon risk för hälsa eller miljö. Som konstateras i planbeskrivning kan oljeföroreningar inte uteslutas i den norra delen vilket är något man bör ta hänsyn till vid schaktning och att området kring cisternen och bottenplattan saneras.

Beträffande påträffade halter av xylen och trimetylbensen synes dessa och vissa andra klorerade lösningsmedel enligt SGU rapport 2010:14 om screening av miljögifter i grundvatten förekomma diffust i låga halter i opåverkade områden i hela landet.

Som synes av provpunkterna i den miljötekniska markundersökningen 2021 har prover inte tagits där byggnader står. Vid rivning kan det därför vara bra med uppmärksamhet på tecken på okända föroreningskällor under byggnader som ligger långt ifrån provtagna platser.

Kommentar

De luftkvalitets- och bullerförbättrande åtgärder som beskrivs i planbeskrivningen ska genomföras enligt stadsutvecklingsprogrammet. Det är dock inte beslutat när i tid som åtgärderna ska utföras. Ombyggnationen av Tegsesplanaden till stadsgata kan ligga relativt långt i framtiden. Minskade trafikflöden är något som redan nu kan observeras till följd av Västra länkens färdigställande. En sänkning av hastighetsgränsen sker genom en trafikföreskrift och är inte avhängigt Tegsesplanadens omvandling.

Det stämmer att de framtida trafiksiffrorna för Tegsesplanaden med all sannolikhet kommer att underskrida de trafiksiffror som använts i bullerutredningen. På grund av avtagande trafikflöden på väg 503/Tegsesplanaden kan bullernivåerna inom planområdet antas bli betydligt lägre i framtiden än i nuläget. Detaljplanen behöver utformas för att kunna hantera den värsta bullersituationen som kan uppkomma inom planområdet. Om bullerutredningen baseras på framtida trafiksiffror, exempelvis för prognosår 2045, riskeras en situation där boende kommer att leva med bullernivåer över riktvärden fram till dess att trafikflödena avtagit enligt prognos. Därför baseras bullerutredningen på ett relativt närtida scenario där trafikflödena är lika höga som dagens men där viss tung trafik har skyltats bort och hastighetsgränsen har sänkts till 40 km/tim – åtgärder som kommer att vara genomförda innan den planlagda bebyggelsen har hunnit uppföras. Då bulleråtgärder och fasader och fönsters ljudreduktion ska dimensioneras efter den värsta bullersituationen ser kommunen inte att det skulle vara meningsfullt att basera bullerutredningen på andra trafiksiffror än de högsta. Att genomföra ytterligare en beräkning som visar bullersituationen inom planområdet med lägre, framtida prognosticerade trafikflödena kommer inte att påverka planens utformning och bedöms därför vara överflödigt.

Bullerutredningen har reviderats och bilagts till granskningshandlingen av denna plan.

Situationen gällande förorenad mark bedöms vara hanterad så långt möjligt inom denna plan. Frågan hanteras vidare under planens genomförande.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

POSTNORD

För att post ska kunna delas ut i flerfamiljshus på adressen ska post vara möjligt att ta emot i en fastighetsbox på entréplan.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra mot förslag till detaljplan. Väg 503 kommer att överlämnas till kommunen hösten 2025.

VAKIN AVFALL OCH ÅTERVINNING

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning. Sopbilen transportväg och uppställningsplats får inte placeras framför entréer, lekytor eller dylikt. Om bilen ska hämta avfall inne på fastigheten måste det finnas vändmöjligheter alternativt genomfart, se Vakins anvisningar för mått på eventuell vändplan.

Om hämtningspersonalen drar tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ska sträckan inte överstiga 10 m. En dragväg ställer krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas.

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. Dimensionera avfallsutrymmet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, ofärgat glas och färgat glas.

Generellt vid sophämtning:

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande anvisningar efterlevas. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Tömning av fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

Kommentar

Avfallshämtning avses ske från Skeppargatan respektive Nybrogatan. Miljörum eller uppställningsplats är enligt planen möjlig att anordna enligt Vakins anvisningar. Slutgiltig placering och val av avfallslösning avgörs i bygglovsskedet.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget:

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av kontor/bostäder i upp till 6 våningsplan. Enligt BBR får utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna.

Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. Uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatser faller ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbebyggelsen dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Underjordiskt garage

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

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Höjdfordon kan ställas upp på kringliggande gator med möjlighet att placera fordonet inom 9 meters avstånd från befintlig och tillkommande bebyggelse. Lutning på kringliggande gator underskrider 8,5 %. Planen medger ingen bebyggelse högre än 23 meter över mark.

UMEÅ ENERGI AB

Angående Bredbands- och Elnäts elledningar har Umeå Energi inget att erinra.

Angående fjärrvärmeledningar:
 Servisledningar till befintlig bebyggelse berörs av föreslagna byggrätter, eventuell ledningsflytt bekostas av exploatör och åtgärder planeras i samråd med Umeå Energi AB.

Kommentar

Servisledningar som behöver flyttas till följd av exploateringen bekostas av exploatören.

LANTMÄTERI

Vid genomgång av samrådshandlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Planområdet berör delar av befintlig Tomtindelning 2480K-97/1966. De delar av tomtindelningen som berörs av denna plan upphävs per automatik men de delar som ligger utom planområdesgränsen lever kvar. Detta innebär troligen att vid genomförandet tvingas fastighetsbildning ske så Bilen 2 delas efter planområdesgränsen för att kvarvarande delar av Tomtindelning 2480K-97/1966 ska följas.

Kvarvarande delar av befintlig detaljplan 2480K-P00/193 är inte helt lätt att tolka kring prickmarken. Risken är att Prickmark för småindustri lämnas tillsammans med byggrätt för BHK.

Planbeskrivning

Upphävande av ledningsrätt görs genom ansökan och prövning av lantmäterimyndigheten.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Sockelhöjder i grundkartan får mycket uppmärksamhet.
 Bestämmelse om utfartsförbud har inget angivet antal meter.

Planbeskrivning

Illustrationer, fig 15 och 20, överensstämmer inte helt i hörnavskärningen (bottenplan) mot plankartan. Men detta kan ju också ändras med sektion Tegsesplanaden.

Kommentar

Planområdet har till granskningen utvidgats till att omfatta hela fastigheten Bilen 2. Därav upphävs gällande tomtindelningsbestämmelse inom hela fastigheten. Gällande plan för fastigheten Bilen 2 ersätts i sin helhet.

Skrivning om ledningsrätt har korrigerats i planbeskrivningen.

Bestämmelse om utfartsförbud har korrigerats.

Illustrationerna i figur 15 och 20 överensstämmer med plankartan. Sikttriangel är ej bebyggd. Pelare medges inom sikttriangeln.

TEKNISKA NÄMNDEN, GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

I avsnittet bullerutredning står att trafiksiffror baseras på nuläget förutom tung trafik och att hastighetsgräns sätts till 40 km/h. Det kommer fortsättningsvis gå en viss mängd tung trafik på Tegsesplanaden. Det kommer däremot inte gå tung trafik med tillkopplats släp (sådana som är 24 meter) men en viss mängd övriga lastbilar kommer fortsättningsvis finnas.

Avståndet med 25 meter till tillgängliga entréer ska gälla både för bostäder och verksamheter vilket borde förtydligas och säkerställas att det uppnås.

Dörrblad på entréer får inte gå ut i allmän platsmark. Detta behöver hanteras genom att entréerna mot gata är indragna eller att dörrarna är inåtgående. Det går också att åtminstone delvis använda det tekniska utrymmet för att uppnå detta.

Planen säger att cykelparkering utomhus bör finnas i anslutning till entréer. Beakta att utrymmet mot gatumark på delar inte inrymmer cykelparkering utomhus utan kräver då indrag av fasad.

Sikttriangel vid utfart från parkeringsgarage ska vara minst 3,5 * 3,5 meter. Gångbana får inräknas i det måttet men inte gång och cykelbana. Det är också viktigt att säkerställa att det finns ett vilplan att stanna på för att invänta trafik vid utfarten.

Planbeskrivningen säger att "Vägområdesgränsen för Tegsesplanaden förbi planområdet kommer att fastställas innan denna plan får laga kraft". Förslagsvis uttrycks det som "måste" istället för "kommer". Det vore också bra om detta framgick tydligare i planbeskrivningen.

Nybrogatans tunnel och de faktum att det kan bli en planskild korsning kommenteras inte i planen. Det är viktigt att den här planen är fungerande även som en isolerad plan. Hur planen påverkas av Nybrogatans utformning bör framgå. Det vill säga vad är konsekvensen för planen med den befintliga utformningen av Nybrogatan jämfört med att Nybrogatan ansluter till esplanaden i plan?

Park och natur

Parkdriften vill värna en god bebyggd miljö för de boende genom att lyfta att friyta på bjälklag ska vara planteringsbar med buskar och mindre träd för att skapa en god rumsverkan, ett mikroklimat (behagligare friyta att vistas på) och ge de boende möjlighet att följa årstidsväxlingarna. I detaljplanen kan detta möjliggöras genom att ange att del av bjälklag ska förses med växtbäddar med tillräckliga jorddjup (exklusive isolering, tätning, dränering etc.) och att takkonstruktion och bjälklag ska tåla den extra belastning som både jorddjup, växtlighet, bevattning samt nederbörd ger i enlighet med Vinnovas; "Grönatak handboken". Om det inte finns möjlighet att lägga in som en egenskapsbestämmelse i plankartan kan ovan förtydligas i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt ovan behöver beaktas och hanteras i det fortsatta planarbetet.

Kommentar

De trafiksiffror som använts i bullerutredningen tar hänsyn till att viss tung trafik fortfarande kommer att trafikera Tegsesplanaden.

I BBR anges inte längre något högsta avstånd om 25 meter från tillgängliga entréer. Möjligheten att uppnå tillgänglighet för rörelsehindrade förtydligas i planbeskrivningen. Planen säkerställer endast att avståndet är möjligt att uppnå. Den slutliga placeringen av bebyggelse, entréer och parkeringar fastställs i bygglovsskedet.

I bygglovsskedet kontrolleras även möjlighet till cykelparkering mot gatan, att dörrblad inte slår ut över allmän platsmark och utformningen av utfarten från parkeringsgaraget.

Avgränsningen för Tegsesplanaden har beslutats i samråd med detaljplanens arbetsgrupp. Planen medför en ny avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark (den framtida fastighetsgränsen) som följer samma linje som fastighetsgränserna mot Tegsesplanaden norr och söder om planområdet.

Den södra delen av fastigheten har inte ingått i planområdet på grund av att det fortfarande saknas beslut på om och när Nybrogatan ska höjas. På grund av en gällande tomtindelingsbestämmelse har planområdet nu utvidgats till att omfatta hela fastigheten Bilen 2. Planen medger nu en byggrätt även mot Nybrogatan. Flertalet bestämmelser i plankartan syftar till att säkerställa att bebyggelse i den södra delen av fastigheten utformas och placeras på ett sätt som inte omöjliggör att Nybrogatan kan höjas om det en dag blir aktuellt. Flertalet bestämmelser säkerställer även att exploateringen inte uppförs på ett sätt som riskerar att skada den befintliga stödmurskonstruktionen mot Nybrogatan.

Skrivning om konstruktion av planteringsbart bjälklag har lagts till i planbeskrivningen.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Det är svårt att uppskatta kostnader för ledningsflytt, varför det bör finnas rum i avtal för att kostnaden kan variera från den kostnad som uppskattas. Dock sker ledningsflytten till självkostnadspris, oavsett variation till den uppskattade kostnaden.

Ökad exploatering innebär att fastighetsägaren kommer debiteras ytterligare va-avgifter enligt den då gällande va-taxan.

I övrigt har Vakin inget att erinra över rubricerad detaljplan.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet. Då myndigheten själv gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Detaljplanen bedöms skapa förutsättningar för bostäder i ett centralt läge med goda förutsättningar för hållbart resande. Den bör inte medge för stor andel centrumverksamhet/kontor.

Friyta

Friytan behöver regleras i planbestämmelse. Minst 1/6 friyta med skugga och solljus med växtlighet och förutsättningar för mindre barns lek och äldres avkoppling och möten.

Friytans minsta storlek och exempel på placering vid en maximalt nyttjad byggrätt med bostäder visas i planförslaget. Med det scenariot blir det svårt eller omöjligt att ordna lämpliga friytor för att skapa bostäder i den södra delen av kvarteret. Friytor i kvarteret ska också klara lagreglerade bullerkrav.

Luftföroreningar

Skriv in en planbestämmelse om att luftintag till bostäder mot nuvarande väg 503 ska placeras högt/på tak för att skydda människors hälsa.

Kommentar

Ett syfte med en funktionsintegrerad blandstad är att transportbehovet minskar när bostäder, handel och arbetsplatser finns i närheten av varandra. För att skapa förutsättningar för hållbart resande och blandstad behöver både målpunkter och bostäder lokaliseras i centrala och kollektivtrafikhärlägen. Det stora inslaget av verksamheter på fastigheten Bilen 2 är en av kvarterets stora kvaliteter som planen strävar efter att bevara och

utveckla. Förutom att skapa en tryggare och mer levande stadsmiljö bidrar verksamheterna även med dagbefolkning till Teg vilket är centralt för en fortsatt omvandling mot blandstad innanför ringleden.

Friytans storlek och kvalitet säkerställs i bygglovsskedet. Planen ger förutsättningar för en tillräckligt stor och kvalitativ friyta. Om fastigheten ska förtätas med ytterligare en byggnad mot Nybrogatan kommer större delen av innergården att behöva utgöras av friyta. Det utrymmet finns. Hur mycket friyta som behövs avgörs även av hur stor del av byggrätten inom denna plan som används till bostäder respektive verksamheter. Placering och storlek på friytan avgörs i bygglovsskedet.

Detaljplaner reglerar inte specifika tekniska lösningar. Luftintagets placering regleras därför inte med planbestämmelse. Skrivning om att luftintag för bostäder mot Tegsesplanaden bör placeras på tak eller mot gård har lagts in under avsnittet *Luftförening* i planbeskrivningen.

YTTRANDE 1

Vi tackar för möjligheten att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget men är samtidigt djupt förvånade över att föreningen inte kontaktats i ett ännu tidigare skede i planarbetet. Vi tror att det hade förenklat den fortsatta processen avsevärt. Vi vill också påpeka att föreningen delgivit samrådet väl sent. Inbjudan till samråd anlände fredag den 15 november med en uppmaning om att synpunkter ska vara inlämnade senast onsdag den 4 december. Det innebär alltså att föreningen endast haft 2,5 vecka på sig att sätta sig in i ett så pass omfattande förslag till detaljplan. I demokratiska processer där beslut ska förankras är tid en av de viktigaste faktorerna – och den tiden har föreningen tyvärr inte erbjudits. Vi hoppas att vi inför nästa granskning av detaljplanen ska ha mer tid till förfogande, så att den demokratiska processen kan tryggas. Den del av detaljplanen som påverkar vår fastighet är främst i följande avseende.

Nybyggnation av bostadshus som vetter mot Skeppargatan

Skuggstudien visar att viss skuggning kommer att förekomma på del av Målargränd 1A från det bostadshus som planeras på Skeppargatan. Vi bedömer inte att den skuggningen är betydande. Däremot kommer utblicken från lägenheterna som vetter mot det nya bostadshuset naturligtvis att bli kraftigt begränsad. Enligt uppgift från ansvarig planarkitekt är avståndet från byggnaden till vår fastighetsgräns endast 4 meter. Vi har uppfattat att byggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns.

Byggnadshöjd +11 meter

För nybyggnationen medges +11 m fram till fastighetsgräns, vilket innebär 30 cm högre än sockelhöjd på Målargränd 1 A. Enligt byggherren är bygghöjden ännu inte spikad. Det är möjligt att den landar mellan +10,3 eller +10,7. Ett tillhörande plank med höjden 1,1 meter kommer att krävas längs med 1 A, både för att avgränsa mot bilparkering och för den djupa

”korridor” som kommer att bildas på vår fastighets norra del. Eftersom utrymmet mellan plank och lägenhetsfönster endast är 4,5 meter kommer planket att ge en betydande påverkan på dagsljus och utblick från de två lägenheterna på bottenplan, som har merparten av sina fönster mot Bilen 2. Med höjden + 11 meter kommer planket att hamna på 12,1 meters höjd. Vilket i sin tur skulle innebära att planket täcker 65 cm av fönstrets höjd, dvs mer än halva fönstret. Vi menar att +höjden bör sänkas till 10,35 m så att planket hamnar i fönstrens nederkant.

Beräkning av plankets höjd

+ 11 meter innebär att marknivån kommer 30 cm över sockeln på Målargränd 1 A. Avståndet mellan sockel och fönster på Målargränd 1 A är 85 cm. Fönstrets höjd är 120 cm. Ett plank som är 1,1 meter på +11 meter kommer att gå 1,4 meter upp från sockeln – vilket innebär att 65 cm av fönstrets totala höjd om 120 cm täcks.

Bilparkering i byggnad mot Skeppargatan

I detaljplanen medges en bilparkering i byggnad (hädanefter: *parkeringsgarage*) i direkt anslutning till vår fastighet. Den norra delen av parkeringsgaraget kommer att påverka vår fastighet i betydande avseende eftersom det blir en nivåskillnad på 3,5 meter från höjden på den mur som omger parkeringsgaraget ner till vår grönyta. Garaget är placerat kloss mot vår fastighetsgräns. Vi menar att garaget ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Bilparkering ovan mark

I detaljplanen medges bilparkering ovan mark längs med hela Målargränd 1 A:s södra fasad. Bilparkeringen kommer i nivå med fönstren på lägenheterna i nedre botten vilket innebär att det behövs täta plank för att inte bilarnas strålkastare ska lysa in i lägenheterna. Vi bedömer det som direkt olämpligt att bilparkeringen sträcker sig längs byggnaden på 1 A, eftersom det nödvändiga planket avsevärt kommer att minska både dagsljus och utblick från de båda lägenheterna. Vi önskar att bilparkering ovan mark endast medges från Nybrogatan fram till huskroppen på Målargränd 1 A.

Grönytan nedanför Målargränd 1 A

Grönytan nedanför Målargränd 1 A som vetter mot Bilen 2 är 4,5 meter bred. Den kommer att förvandlas till en korridor i och med nybyggnationen på Bilen 2. Vår fastighets +höjd är 7,5 meter. För nybyggnationen medges +11 m fram till fastighetsgräns, vilket innebär en nivåskillnad på 3,5 meter. Nivåskillnaden får till konsekvens att grönytan inte kan nyttjas. I nuläget finns där en gräsmatta. Det fanns långt gångna planer i föreningen på att nyttja ytan för odling. Men det kommer inte att vara möjligt i och med nybyggnationen. Vid fastighetsgräns finns också en häck. Den blir troligen skadad i samband med nybyggnationen alternativt överlever den inte det norrläge den hamnar i. Vi misstänker att vattenavrinningen från den högre ytan riskerar att bli ett problem. Det måste säkras med dräneringssystem.

Buller och skakningar under rivning och nybyggnation

Under både rivning och nybyggnation kommer boende i föreningen naturligtvis att kraftigt påverkas av buller och antagligen också skakningar i samband med pålning. Detta gäller särskilt boende på Målargränd 1 A eftersom nybyggnationen äger rum endast 4,5 meter från vår byggnad. Vi ser att det finns risk för sprickbildningar i husfasaden.

Vad vi önskar

Vi förväntar oss att det inte blir några ingrepp på vår fastighet som drabbar föreningen ekonomiskt (kanske mer en bygglovskommentar – men vi lägger den här också).

Att bostadshuset på Skeppargatan placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Att tillåten +höjd sänks så att nybyggnation med tillhörande plank kommer i nivå med fönstrens nederkant på Målargränd 1 A. Det skulle innebära att +höjden sänks till +10,35.

Att dagsljuskrav och möjlighet till utblick utreds och beaktas för lägenheterna i bottenplan på Målargränd 1 A, och för de lägenheter som vetter mot det planerade bostadshuset på Skeppargatan.

Att en 3D-visualisering görs av hur parkering ovan mark med tillhörande plank kommer att påverka lägenheterna på bottenplan på Målargränd 1 A och 1 B.

Att nybyggnationen av parkeringsgaraget placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Att bilparkeringen ovan mark endast medges från Nybrogatan fram till huskroppen på Målargränd 1A.

Att dränering av grönytan nedanför Målargränd 1 A säkras.

Plankets utformning

Vi antar att plankets utformning inte kommer att regleras av detaljplanen, men eftersom plankets utformning starkt hänger samman både med byggnadshöjd och regleringen av parkeringsyta ovan jord redovisar vi våra önskemål om plankets utformning här.

Att planken vid bilparkering som vetter mot Bilen 1 är täta så att inte strålkastare lyser in i lägenheter på Målargränd 1 A och 1 B.

Att det plank som vetter mot husfasaden på Målargränd 1 A släpper igenom ljus (förutsatt att inte bilparkeringen ovan jord går mot husfasaden).

Kommentar

Se svar under respektive rubrik nedan:

Nybyggnation av bostadshus som vetter mot Skeppargatan

I den äldre byggnadsstadgan fanns en generell bestämmelse om att byggnader skulle placeras 4,5 från fastighetsgräns. Denna gällde fram till 1:a juli 1987. Efter det datumet regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen.

Det befintliga bostadshuset på fastigheten Bilen 1 är placerat 4 meter från fastighetsgräns. För att minska påverkan på dagsljusinsläpp till de befintliga

bostäderna i flerbostadshuset på Bilen 1 har den högre byggrätten mot Skeppargatan flyttats 4 meter österut jämfört med samrådsförslaget. Byggrätten ligger i granskningsförslaget 8 meter från fastighetsgräns. Avståndet från fasad på bostadshuset på Bilen 1 till fasad på den nya högre byggnaden mot Skeppargatan blir enligt granskningsförslaget 12 meter.

Planket i fråga kommer som närmast att finnas 4 meter från fönster på fastigheten Bilen 1. Ett plank som på 4 meters avstånd sticker upp 65 cm ovanför fönstrets nederkant bedöms inte innebära någon betydande påverkan gällande dagsljus eller utblick. Om ytan på parkeringsanläggningen utformas med parkeringsplatser som vetter mot bostadshuset på Bilen 1, vilket planen medger, behöver planket byggas tätt för att undvika bländning mot bostäderna från parkerande bilar. Kommunen bedömer att påverkan på grannfastigheten är godtagbar. Tillåten nockhöjd kvarstår som i samrådsförslaget.

Byggherren ansvarar för eventuella skador på andras fastigheter i byggskedet, vilket inkluderar åverkan på växtlighet. Rötter från häcken som växt in på den fastighet som ska bebyggas kan behöva tas bort. Ni kan föra en dialog med exploitören kring påverkan på häck och annan växtlighet på er fastighet, då det inte regleras i planen.

Varje fastighetsägare ansvarar för att omhänderta sitt dagvatten på den egna fastigheten. Dagvatten får inte avledas till annans fastighet eller orsaka skador på byggnader på annans fastighet. Vid behov bör dränering anläggas.

En 3D-visualisering av den nya bebyggelsens påverkan gentemot grannfastigheten finns i planbeskrivningen, se figur 17 och 18 på sida 21 och 22.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planområdet har utvidgats till att omfatta hela fastigheten Bilen 2 och ett område om två meter ut i omgivande gator. Planen möjliggör nu ny bebyggelse längs hela fastighetsgränsen mot Tegsesplanaden samt mot Nybrogatan. Nya höjd- och utformningsbestämmelser har tillkommit inom nya egenskapsområden mot Nybrogatan. Utformningsbestämmelserna syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till Nybrogatan, att undvika att ny bebyggelse uppförs på ett sätt som skadar befintlig stödmurs konstruktion och att säkerställa att bebyggelse inte uppförs på ett sätt som förhindrar en framtida höjning av Nybrogatan, om det blir aktuellt.

- Användningen **K – Kontor** har tillförts planområdet.
- Den västra gränsen för byggrätten för den högre byggnaden mot Skeppargatan har flyttats 4 meter österut. Det innebär att byggnaden som närmast kan placeras 8 meter från fastighetsgräns.
- Bestämmelse [h₂] har ändrats från att medge en högsta nockhöjd om 17 meter över angivet nollplan till att medge en högsta nockhöjd om 20 meter över angivet nollplan.
- Bestämmelse [h₄] har ändrats från att medge en högsta nockhöjd om 24 meter över mark till att medge en högsta nockhöjd om 23 meter över mark.
- Största bruttoarea för bostäder inom planområdet har ändrats från att medge maximalt 5000 m² till att medge maximalt 8100 m².
- Strandskyddsbestämmelse har specificerats med sekundärt egenskapsområde.
- Formuleringen av bestämmelse [n] har ändrats till *Markparkering medges endast för rörelsehindrade.*
- Bestämmelse [s₃] *Byggnadens bottenvåning får endast användas till bostadskomplement och centrumverksamhet* har tagits bort.
- En generell bestämmelse har lagts till planområdet: *Balkonger eller andra byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän plats.*
- Formuleringen av bestämmelse [f₂] har ändrats till *Balkong mot väst ska utföras helt indragen.*
- Formuleringen av bestämmelse [b₂] har ändrats till *Lägsta golvnivå för bostäder är 0,5 meter över gata.*
- Formuleringen av bestämmelse [b₃] har ändrats till *Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 1 meter över gata.*
- Bestämmelse har lagts till egenskapsområde närmast Tegsesplanaden [p] *Minst 75 % av fasad mot Tegsesplanaden ska placeras inom 2 meter från GATA. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft.*

- Formuleringen av bestämmelse [b₁] har ändrats till *Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark.*

Planbeskrivningen

- Planens syfte har ändrats till:

”Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av fastigheten med centrumverksamhet, bostäder och kontor samtidigt som befintliga byggnader inom planområdet kan finnas kvar och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras i tydlig kvartersstruktur och utformas för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum som är anpassat till Tegsesplanadens framtida omvandling till stadsgata. Planen fastställer en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse mot Nybrogatan placeras och utformas på ett sätt som inte förhindrar en framtida höjning av gatan eller riskerar att skada befintlig stödmurskonstruktion.”

- Flera avsnitt i planbeskrivningen har kompletterats på grund av att hela fastigheten Bilen 2 nu planläggs.
- Avsnitt om Nybrogatans eventuella framtida höjning har lagts in under avsnitten *Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet, Geoteknik och Dagvatten.*
- Förtydligande att parkering för rörelsehindrade ska ha tillgänglig anslutning till bostads- och verksamhetsentréer.
- Skrivning om ledningsrätt har korrigerats i planbeskrivningen.
- Skrivning om konstruktion av planteringsbart bjälklag har lagts till i planbeskrivningen.
- Skrivning om att luftintag för bostäder mot Tegsesplanaden bör placeras på tak eller mot gård har lagts in under avsnittet *Luftföroreningar.*
- Stycke om att luftkvalitetsutredning ska göras om inför granskning har tagits bort. Genomförd luftkvalitetsutredning bedöms vara tillräcklig.

- Redaktionella ändringar.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Bullerutredning har reviderats. Revideringen innebär endast redaktionella förändringar.
- Skuggstudien har reviderats med byggrätter för hela fastigheten och infogats i planbeskrivningen under avsnittet *Ljusförhållanden*. Terrängmodellen som använts i datorprogrammet Sketchup har geolokaliserats och utredningen har kompletterats med en metodbeskrivning. I övrigt endast redaktionella förändringar.
- En genomförd höjdutredning har bilagts granskningshandlingen.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2025



Detaljplan för fastigheten **Bilen 2** och del av fastigheten **Västerteg 36:2** inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning- antagandehandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2021/01073
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900	Planbesked: BN § 105 2015-04-29	Detaljplan påbörjad: 2021-09-03	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplanprocessen

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 standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens syfte	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag.....	3
Kvartersmark	4
Allmän platsmark.....	4
Genomförandetid	4
Samrådsrets	4
Planeringsunderlag	5
Underlag och utredningar	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Kommunala.....	6
Riksintressen.....	11
Miljökvalitetsnormer	11
Strandskydd	13
Undersökning av miljöpåverkan.....	14
Prövning enligt annan lagstiftning.....	15
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	15
Mark- och vattenförhållanden	15
Kulturmiljö	28
Social miljö.....	30
Kommunikationer.....	40
Hälsa och säkerhet	46
Teknisk försörjning	52
Genomförandefrågor	58
Organisatoriska frågor.....	58
Fastighetsrättsliga frågor.....	59
Ekonomiska frågor.....	61
Medverkande	63

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av fastigheten med centrumverksamhet, bostäder och kontor samtidigt som befintliga byggnader inom planområdet kan finnas kvar och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras i tydlig kvartersstruktur och utformas för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum som är anpassat till Tegsesplanadens framtida omvandling till stadsgata. Planen fastställer en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse mot Nybrogatan placeras och utformas på ett sätt som inte förhindrar en framtida höjning av gatan eller riskerar att skada befintlig stödmurskonstruktion.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

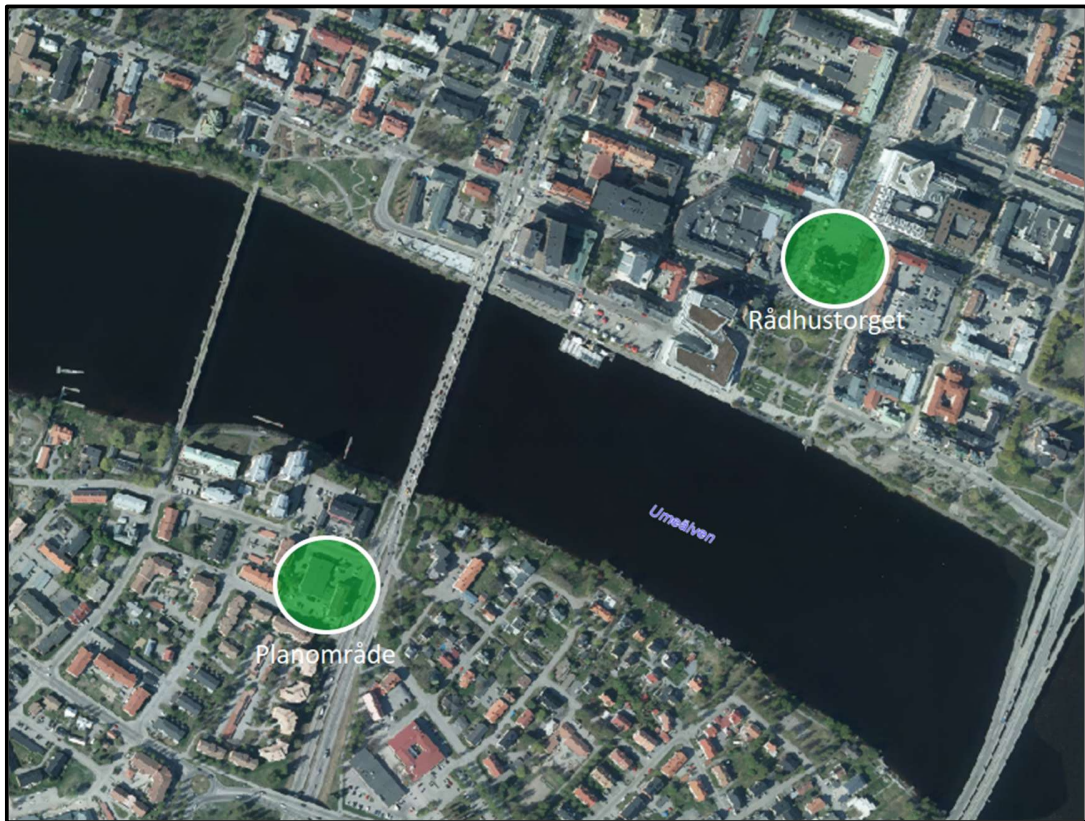
Plandata

Stadsdel: Teg

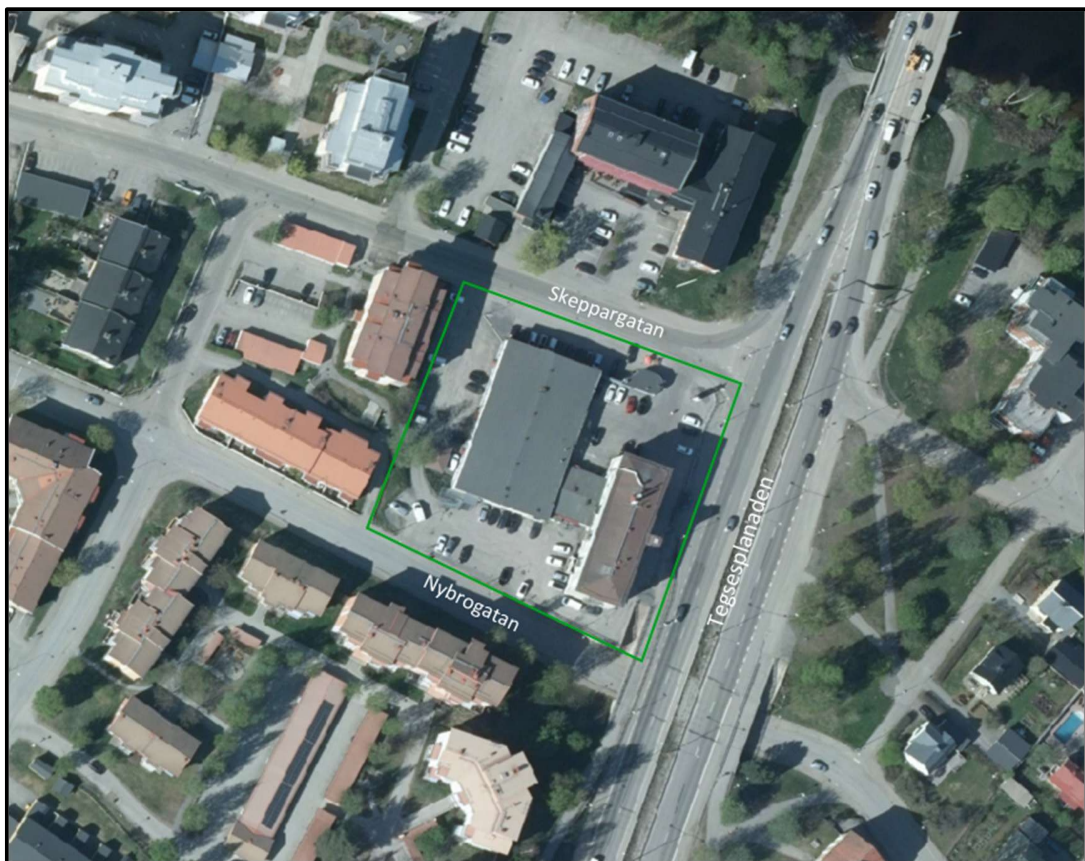
Planområdets area: 6425 m²

Avstånd till Rådhusorget: 0,7 km

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo



Figur 1. Orienteringskarta



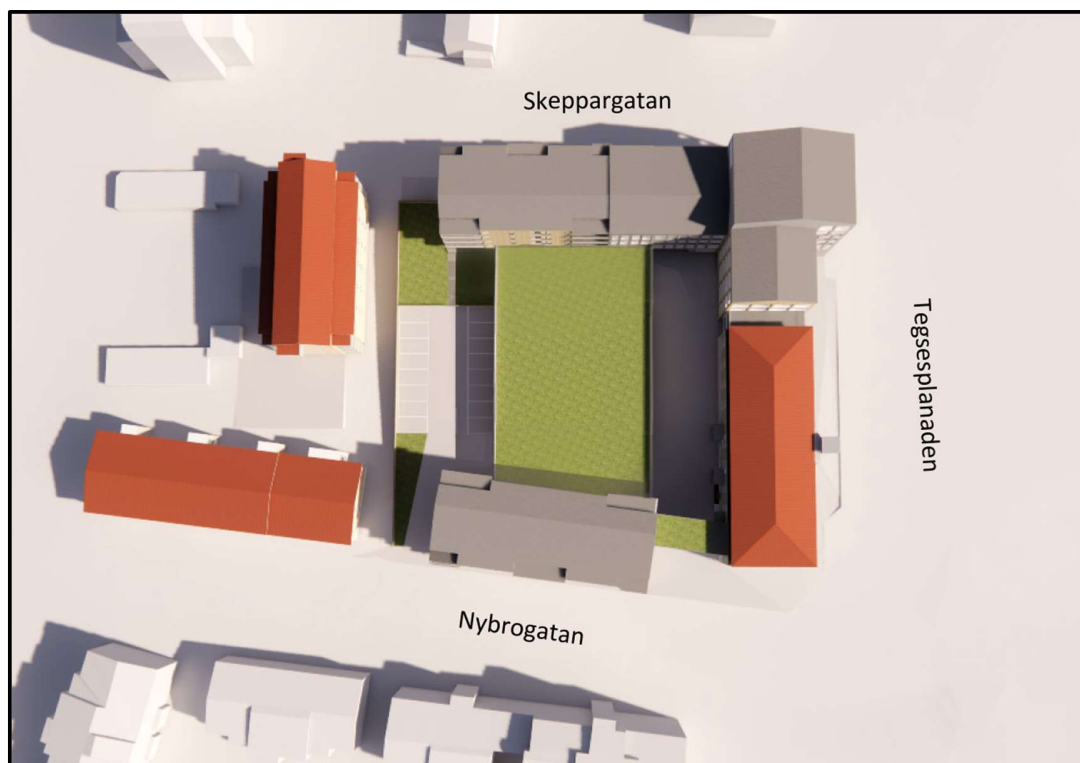
Figur 2. Planområdet med närmaste omgivning. Planområdesgräns markerad med grön linje

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget på Teg, strax söder om Umeälven intill Tegsesplanaden (tidigare väg 503). Befintlig bebyggelse utgörs av ett fyrvåningshus med bostäder och handel samt en större byggnad på gården i två plan innehållandes ett flertal verksamheter. Planområdet avgränsas av kringliggande gator och av bostadsfastighet i väst.

Aktuell detaljplan möjliggör utveckling av fastigheten med en exploatering om maximalt 16 750 m² bruttoarea bostäder, verksamheter och kontor varav högst 8100 m² får utgöras av bostäder. Ny bebyggelse kompletterar kvarteret till en tydlig kvartersstruktur. Parkering förläggs i huvudsak i samlad anläggning samt vid behov i nedgrävt garage. Friyta för eventuella bostäder avses anordnas på gårdsplan eller takterrass.

En förtätning av fastigheten med blandstadsbebyggelse stämmer väl överens med den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna och stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden.



Figur 3. Ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas i enlighet med planförslaget.

Kvartersmark

Marken inom fastigheten Bilen 2 befästs som kvartersmark. Tillåten användning är [B] bostäder, [C] centrumverksamhet och [K] kontor.

Allmän platsmark

Del av planområdet närmast Tegsesplanaden, som i gällande plan regleras som kvartersmark, ges en ändrad användning till [GATA]. Gränsen mellan allmän plats och kvartersmark har dragits för att ge fastigheten en bättre samstämmighet med fastighetsgränserna på kvarteren norr och söder om fastigheten Bilen 2.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att planen fått laga kraft.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 4 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 4. Planens samrådskrets markerad i ljusblått.

Planeringsunderlag

Underlag och utredningar

- Bullerutredning (Afy 2025)
- Miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2021)
- Luftkvalitetsutredning (WSP 2024)
- Höjdanalys (Sigma 2022)

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala

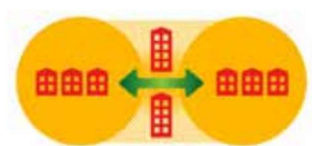
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeås översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarad 2018, förespråkar komplettering av bebyggelse inom femkilometersstaden med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad som gynnar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Målsättningen är att Umeå kommuns invånarantal ska ha växt till 200 000 innan år 2050.

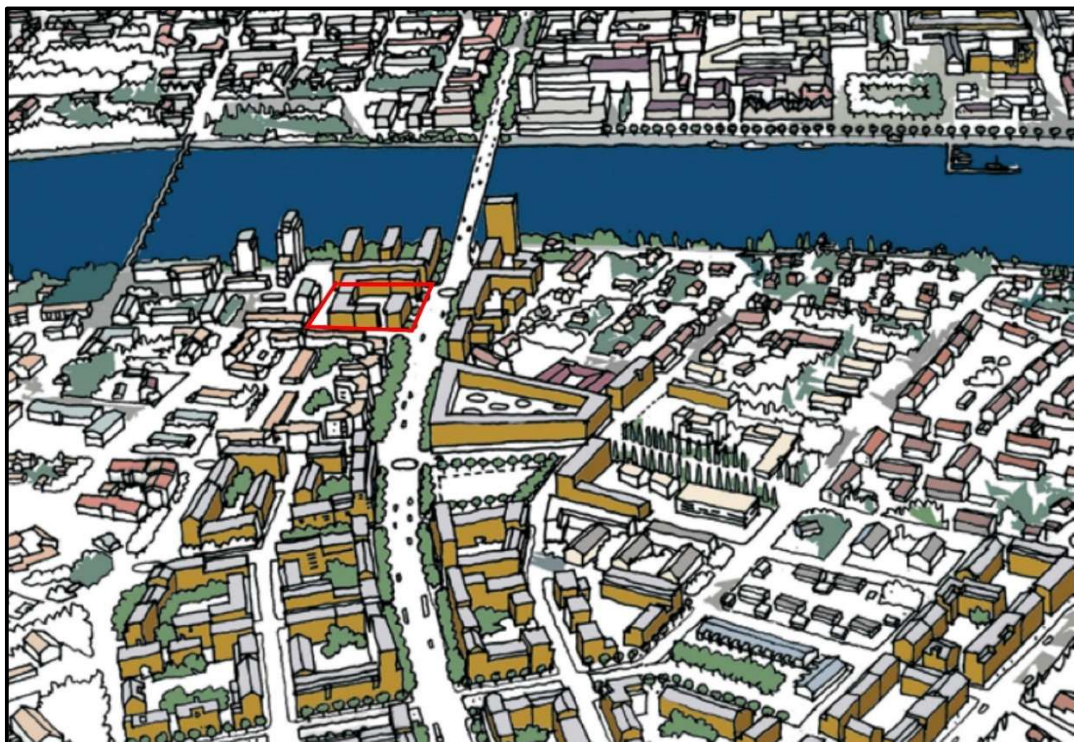
För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning av de centrala stadsdelarna, antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016*. Enligt översiktsplanens intentioner ska centralt belägna trafikleder byggas om till stadsgator. För Teg innebär det att trafikleder med omgivning, i första hand väg 503, ska kompletteras med tät blandstad. Då Teg i nuläget har brist på parkmark och grönområden ska det planeras för nya parker. En sammanhängande strandpromenad på den södra sidan kan ge stadsdelen en ny kontakt med stadskärnan. Totalt bedöms stadsdelen kunna växa med 5000 bostadsenheter.



Enligt översiktsplanens tillväxtstrategi ska Umeås tillväxt i huvudsak ske inom ett avstånd på 5 kilometer från centrum, den så kallade *5-kilometersstaden*. På så sätt skapas ett tätt och sammanhängande stadslandskap med korta avstånd vilket gynnar hållbara färsätt som gång och cykel. Förtätning ska i synnerhet ske längs kollektivtrafikens stomlinjestråk.



Staden ska kompletteras genom att nya blandstadskvarter placeras intill de gamla, vilket skapar en större investerings- och omvandlingsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom att bebygga "passiva" och outnyttjade områden skapas ett sammanhållet stadslandskap som leder till ett ökat flöde av människor och en trygg och levande stadsmiljö.



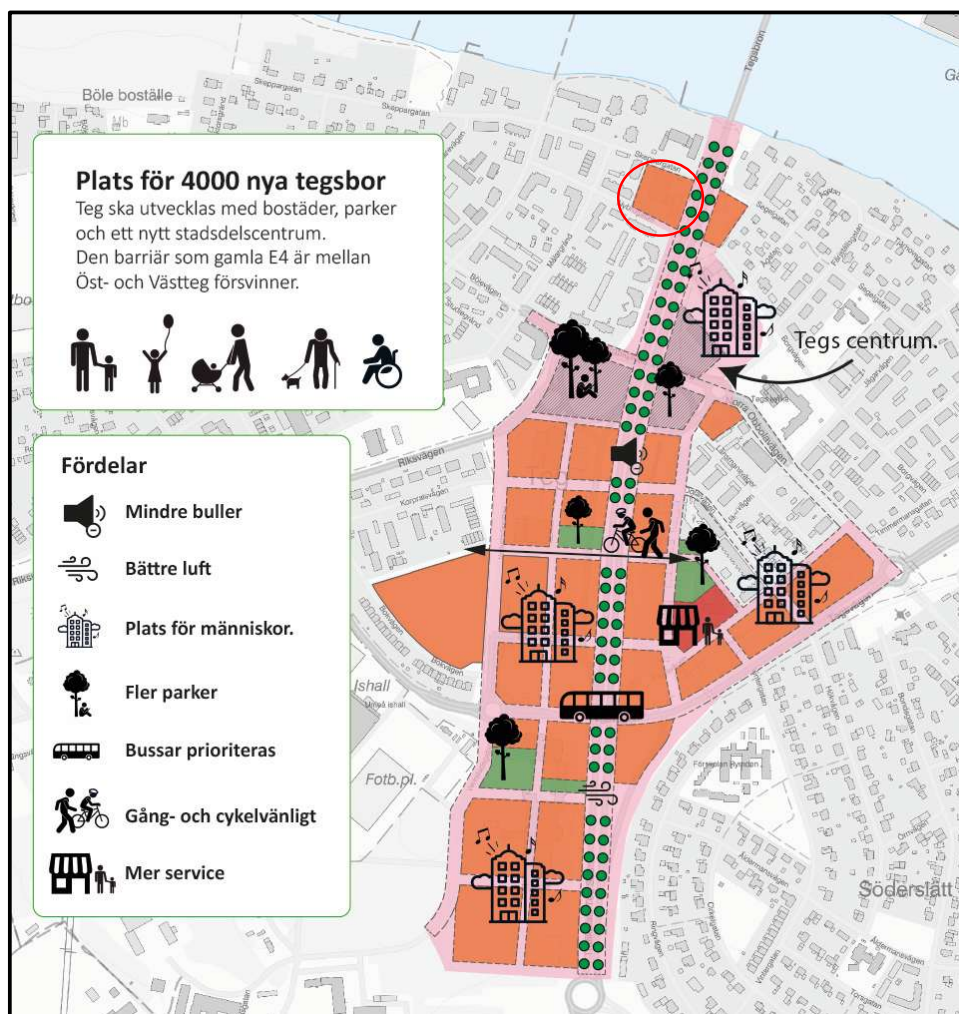
Figur 5. Illustration över Teg från Översiktsplan för Umeå kommun - de centrala stadsdelarna. Fastigheten Bilen 2 markerad i rött.

Stadsutvecklingsprogram – Innanför ringleden

Stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden*, antaget av kommunfullmäktige 2018, beskriver omvandlingen av Tegsesplanaden från trafikled till stadsgata.

Omvandlingen innebär att de före detta europavägsträckorna i centrala Umeå på sikt ska omvandlas till stadsgator med mer grönska och mer utrymme för gång-, cykel och kollektivtrafik. Gaturummet vid esplanaden ska förses med planteringar av träd och växtlighet. Den barriär som vägen utgör idag minskas genom att fler korsningspunkter tillskapas och gatusektionen bryts ner i fler segment. Hastighetsgränser kommer efter omvandlingen att sänkas.

I anslutning till stadsgatorna placeras tät kvarterstadsbebyggelse med bostäder blandat med verksamheter och handel i bottenplan. Entréer och verksamheter vänds mot gatan. Nya parker tillskapas. Omvandlingen på Teg har påbörjats och förändringar av den tidigare statliga infrastrukturen kan påbörjas nu när Västra länken öppnats och Umeå kommun tagit över vägarna.



Figur 6. Illustration av inriktningen för strukturplanen för Teg. Fastigheten Bilen 2 inringad i rött.

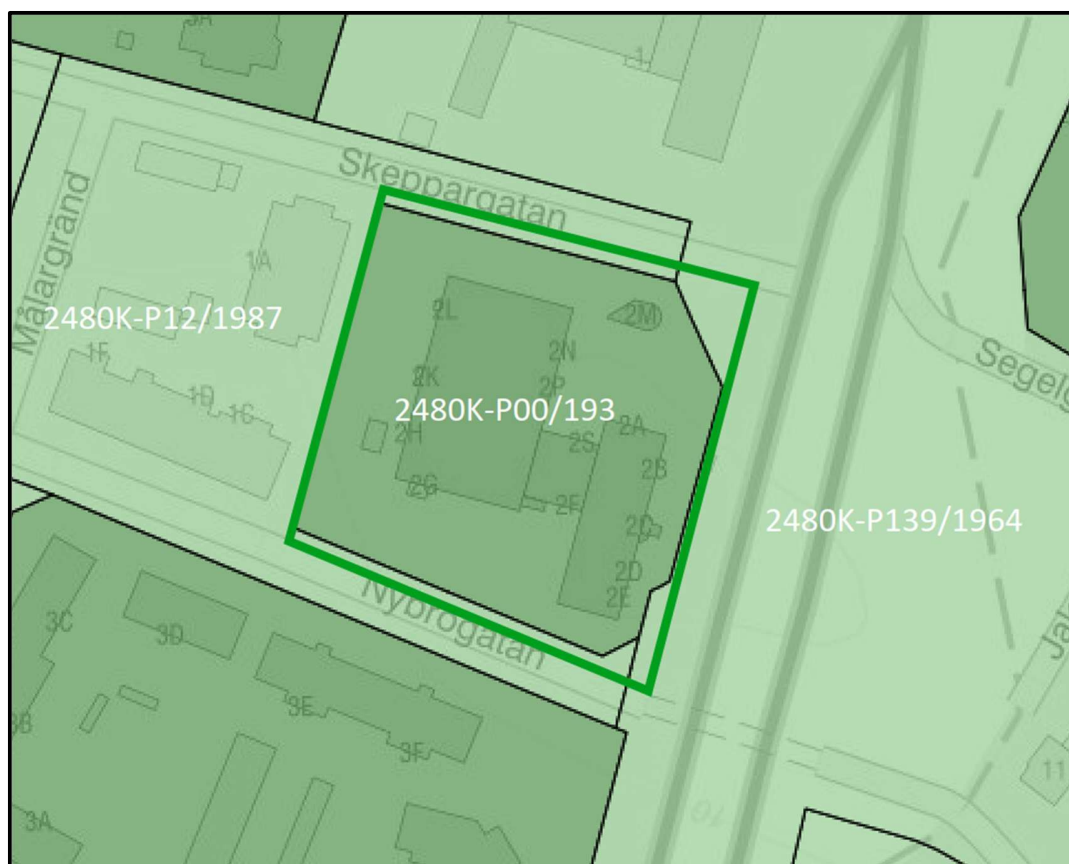


Figur 7. Illustration från Innanför ringleden – Stadsutvecklingsprogram. Planområdet till vänster i bild.

Tegsesplanaden kommer i sin framtida utformning att i huvudsak läggas i samma sträckning som befintlig väg. Fastighetsgränsen (gränsen mellan allmän plats och kvartersmark) mellan fastigheten Bilen 2 och den kommunala gatufastigheten Västerteg 36:2 korrigeras i denna plan så att den följer samma linje som fastighetsgränserna mot Tegsesplanaden norr och söder om planområdet med undantag för området i sydväst, vid befintlig trappa till Nybrogatan, där avgränsningen följer befintlig fastighetsgräns.

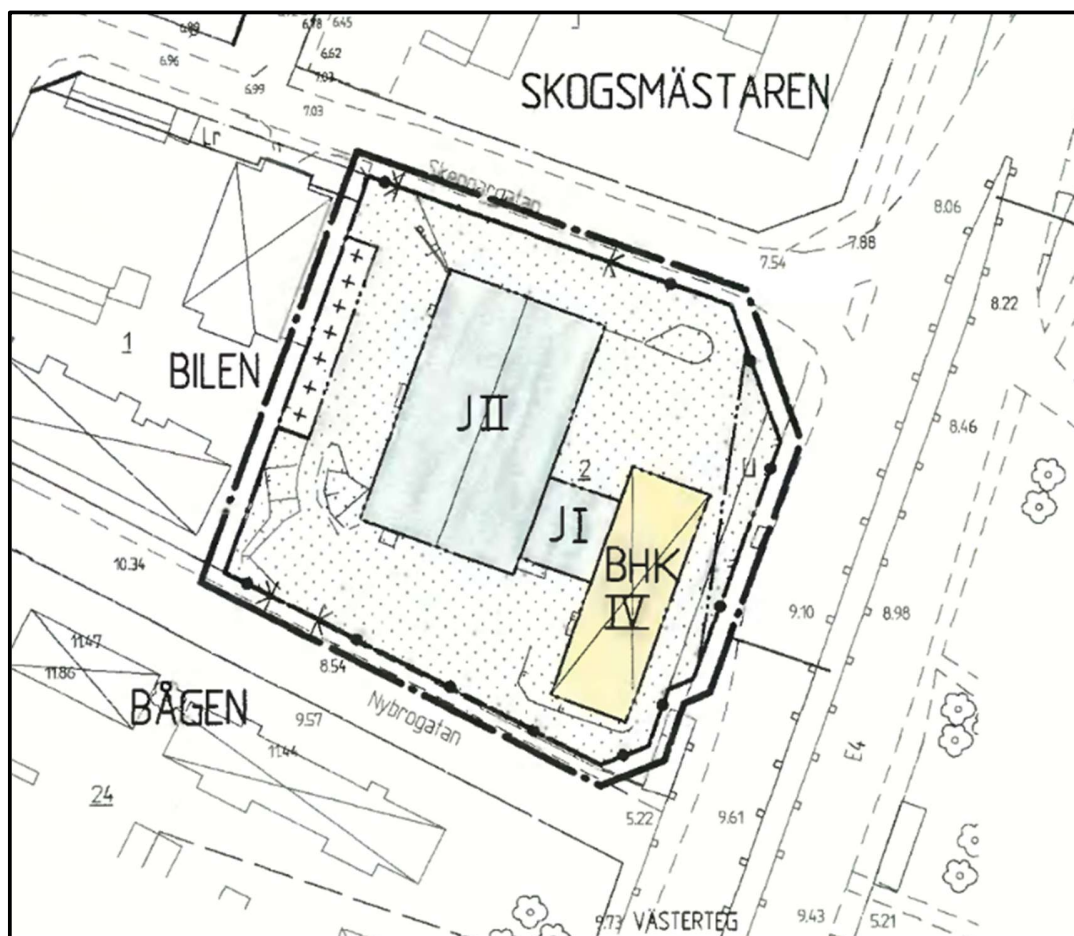
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella planområdet regleras i flera detaljplaner, se figur 8 nedan.



Figur 8. Gällande detaljplaner. Planområdet markerat med grön linje.

Området inom fastigheten Bilen 2 regleras i *Detaljplan för fastigheten Bilen 2 inom Teg i Umeå kommun Västerbottens län* (2480K-P00/193). Planen medger ej störande småindustri i ett och två plan i byggnader på gården samt bostäder, handel och kontor i fyra våningar i byggnaden mot Tegsesplanaden. Övrig mark regleras som prickmark.



Figur 9. Utdrag från gällande detaljplan (2480K-P00/193) för Bilen 2.

Området närmast Tegsesplanaden regleras som *park eller plantering* i *Förslag till ändring av stadsplan för centrumområdet inom Tegs samhälle i Umeå landskommun* (2480K-P139/1964).

Tomtindelning

Planområdet omfattas av *Förslag till tomtindelning för kv. Bilen (2480K-97/1966)* upprättat den 18 mars 1966. Tomtindelning är en äldre typ av plan som reglerar hur kvarteren ska delas in i fastigheter. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser.

För att ändra eller upphäva en tomtindelning krävs en ändring av detaljplanen. Med planläggningen av denna plan upphör befintliga tomtindelningsbestämmelser att gälla inom planområdet. Detaljplanen och framtida fastighetsbildning reglerar fastighetens förhållanden.

Tomtindelningen upphör som planbestämmelse för fastigheten Bilen 2 i samband med planens antagande.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-29 §105 att inleda planläggning för fastigheten Bilen 2.

Kommunala beslut i övrigt

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- Byggnadsordning för Teg (2006). I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel.
- Parkeringsnorm (2018, reviderad 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras att *Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan.*

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Tillkommande trafik till följd av planens genomförande bedöms i sig inte innebära luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas. Dock innebär planförslaget ett mer slutet gaturum mot Tegsesplanaden vilket kan orsaka negativ påverkan på luftkvaliteten i gaturummet. En luftkvalitetsutredning har genomförts som visar att halten av partiklar (PM10), avgörande för möjligheten att nå miljö kvalitetsmålet Frisk luft, till största del innehålls, men att risken är stor att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) överskrider intill fasader vid planområdet.

Utsläppen av kväveoxider förväntas på sikt minska till följd av en succesiv omställning av fordonsflottan till effektivare fordon och ökad elektrifiering. Färdigställandet av ringleden runt Umeå och den efterföljande ombyggnaden av Tegsesplanaden från trafikled till stadsgata bedöms leda till minskade trafikflöden och en lägre andel tung trafik i centrala staden, vilket kommer att ha gynnsamma effekter på NO₂-halterna. Luftkvalitetsutredningen baseras på ett worst case-scenario gällande trafikflöden, vilket motsvarar trafikflöden som senast uppnåddes under 2019.

Trafikflödesmätningar under de senaste åren visar trafikflöden på en nivå av cirka 85 – 90 % av de flöden som luftkvalitetsutredningen baseras på. Det bedöms vara sannolikt att trafikflödena kommer att minska ytterligare nu när kommunen blivit väghållare med rådighet att genomföra konkreta åtgärder.

Enligt beräkningar från SMHI (SMHI, 2023) som genomförts efter luftutredningen framkommer att NO₂-halterna i Umeå tätort generellt beräknas minska så att miljö kvalitetsnormen underskrider till 2030. Den motsatta situationen gäller för PM10, där högre partikelhalter indikerar att miljö kvalitetsnormen kan komma att överskridas till prognosår 2030.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

MKN 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 försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2022-03-25):

Tabell 2. Nuvarande status och miljö kvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Umeälven	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag från bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar.	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet.
Grundvattenförekomst: Sand- och grusförekomst	SE708686-171879	God	God	God kvantitativ status	God kemisk grundvattenstatus	Miljögifter från punkt-källor så som industrier och verksamheter samt diffusa utsläpp från bl.a. jordbruk och trafik.

Planförslagets genomförande kommer inte att medföra någon ökad hårdgöringsgrad på fastigheten jämfört med nuläget. Det bedöms därför inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Ett mindre område i planområdets norra del omfattas av strandskydd.



Figur 10. Område som omfattas av strandskydd markerat i grönt

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs att strandskyddet upphävs inom den del av kvartersmarken som markeras i figur 10. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 e § första stycket 1 miljöbalken: att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bedömningen är att den mark inom planområdet som omfattas av det generella strandskyddet redan är ianspråktaget då det används som parkeringsplats. Den aktuella marken är asfalterad, ligger inom bebyggt område och åtskiljs från stranden genom bebyggelse och allmän gatumark mellan planområdet och älvs-kanten. Området fyller därmed ingen funktion för djur- och växtlivet eller allmänhetens tillgång till stranden.

Enligt 7 kap. 18 i § miljöbalken ska beslut att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta det område vid strandlinjen som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Då planområdet ligger cirka 90 m från älvs-kanten påverkas inte den fria passagen av denna plan.

Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas inom aktuellt område med bestämmelserna [a₁] och [a₂] *Strandskyddet är upphävt* som gäller inom kvartersmark respektive allmän plats och avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för en vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Det särskilda beslutet togs 2021-08-09.

Prövning enligt annan lagstiftning

Här lyfts de prövningar som görs enligt annan lagstiftning under processens gång. Här ska även framgå vilka prövningar enligt annan lagstiftning som behöver göras för att planen ska kunna genomföras.

- Trafikbullerförordningen
- Luftkvalitetsförordningen
- Miljöbalken

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenförhållanden

Stadsbild

Området på Teg vid älven mellan Tegsbron och Gamla bron utgörs av en relativt gles och mosaikartad förstadsmiljö; flerbostadshus, radhus och enstaka enbostadshus placerade i luftiga kvarter omgivna av gårdar och parkeringsytor. Området har uppkommit under en långsam förtättningsprocess där varje kvarter utgör ett tillägg från sin tid. Gatustrukturen har sin grund i Tegs gamla byavägar och har uppstått när nya gator sammanfogats med det äldre vägnätet.



Figur 11. Till vänster: Kv. Bågen söder om planområdet. Till höger: Kv. Bilen 1 väster om planområdet.

Hushöjder i området på Teg mellan Tegsbron och Gamla bron överstiger i många fall inte tre våningar. Närmare planområdet och älven finns bostadshus i 4-5 våningsplan. Längs älvskanten sticker kv. Bryggaren ut med punkthus i upp till 12 våningar. Dominerande fasadmateriäl i omgivningen är tegel, slamfärgat tegel och puts.



Figur 12. Till vänster: Kv. Bryggaren nordväst om planområdet. Till höger: Kv. Skogsmästaren norr om planområdet.

Strukturen på den befintliga bebyggelsen på Bilen 2 präglas av närheten till Tegsesplanaden och har delvis karaktären av en äldre typ av externhandel. Fastigheten är utformad för att i första hand nås med bil och tydliga gångvägar saknas. Bebyggelsen är i huvudsak förlagd mot fastighetens mitt och omgivande gator möts med asfalterade parkeringsytor. Avståndet mellan en byggnads fasad och gata skapar en distans som kan upplevas som otrygg och ger en otydlighet över vad som är allmän respektive privat mark. Fastigheten är i stort sett helt hårdgjord och gemensam gårdsyta för boende saknas.

Kv. Bilen 2 bebyggdes under 1960-talet. Närmast väg 503 står ett lamellhus i fyra våningsplan med handel och restaurang på bottenvåningen, bostäder i de två ovanliggande planen och kontor i det översta planet. Den lägre byggnaden på gården är uppförd i två plan och inhyser ett flertal verksamheter. Husen har en gemensam material- och färgskala med putsfasader målade i en dämpad, grön kulör. Lamellhuset mot väg 503 är ritat av Denis Sundberg och har ursprungligen innehaft ett flertal arkitektoniska kvaliteter. Huset har förändrats med tiden, varav den mest påtagliga förändringen består i att huset byggts på med en fjärde våning med en utanpåliggande hiss. Påbyggnaden har försetts med ett fasadmateriale bestående av omålade plåtskivor som harmonierar mindre bra med resterande del av byggnaden. Fönster och portar har bytts ut. Endast fasaden i puts med inramat trapphus, skyltfönsteromfattningar av trä och balkonger i svart smide kvarstår som kvalitativa detaljer av det ursprungliga utförandet. Ingen av byggnaderna på fastigheten bedöms vara särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.



Figur 13. Byggnad mot Tegsesplanaden på fastigheten Bilen 2. Till vänster: vy från öst. Till höger: Vy från norr



Figur 14. Verksamhetsbyggnad på fastigheten Bilen 2. Till vänster: Vy från sydväst. Till höger: Vy från nordväst.

Söder om planområdet leds Nybrogatan ned i en tunnel under Tegsesplanaden. Tunneln har bristande insyn från närliggande bostäder och kan uppfattas som en otrygg plats under kvälls- och nattetid. En trappa längs Tegsesplanaden leder från tunneln upp till marknivå. Enligt Stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden bör viadukten byggas bort och ersättas av en korsning i plan. I nuläget finns inget beslut på om och när detta kan komma att ske.



Figur 15. Nybrogatan, tunnel under Tegsesplanaden. Kv. Bilen 2 till vänster och kv. Bågen till höger i bild.

Plan- och närområdets karaktär domineras till stor del av närheten till Tegsesplanaden, som är en av Umeås mest trafikerade gator och orsakar höga bullernivåer och försämrad luftkvalitet i närområdet. Hög hastighetsgräns och avsaknad av korsningar medför att vägen utgör en påtaglig fysisk och mental barriär mellan östra och västra Teg för fotgängare och cyklister. De närliggande kvarteren har till sin struktur anpassats till läget vid en större trafikled där bebyggelsen placerats med distans till gatan och stora ytor har reserverats till markparkering, vilket bidrar till liten kontakt kvarteren sinsemellan. Stadsbilden präglas av en låg grad av urbanitet och speglar att bebyggelsen uppförts i en tid då platsens läge upplevdes som betydligt mer perifert än nu.

Förändringar och konsekvenser

Sammanfattning av planens konsekvenser för stadsbilden

Planen möjliggör kompletterande bebyggelse på fastigheten samtidigt som befintliga verksamheter ges möjlighet att finnas kvar och utvecklas. Den nya högre bebyggelsen placeras på lågt nyttjade ytor mot kringliggande gator. Byggrätterna har höjdsatts i en skala som möter omgivande kvarter. Entréer mot gata och uppglasad bottenvåning med verksamheter mot Tegsesplanaden stärker gatans framtida karaktär av stadsgata och huvudstråk. Sammantaget bedöms planen bidra till ett tydligare och mer sammanhållet intryck i ett område med spretig karaktär.



Figur 16. Vy mot planområdet från Tegsesplanaden. Befintligt grönt hus till vänster och ny bebyggelse till höger.

Användning

För att skapa förutsättningar för flexibilitet och bibehållen funktionsblandning i kvarteret möjliggörs blandad användning inom hela planområdet: **[B]** – Bostäder, **[C]** – Centrum och **[K]** – Kontor.

Tegsesplanaden planeras att byggas om till en gata med stadsmässig karaktär och ett stort flöde av människor. Bestämmelse **[s₃]**, *Minst 75 % av bottenvåningens byggnadsarea ska användas till centrumverksamhet* inom byggrätten mot Tegsesplanaden säkerställer att bebyggelsen utformas för att i huvudsak innehålla verksamheter.

För att säkerställa att kvarteret ges en ändamålsenlig struktur med bostäder mot omgivande gator är det inte lämpligt att bostäder placeras centralt på fastigheten. Inom de aktuella egenskapsområdena medges därför endast användningarna centrumverksamhet, kontor och bostadskomplement **[s₂]**.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea ovan mark är 16 750 m² inom planområdet. Den totala exploaterings storlek begränsas för att säkerställa att den tillkommande bebyggelse inte får en exploateringsgrad som avviker allt för mycket från omgivningen. Observera att bebyggelse under mark, exempelvis nedgrävt garage, inte räknas in i den totala bruttoarean.

Mängden bostäder inom planområdet begränsas av möjligheten att skapa en fria. Det bedöms även vara viktigt att befästa och utveckla fastighetens blandstadskaraktär med en stor andel verksamheter. Planen möjliggör ett tillskott om 8100 m² bostäder, vilket regleras med bestämmelsen *Största bruttoarea för*

bostäder är 8100 m² exklusive källar- och vindsförråd, garage och inglasade balkonger. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

Mötet mellan kvartersmark och gata

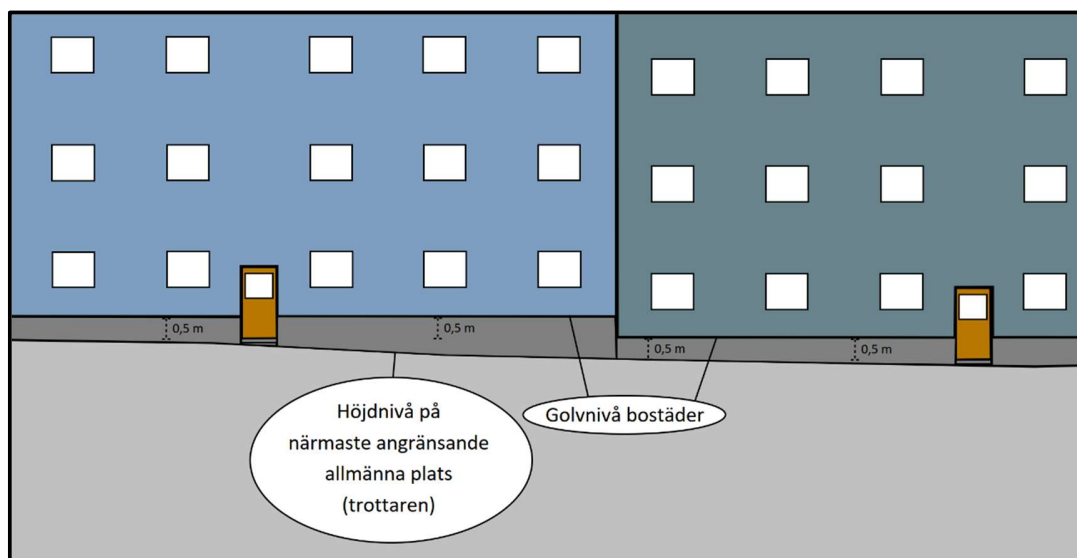
Ett flertal bestämmelser inom egenskapsområdena som är placerade mot omgivande gator syftar till att säkerställa ett tryggt och levande gaturum och ett tydligt möte mellan kvartersmark och gata.

Parkeringshus och parkeringsgarage uppförs vanligtvis med slutna fasader som tenderar att förmedla en känsla av otrygghet hos förbipasserande. Markparkeringar närmast gatan skapar en distans mellan bebyggelsen och gatan och bidrar till en otryggare stadsmiljö efter mörkrets inbrott. För att säkerställa att kvarteret inte möter gatan med markparkering eller ett parkeringsgarage i bottenplan tillämpas bestämmelserna [s₁] *Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering för bil* samt [n₁] *Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade.*

Planen möjliggör att nedgrävt parkeringsgarage kan anläggas inom hela kvartersmarken. Bestämmelse [b₃], *Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 1,2 meter över angränsande allmän plats* säkerställer att parkeringsgarage inte tillåts skjuta upp över mark i sådan grad att det dominerar fasaden mot gatan. Bestämmelsen innebär att takbjälklagets ovansida inte i någon punkt får ligga mer än 1,2 meter högre än den rakt utanför liggande angränsande allmänna platsen, sannolikt trottoaren. Bestämmelsen ska tolkas likt bestämmelse [b₂], se beskrivning nedan och figur 17.

Då Nybrogatan i planområdets södra gräns går ner i en viadukt behöver parkeringsgaragets högsta bjälklagsnivå mot Nybrogatan regleras med höjd över nollplanet. Inom egenskapsområdena mot Nybrogatan används därför bestämmelsen [b₇], *Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 11,5 meter över angivet nollplan.* Höjdsättningen är även anpassad till en eventuell framtida höjdsättning av Nybrogatan där viadukten fyllts igen och ersätts av en planfri korsning.

[b₂] *Lägsta golvnivå för bostäder är 0,5 meter över angränsande allmän plats* syftar till att skapa distans mellan allmän plats och privat utrymme och minska risk för insyn från gatan till bostäder i byggnadens bottenplan. Bestämmelsens höjdsättning avser höjdskillnaden mellan golvet ovansida och höjden på ovansida av närmast angränsande allmänna plats. Detta innebär att golvnivån i varje punkt av golvet ovansida behöver ligga minst 0,5 meter högre än den rakt utanför liggande allmänna platsen (sannolikt trottoaren). Se förtydligande i figur 17 nedan.



Figur 17. Förtydligande av bestämmelse om lägsta golvnivå för bostäder över angränsande allmän plats.

För egenskapsområdena mot Nybrogatan används bestämmelsen [b8], **Lägsta golvnivå för bostäder är 11 meter över angivet nollplan**, i och med att gatan går ner i viadukt under Tegsesplanaden.

Placering

Byggrätter har placerats för att möjliggöra att ny bebyggelse placeras mot kringliggande gator för att ge kvarteret en tydlig kvarterstruktur. Exakt placering mot kringliggande gator bedöms inte vara nödvändigt att reglera då det inte finns någon tydlig struktur i förhållandet mellan gata och fasad i närområdet att ta hänsyn till. Exploatörens incitament att nyttja hela sin byggrätt innebär att bebyggelsen med största sannolikhet kommer att placeras så nära gatorna som möjligt. Utrymme finns för variation i placering och indrag i fasaden.

De högre byggrätterna mot Skeppargatan och Nybrogatan placeras med ett respektavstånd om fyra respektive åtta meter från fastighetsgräns i väst för att minska påverkan gentemot grannfastigheten. Det större respektavståndet på åtta meter vid Skeppargatan tillämpas för att säkerställa tillräckligt dagsljusinsläpp för befintliga, enkelsidiga lägenheter i flerbostadshuset i väst.

Ett utrymme om 1 meter från Skeppargatan och Tegsesplanaden regleras med [prickmark] **Marken får inte förses med byggnad**. Bestämmelsen säkerställer att tekniska anläggningar och installationer för dagvatten kan inrymmas inom kvartersmarken. Av samma anledning regleras ett utrymme om 2 meter närmast Nybrogatan som [prickmark]. Prickmarken mot Nybrogatan syftar även till ett tillräckligt skyddsavstånd mot Nybrogatan vid en eventuell framtida höjning av gatan, varför den är något mera tilltagen. Se vidare information under avsnitten **Geotekniska förhållanden** och **Dagvatten**.

Byggnadshöjder

På grund av fastighetens topografiska skillnader och för att Nybrogatan leds ned i en viadukt har de centralt placerade byggrätterna och byggrätterna mot Nybrogatan höjdsatts med höjd över angivet nollplan. Resterande byggrätter har höjdsatts över medelmarknivå på närmaste gata, där långsidan mot gatan ska utgöra den beräkningsgrundande delen i kommande bygglovsprövning.

Byggrätter mot gata har höjdsatts med *högsta nockhöjd* i kombination med *högsta tillåtna våningsantal*. Mot Skeppargatan och Nybrogatan gäller [h₃], *Högsta nockhöjd är 20 meter* respektive [h₅] *Högsta nockhöjd är 29 meter över angivet nollplan*, och [f₃] *Byggnad får högst ha 5 våningar*. Mot Tegsesplanaden gäller [h₄], *Högsta nockhöjd är 23 meter*, och [f₄] *Byggnad får högst ha 6 våningar*. Höjder har satts något lägre i väst för att möta omgivande bebyggelse och högre i öst för att markera mötet med Tegsesplanaden. Högsta nockhöjder är väl tilltagna för att ge större frihet i den arkitektoniska utformningen, skapa utrymme för eventuell trästomme och verksamheter på samtliga våningar, vilket kräver högre höjd per våningsplan.

Den centralt placerade byggrätten, omfattande befintlig verksamhetsbyggnad på gården, medger att byggnaden kan förses med ytterligare ett våningsplan vilket regleras med [h₂] *Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan*.

[h₁] *Högsta nockhöjd är 11 meter över angivet nollplan* säkerställer att parkeringsanläggning i två plan kan uppföras i fastighetens västra del. En högsta nockhöjd på 11 meter över nollplanet överensstämmer med Nybrogatans höjd samt med befintliga markhöjder på gården på intilliggande fastighet i väst.

Parkeringsanläggningen kommer som högst att ligga i ungefärlig linje med markytan på bostadsgården på fastigheten Bilen 1. Parkeringsanläggningens övre däck planeras att angöras från Nybrogatan och det undre däck från Skeppargatan. Plank, staket och bländningsskydd får uppföras ovanför den högsta nockhöjden och ska inte utföras högre än nödvändigt.

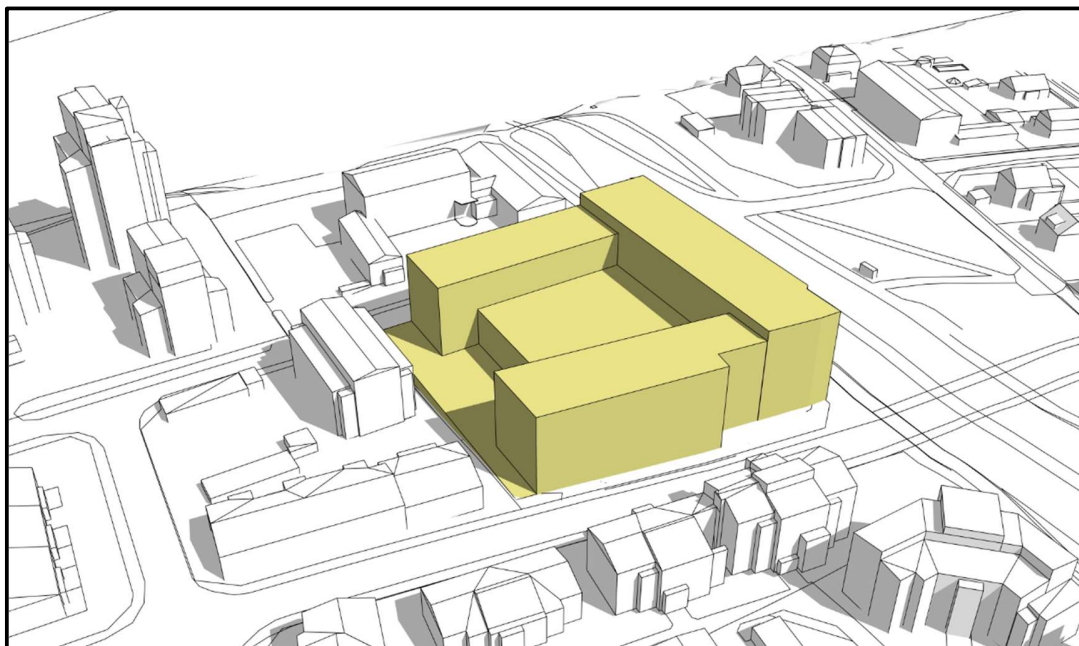


Figur 18. Exempel på utformning av infart till parkeringsanläggningens nedre däck från Skeppargatan. Bilden visar parkeringsanläggningen med högsta tillåtna nockhöjd enligt planen.



Figur 19. Exempel på utformning av parkeringsanläggningens övre däck. Bilden visar befintliga markhöjder på Bilen 1 och Nybrogatan och högsta tillåtna höjd på parkeringsanläggningen. I skissen har ett staket placerats i fastighetsgräns mot fastigheten Bilen 1.

Figur 20 nedan visar teoretiskt maximala byggnadsvolymer inom planområdet. Största bruttoarea ovan mark inom planområdet begränsas till 16 750 m² vilket innebär att den verkliga exploateringen kommer att bli något mindre än vad figuren visar. Observera även att den slutgiltiga strukturen på bebyggelsen kan innebära en viss variation gentemot vad figurerna visar. Planen reglerar att den högre bebyggelsen ska placeras mot omgivande gator men inte exakt var byggnaderna ska placeras eller hur byggrätten ska disponeras.



Figur 20. Maximal storlek på tillåtna byggnadsvolymer inom planområdet. Aktuella byggnadsvolymer har markerats i gult. Observera att bilden visar en teoretisk maximal exploatering.



Figur 21. Exempel på utformning av ny bebyggelse enligt planen. Bilden visar inte en maximalt utnyttjad byggrätt. Vy från sydväst.

Utformning och utförande

Fastighetens centrala läge nära brofästet och Tegsesplanaden, synlig från stora delar av centrala Umeå, innebär att den nya bebyggelsen bör ges en omsorgsfull gestaltning. Detta blir av än större vikt på grund av den ökande mängd människor som kommer att röra sig i området när Tegsesplanaden omvandlats till stadsgata. Bestämmelse [f₁] *Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska ha en*

uppglasad yta om minst 1,5 meter i höjdlid säkerställer att bebyggelsen möter Tegsesplanaden med genomsiktlighet och öppenhet.



Figur 22. Exempel på utformning mot Tegsesplanaden. Bilden visar inte en fullt utnyttjad byggrätt. Vy från nordost. Källa: Arkínova

Bostadsentré mot gata signalerar urbanitet och trygghet genom att ge liv åt gatumiljön och ökar orienterbarheten, vilket säkerställs med [b₅] *Bostadsentré ska finnas mot gata.*

Planen medger att ny, högre bebyggelse får uppföras med närhet till befintlig bebyggelse på fastigheten Bilen 1. Bestämmelse [f₂] *Balkong mot väst ska utföras helt indragen* syftar till att bevara distans och minska insyn mot befintliga bostäder på grannfastigheten.

Grönstruktur och rekreation

Det finns ingen grönstruktur eller några rekreationsområden inom planområdet. På andra sidan Tegsesplanaden finns en mindre grönyta med mycket begränsat rekreativvärde på grund av bullerpåverkan. Tillgången till allmänna parker och större sammanhängande grönområden på Teg är bristfällig. Större delen av de park- och rekreativmiljöer som finns i stadsdelen ligger i ett stråk längs älven. Inom drygt 250 – 350 meters avstånd från planområdet nås flera mindre parker. På ett större avstånd nås det sammanhängande rekreativområdet Bölesholmarna. Närmaste större öppna parkmiljö finns i Broparken och Rådhusparken på andra sidan Umeälven. I stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden anges att fler parker planeras att tillföras stadsdelen.

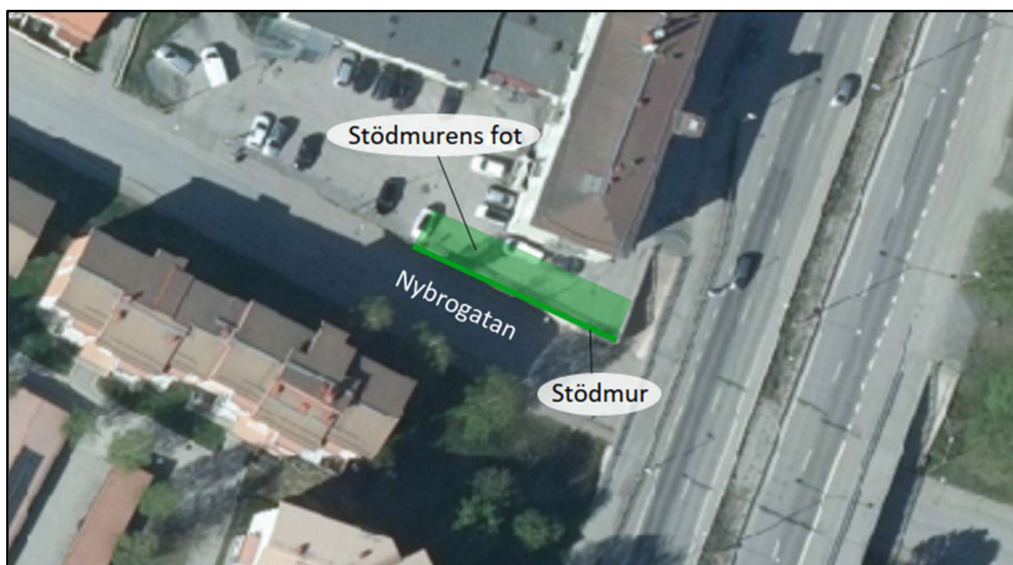


Figur 23. Närliggande rekreationsytor som parker, lekplatser och öppna gröna ytor markerade i grönt.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Grundundersökning för stadsplanering av del av Tegs municipalsamhälle, Västerbottens län* (1950) består marken överst av ett 1,5 – 5,5 meter tjockt lager av sand, följt av mjällig mo (svartmocka) som övergår till mo, vilandes på fast botten av morän. Om bebyggelse inom planområdet grundläggs genom pålning behöver pålning ske till ett djup om cirka 15 meter till fast pålbotten. Grundvattennivån ligger enligt undersökningen på 1,5 – 2 meters djup.

En stödmur finns vid den södra fastighetsgränsen mot Nybrogatan. Stödmuren är en del av den närliggande viaduktens konstruktion. Stödmurens fot löper ungefär fem meter in på fastigheten Bilen 2. Se figur 24 nedan.



Figur 24. Placering av stödmur och utbredning av stödmurens konstruktion vid fastighetsgräns mot Nybrogatan.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är sedan tidigare bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kan krav komma att ställas på framtagande av geotekniska utredningar. Om nedgrävt parkeringsgarage ska anläggas behöver garaget utföras helt tätt för att undvika grundvattenläckage.

Kvartersmarken ovanför stödmurens fot, inklusive ett skyddsavstånd på 2 meter, regleras som **[prickmark]** *Marken får inte förses med byggnad*. Syftet är att säkerställa att stödmuren inte skadas vid byggnation. Bestämmelsen är en effekt av att Nybrogatan i nuläget leds i en viadukt under Tegsesplanaden. Om viadukten i framtiden tas bort och Nybrogatan höjs upp till nivå med Tegsesplanaden har den aktuella prickmarken inte längre något syfte.

Förorenad mark

På fastigheten Bilen 2 har det tidigare funnits verksamheter i form av en bilvårdsanläggning, tvätthall, bensinstation med bilaffär och tillhörande verkstad. Bensinstationen sanerades under 2006.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på fastigheten (Tyréns, 2021). Undersökningen omfattar provtagning och analys av jord- och grundvattenprov enligt en provtagningsplan som godkänts av tillsynsmyndigheten.

Resultatet visar på generellt låga föroreningshalter i jord där inga halter överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Även i grundvattnet påvisades generellt låga föroreningshalter förutom höga halter av arsenik. Gällande organiska ämnen i vatten påträffades generellt låga halter förutom i ett provtagningsrör där förhöjda halter av xylene och trimetylbensen kunde påvisas.

Den låga förekomsten av mark- och vattenföroreningar på fastigheten bedöms inte innebära någon risk för negativa miljö- och hälsoeffekter.

Förändringar och konsekvenser

Då föroreningshalterna för markbundna föroreningar i jorden underskrider riktvärden för känslig markanvändning bedöms det inte finnas något behov av särskilda åtgärder eller kompletterande undersökningar.

Det kan inte uteslutas att restföroreningar från tidigare sanering kan påträffas vid schaktning i norra delen av fastigheten, i anslutning till en bottenplatta till en tidigare cistern som lämnats kvar. Hänsyn bör tas till detta vid eventuell schaktning i området.

Förhöjda metallhalter kan förväntas i ofiltrerat grundvatten på fastigheten. Hänsyn till detta måste tas vid eventuell hantering av läns hållningsvatten vid schaktarbeten.

Grundvatten

Planområdet ligger inom område med liten eller ingen grundvattentillgång.

Förändringar och konsekvenser

Planläggningen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens status.

Kulturmiljö



Figur 25. Kv Bagen söder om planområdet.

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra särskilt värdefulla byggnader. Det i söder angränsande kv. Bagen anges i byggnadsordningen för Teg som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Kvarteret uppfördes under 1990-talet men anknyter till 1950-talet i färgsättning och utformning. Kvarteret har anpassats till läget vid E4:an, placerat med distans till det intilliggande vägområdet.



Figur 26. Skogsmästaren 1 norr om planområdet.

Norr om planområdet finns ett kontorshus från 1960-talet med tegelfasad i fyra våningar på fastigheten Skogsmästaren 1, *Skogens hus*, som pekas ut som särskilt värdefullt enstaka hus i byggnadsordningen. Kontorsflygeln i två våningar uppfördes vid senare tidpunkt.



Figur 27. Kv. Bryggaren nordväst om planområdet.

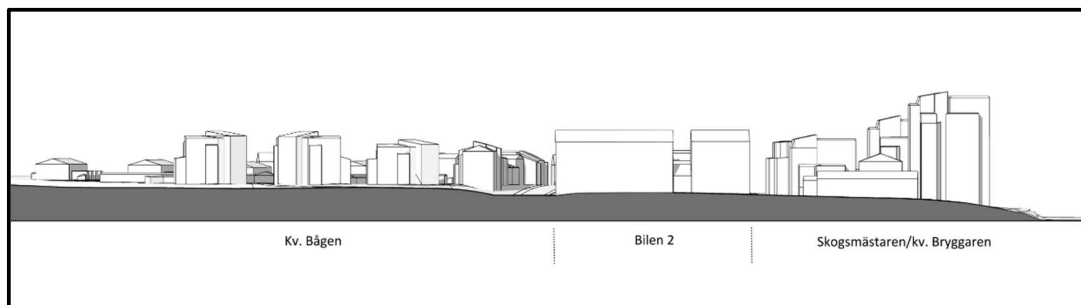
Nordväst om planområdet, mot älvskanten, finns den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön på kv. Bryggaren. Huskroppar i 6 – 12 våningar med putsfasad har uppförts på den gamla bryggeritomten. Skalan har brutits ned genom att bebyggelsen ges intrycket av att bestå av flera mindre, sammanfogade volymer. En kopia av det ursprungliga bryggeriet har uppförts och innehåller bostäder.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är lokaliserat inom ett omvandlingsområde. Hänsyn behöver därför tas både till befintlig omgivande bebyggelse samt den framtida förväntade utvecklingen i området. Bebyggelsen som kantar Tegsesplanaden är till sin struktur, placering och utformning anpassad efter läget vid en större trafikled. När vägen omvandlas till esplanad behöver tillkommande bebyggelse anpassas till dess framtida karaktär.

För att anpassas till Tegsesplanadens framtida omvandling medger planen att bebyggelsen placeras närmare gatan än vad som är fallet i intilliggande kvarter. I ett längre tidsperspektiv bedöms det som sannolikt att även fastigheterna söder och norr om planområdet kan komma att kompletteras med bebyggelse närmare esplanaden.

Planens höjdsättning medger bebyggelse i 5-6 våningar mot gata för att den nya bebyggelsen ska inordna sig i sin omgivning. För en mer sammanhållen helhet kan det tillkommande med fördel förses med fasadmateriell och färgsättning som harmonierar med befintlig bebyggelse på fastigheten Bilen 2, kv. Bågen, Skogsmästaren 1 och fastigheten Tegsberg 1 på andra sidan Tegsesplanaden, där bebyggelsen uppförts i puts, tegel eller slamfärgat tegel och getts en färgsättning med anknytning till 1900-talets mitt.



Figur 28. Sektion av planområdet mot Tegsesplanaden med intilliggande kvarter. Bilden visar endast ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas.

I övrigt lämnar planen stor frihet till att låta den tillkommande bebyggelsen bidra med ett eget arkitektoniskt uttryck som speglar sin tid, likt de värdefulla bebyggelsemiljöerna den omges av.

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.

Social miljö

Friytor

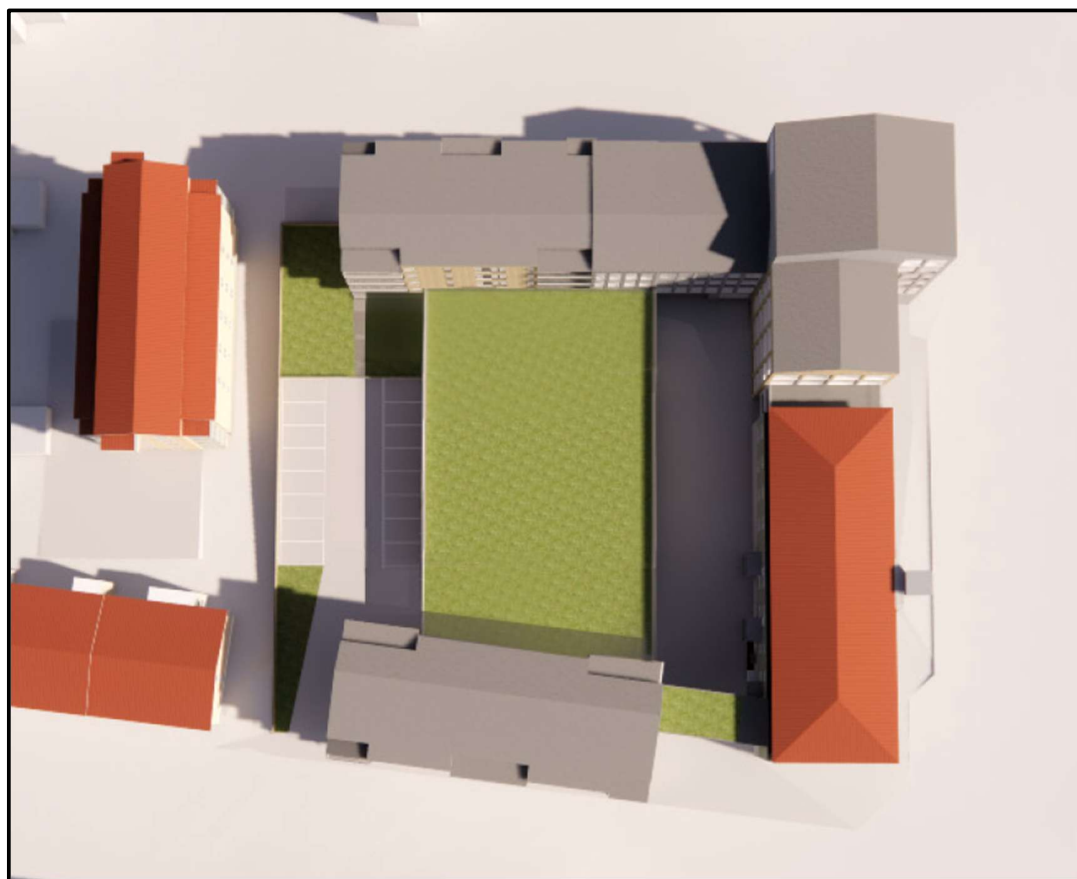
För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Förändringar och konsekvenser

Om bostäder tillförs planområdet behövs en friyta, vilken bör placeras i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen. För att friytan ska fylla sitt syfte som väl nyttjad rekreativ miljö för de boende behöver den vara lätt att nå från bostaden. Entré mot friytan ska därför finnas från varje trapphus som innehåller bostäder, vilket säkerställs med bestämmelse [b₅] *Bostadsentréer ska vara genomgående. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft.* Förutom att säkerställa tillgänglighet till friytan syftar bestämmelsen till att bevara befintligt bostadshus planerligt. Entréer mot gård placeras med fördel på samma nivå som friytan så att den enkelt kan nås av de boende. Observera att entré mot gata och entré mot gård inte behöver ligga på samma plan för att entrén ska räknas som genomgående.

Friytan kan exempelvis placeras på taket av den befintliga verksamhetsbyggnad på gården. Bjälklaget som bär friytan ska klara tyngden av planteringar, växtlighet och andra konstruktioner vilket innebär att befintliga takkonstruktioner kan behöva förstärkas.

Största bruttoarea för bostäder inom planområdet är 8100 m². Friytans area inom planområdet ska motsvara minst 1/6 av bostädernas BTA. En maximal exploatering med bostäder kräver minst 1350 m² friyta, se figur 29 nedan. Friytans storlek kan göras proportionellt mindre vid en mindre mängd tillförda bostäder. Källare, garage och inglasade balkonger bidrar inte till ett större antal boende på fastigheten och är därför inte beräkningsgrundande för friytans area. Friytans exakta storlek och



Figur 30. Exempel på placering av friyta.

Service

Närheten till service från planområdet är mycket god. Avstånd i meter till viktiga målpunkter:

- Rådhusstorget, ca 700 meter
- Tegs centrum (Tegsberg), ca 150 meter
- Livsmedelsbutik, ca 200 meter
- Kollektivtrafik tätort, ca 250 meter
- Kollektivtrafik länstrafik, i anslutning till planområdet
- Förskolan Mälaren, ca 300 meter
- Böleängsskolan och Östtegsskolan F-6, ca 1,3 km
- Tegs centralskola 7-9, ca 450 m

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför ett ökat underlag för service i området och medger att ytterligare centrumverksamhet och service kan tillskapas.

Ljusförhållanden

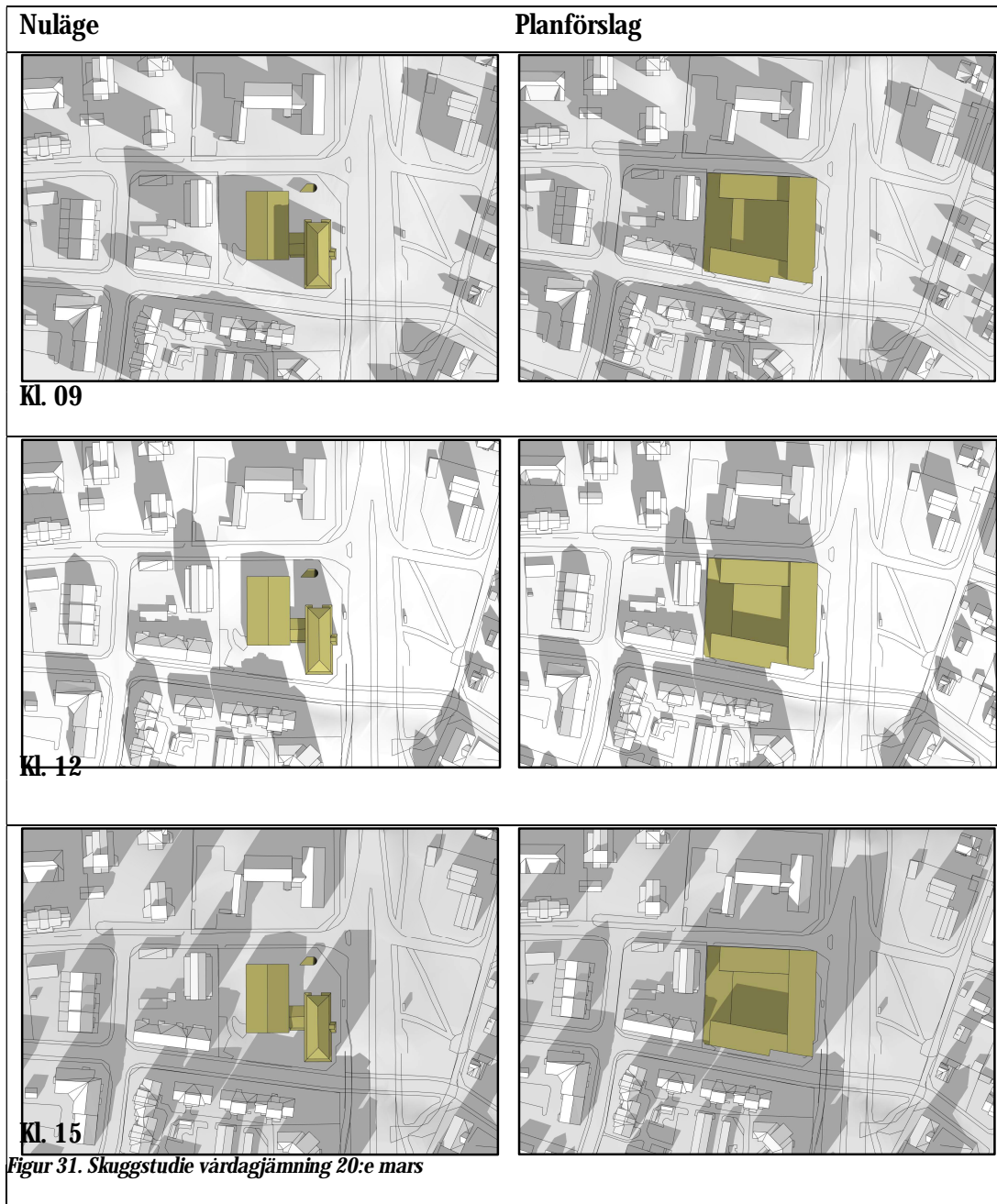
Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

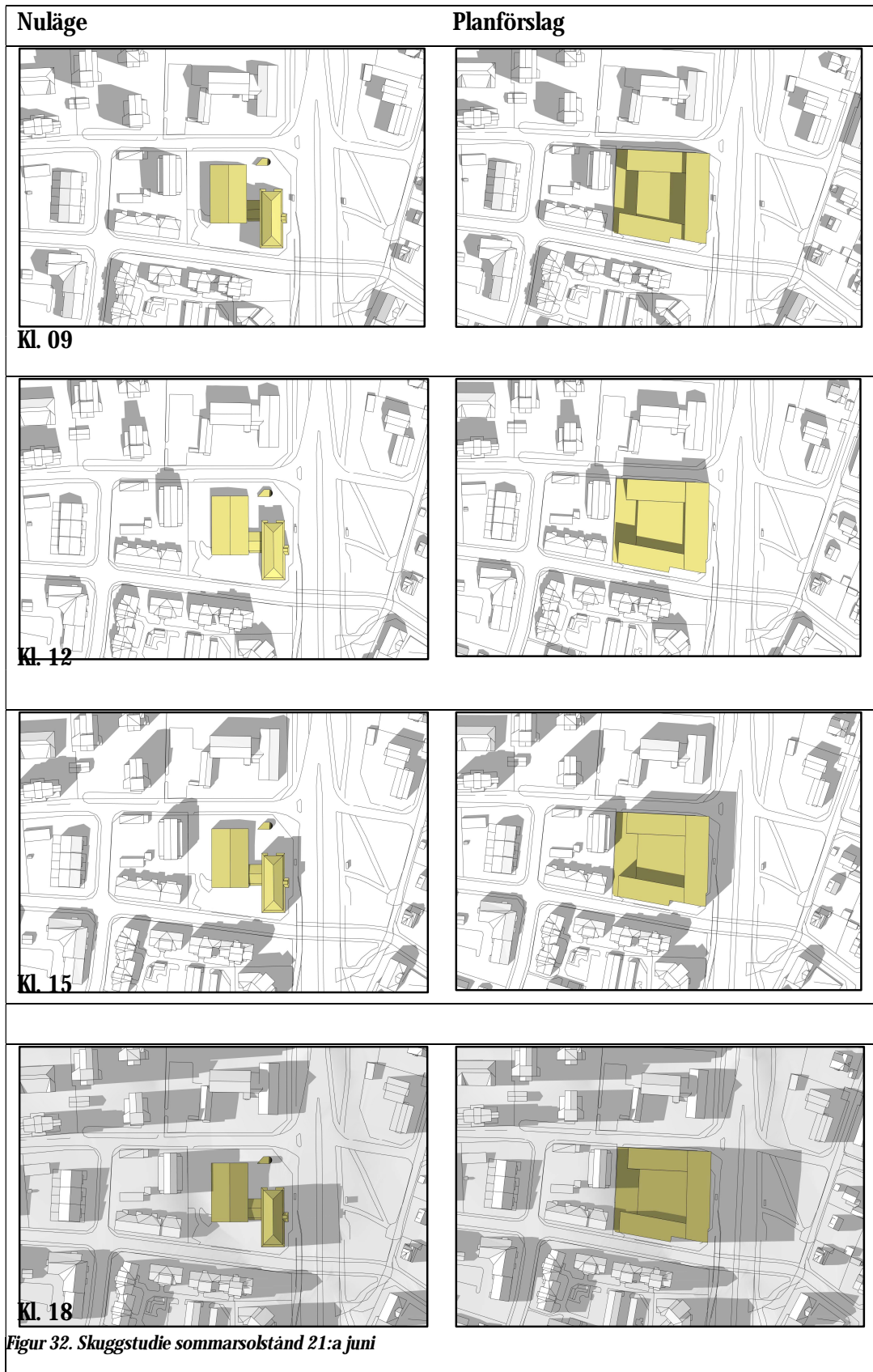
En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige. Ljusförhållandena inom planområdet bedöms i nuläget vara goda. Påverkan i form av skuggning mot intilliggande fastigheter är i nuläget mycket begränsad.

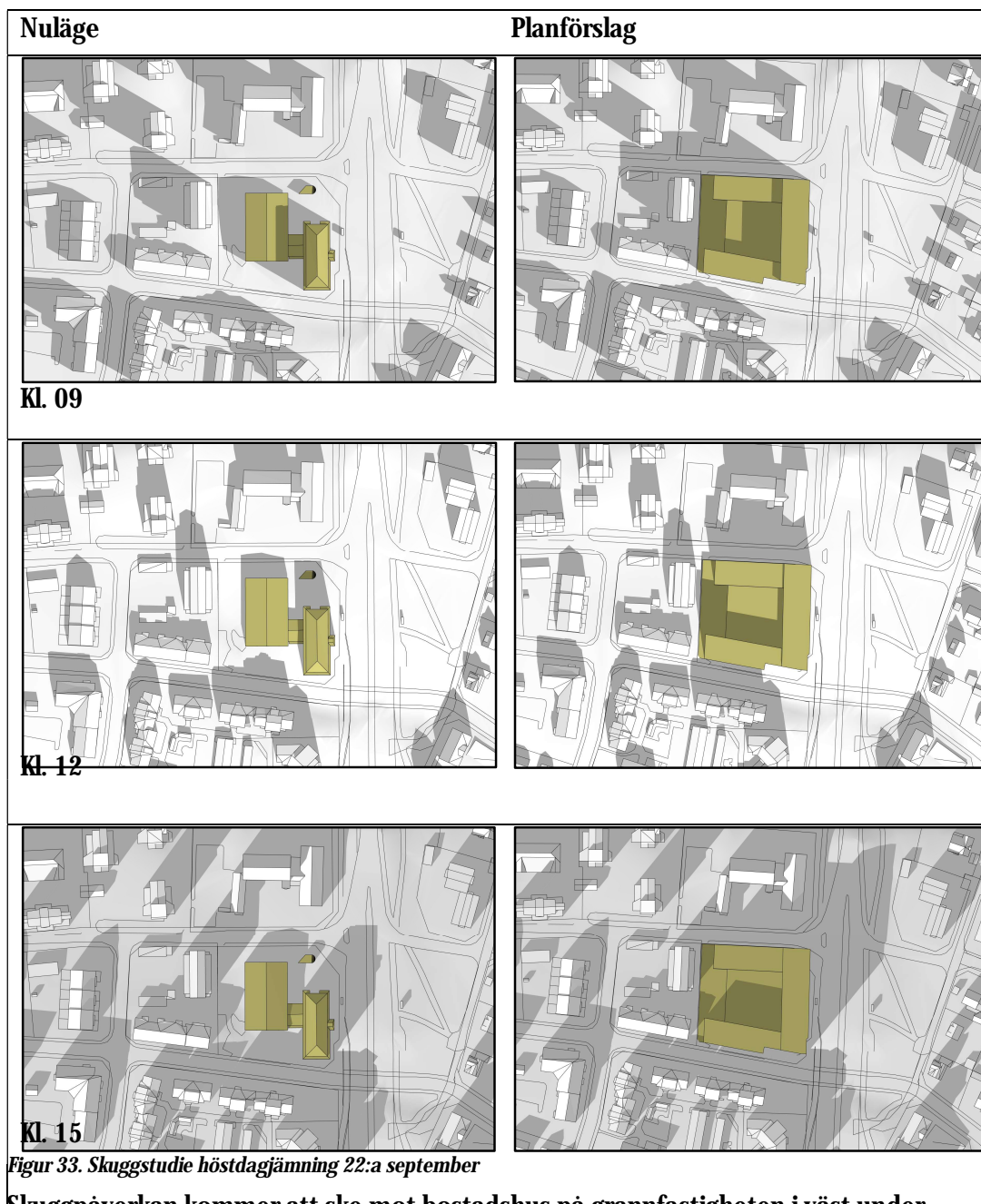
Förändringar och konsekvenser

En skuggstudie har genomförts i programmet Sketchup 2024 som utgår ifrån en digital modell av planområdet med omgivning. Den digitala modellen över området har levererats från Lantmäteri och baseras på inmätt IAS-data av befintlig markyta och bebyggelse. Vid behov har bebyggelsen anpassats för att bättre stämma överens med verkliga förhållanden.

Planförslaget har i studien modellerats enligt den maximala exploatering som planen medger. Skuggning redovisas under datum och klockslag som bedöms ge en representativ bild av platsens ljusförhållanden. Den digitala modellen har geolokaliserats till den specifika platsen för att ge en modellerad solinstrålningsvinkel som överensstämmer med verkligheten utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid.



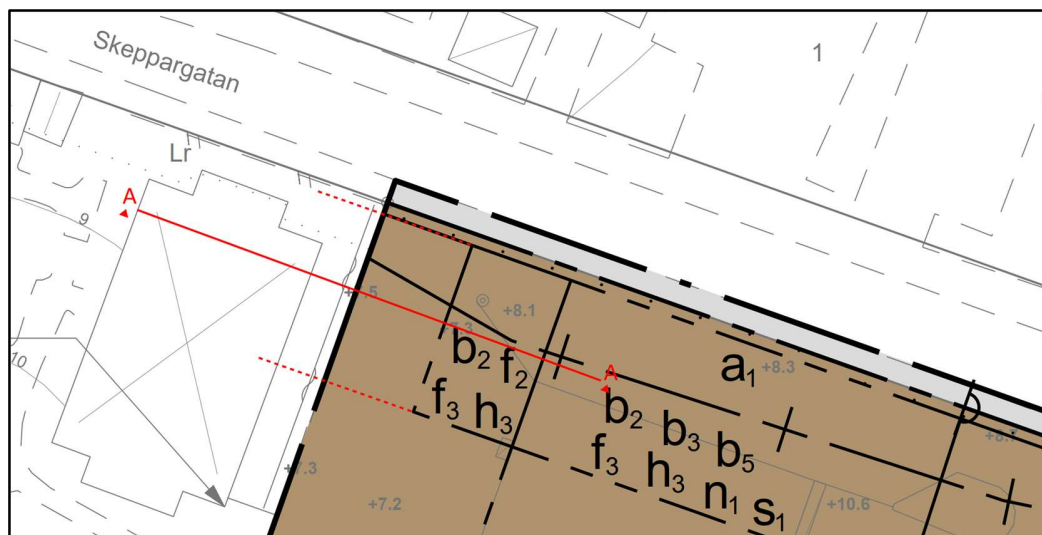




Skuggpåverkan kommer att ske mot bostadshus på grannfastigheten i väst under förmiddag på vår- och höstdagjämning. Den tillkommande bebyggelsen kommer även att skugga delar av kontorsbebyggelsen på fastigheten Skogsmästaren 1, framför allt på eftermiddagen. På den fastigheten finns inga bostäder.

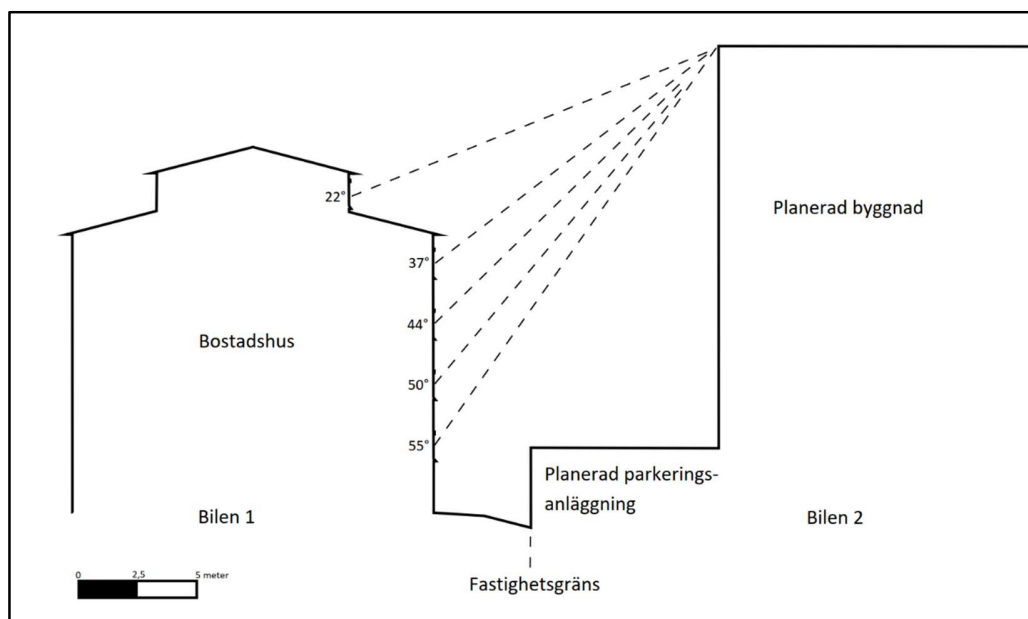
För att minska påverkan på ljusinsläpp mot 5-våningshuset på fastigheten Bilen 1 i väst får den högre byggrätten mot Skeppargatans inte placeras närmare än 8 meter från fastighetsgräns. Detta innebär att byggnaden inte får placeras närmare än 12 meter från fasad på befintligt bostadshus i väst. Vid bedömning av dagsljusinsläpp till en bostad används begreppet avskärningsvinkel. Avskärningsvinkeln mäts från mitten av det aktuella fönstret till den högsta punkten på den avskärmande

byggnaden. En avskärningsvinkel över 45 grader gör det svårare att uppfylla Boverkets krav på minst 1 % dagsljusfaktor i bostäder. En skalenlig sektion av befintlig och den planerad bebyggelsen har ritats upp med hjälp av bygglovsritningar för Bilen 1, LAS-data över befintliga markhöjder på platsen och plankartan. Se utsnitt och sektion i figur 34 och 35 nedan. Av figur 34 kan utläsas att det endast är den norra delen av den östra fasaden på det befintliga bostadshuset som avskärmas av planerad bebyggelse.



Figur 34. Röd linje visar den sektion som använts till figur 35. Området mellan de röda streckade linjer avser den del av byggnaden på Bilen 1 vars dagsljusinsläpp kan komma att påverkas av planförslaget.

I figur 35 framgår att avskärningsvinkeln överstiger 45° på de två nedre våningsplanen. Planförslaget innebär således ett något minskat dagsljusinsläpp för bostäder i den norra delen av byggnaden på de två nedre våningsplanen med fönster mot den östra fasaden.



Figur 35. Illustration över avskärningsvinkeln från befintliga bostadsfönster i hus på Bilen 1 till planerad bebyggelse på Bilen 2. Observera att illustrationen visar den maximala volymen på ny bebyggelse enligt planförslaget.

De påverkade lägenheterna har sitt huvudsakliga ljusinsläpp från norr, där större fönsterpartier har placerats. Ljusinsläppet från norr påverkas inte alls av planförslaget. Trots viss minskning av dagsljusinsläpp till sovrum och kök i de påverkade lägenheterna bedöms de boende fortfarande ha god tillgång till dagsljus från fönsterpartier mot norr.

Planerad bebyggelse mot Skeppargatan kommer att påverka dagsljusinsläpp till det södra bostadshuset på fastigheten Bilen 1. Detta bostadshus står placerat med gaveln mot den tillkommande, avskärmande bebyggelsen. Endast ett fönster per våningsplan finns på byggnadens gavel. De aktuella fönstren mynnar mot vardagsrum med sitt huvudsakliga ljusinsläpp mot söder. Ljusinsläpp från söder påverkas inte alls av planförslaget. Tillgången till dagsljus i de aktuella bostäderna bedöms vara god även efter planens genomförande.

Planförslagets påverkan gentemot omgivningen rörande dagsljus och skuggning bedöms vara godtagbar och inom ramen för vad som kan förväntas vid förtätning i centralt läge i en växande tätort.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer för bostäder och verksamheter ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

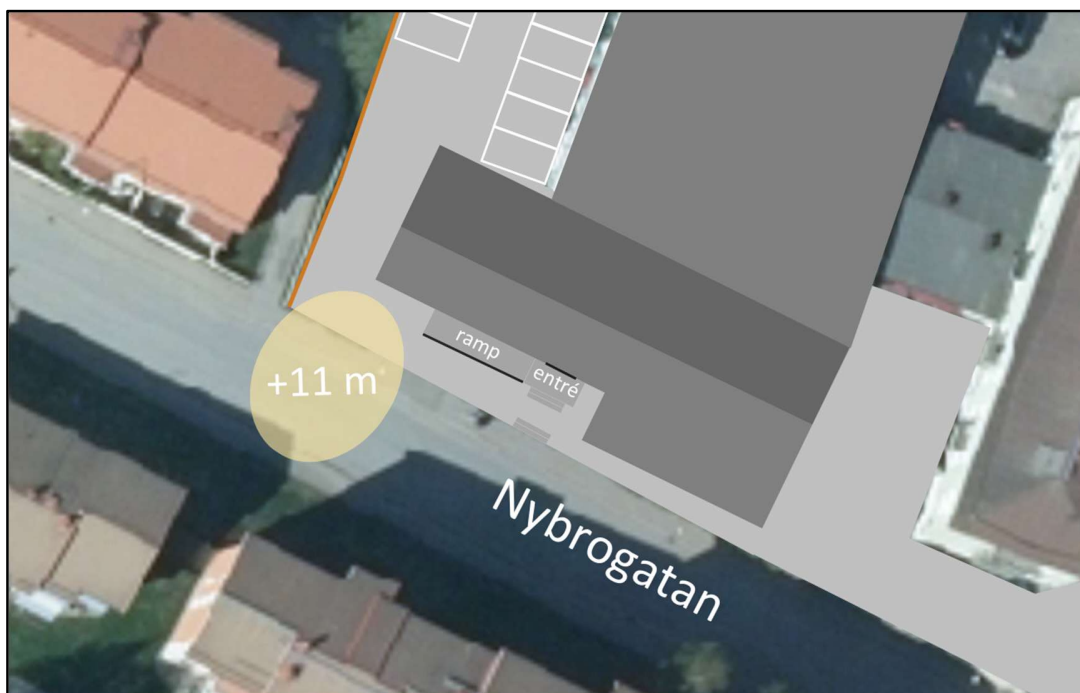
Förändringar och konsekvenser

Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse som utformats för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum. När fler bostäder och verksamheter tillförs platsen ökar flödet av människor och upplevelsen av trygghet. Byggrätter placerade mot gata innebär att bostäder och verksamheter kommer att ha uppsyn över gatan vilket förstärker trygghetskänslan för förbipasserande. Planbestämmelser säkerställer att företeelser i den fysiska miljön som kan upplevas som otrygga, så som parkeringsgarage i bottenplan och markparkeringar placerade mot gatan, inte medges.

För vidare diskussion och bestämmelser som syftar till att skapa ett tryggare gaturum, se avsnittet om *Stadsbild*.

Möjlighet finns att anlägga parkeringar för rörelsehindrade med god tillgänglighet till entréer. Parkeringar för rörelsehindrade kan placeras på mark eller i parkeringsanläggning med entré till bostäder och verksamheter.

Nybrogatan ligger idag lägre än kvartersmarken längs större delen av fastighetsgränsen mot syd i och med att gatan går ner i en viadukt under Tegsesplanaden. Det är i framtiden möjligt, så som beskrivs i avsnittet *Stadsbild*, att viadukten fylls igen och att Nybrogatan höjs till att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning. Bestämmelserna [b4] och [b5] reglerar att entréer för bostäder och verksamheter ska finnas mot Nybrogatan. Bestämmelse [b6] reglerar att entréer inte får finnas på en höjdnivå under 11 meter över angivet nollplan för att bebyggelsen ska utformas på ett sätt som inte förhindrar en eventuell framtida höjning av Nybrogatan och kvartersmarken. Detta innebär att det antagligen, beroende på var entrén eller entréerna placeras, kommer att vara en viss höjdskillnad mellan gatan och entrén oavsett om gatan höjs upp eller ligger kvar som idag. Denna höjdskillnad behöver tas upp inom kvartersmarken. Ramper för rörelsehindrade får inte ha en lutning på över 1:12, ska vara av en viss bredd, förses med vilplan vid en viss längd och kommer således att ta upp en del utrymme. Egenskapsområdena mot Nybrogatan är väl tilltagna med ett djup på nästan 16 meter. Planen reglerar inte att bebyggelsen mot Nybrogatan måste placeras med fasad inom ett visst avstånd från gatan. Det innebär att det finns goda möjligheter att ta upp höjdskillnader genom att till exempel placera entréer och bebyggelse indraget från gatan med utrymme för ramp. För personer med nedsatt rörelseförmåga boende vid Nybrogatan kommer fastigheten antagligen att behöva angöras från sydväst, där gata och kvartersmark ligger på samma nivå. Se figur 36 nedan för en principskiss över hur tillgängligheten kan lösas mot Nybrogatan. Exakta lösningar över hur tillgängligheten avses lösas redovisas i bygglovsskedet. För mer information om Nybrogatans eventuella framtida höjning, se avsnittet *Dagvatten*.

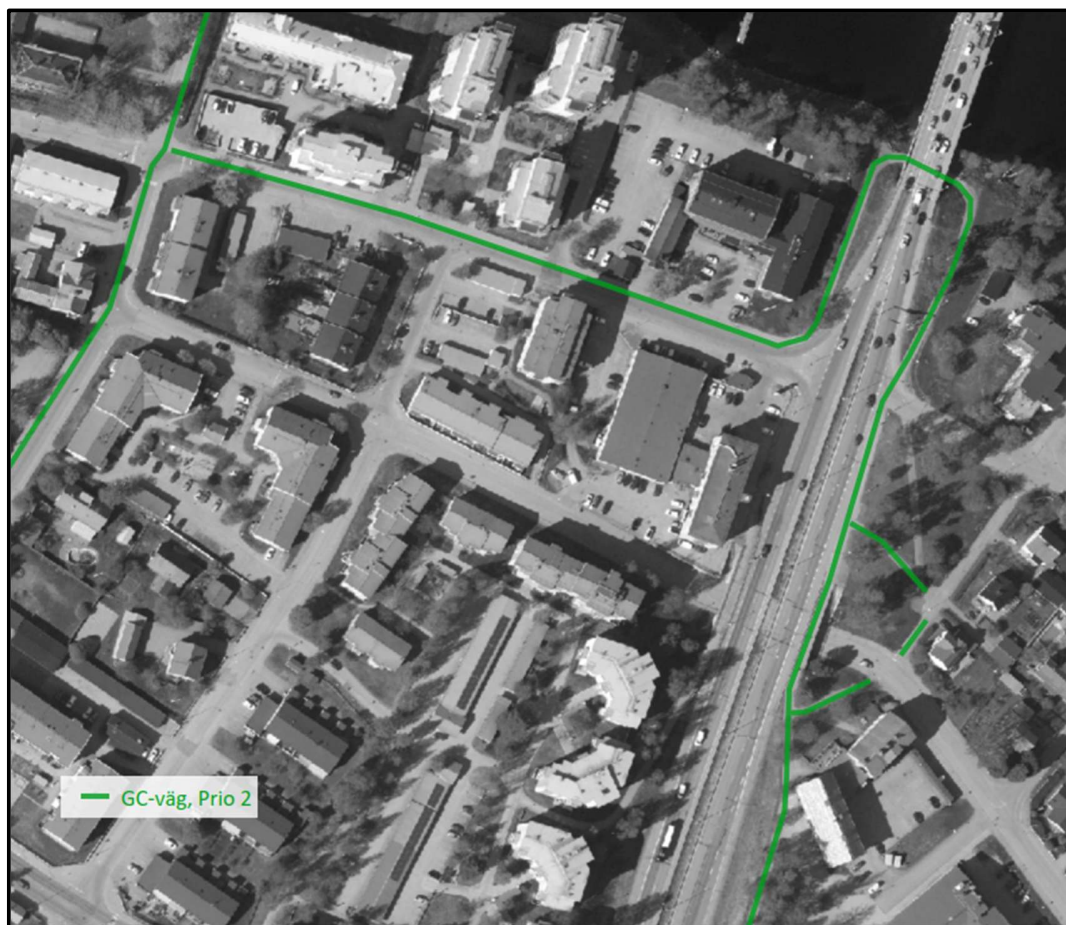


Figur 36. Exempel på hur tillgänglighet till entré mot Nybrogatan kan lösas. Gul markering visar område där kvartersmarken och Nybrogatan ligger på ungefär samma höjd vilket möjliggör tillgänglig anslutning till entré.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

I nuläget finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. En gång- och cykelväg löper längs den östra sidan av Tegsesplanaden och vidare på den norra sidan av Skeppargatan. Nybrogatan, som går i viadukt under Tegsesplanaden, är en viktig och välanvänd passage för fotgängare och cyklister som vill korsa Tegsesplanaden. Samtliga vägar kring fastigheten Bilen 2 är försedda med trottoar för gående.



Figur 37. Gång- och cykelvägar i planområdets närhet markerade i grönt.

Förändringar och konsekvenser

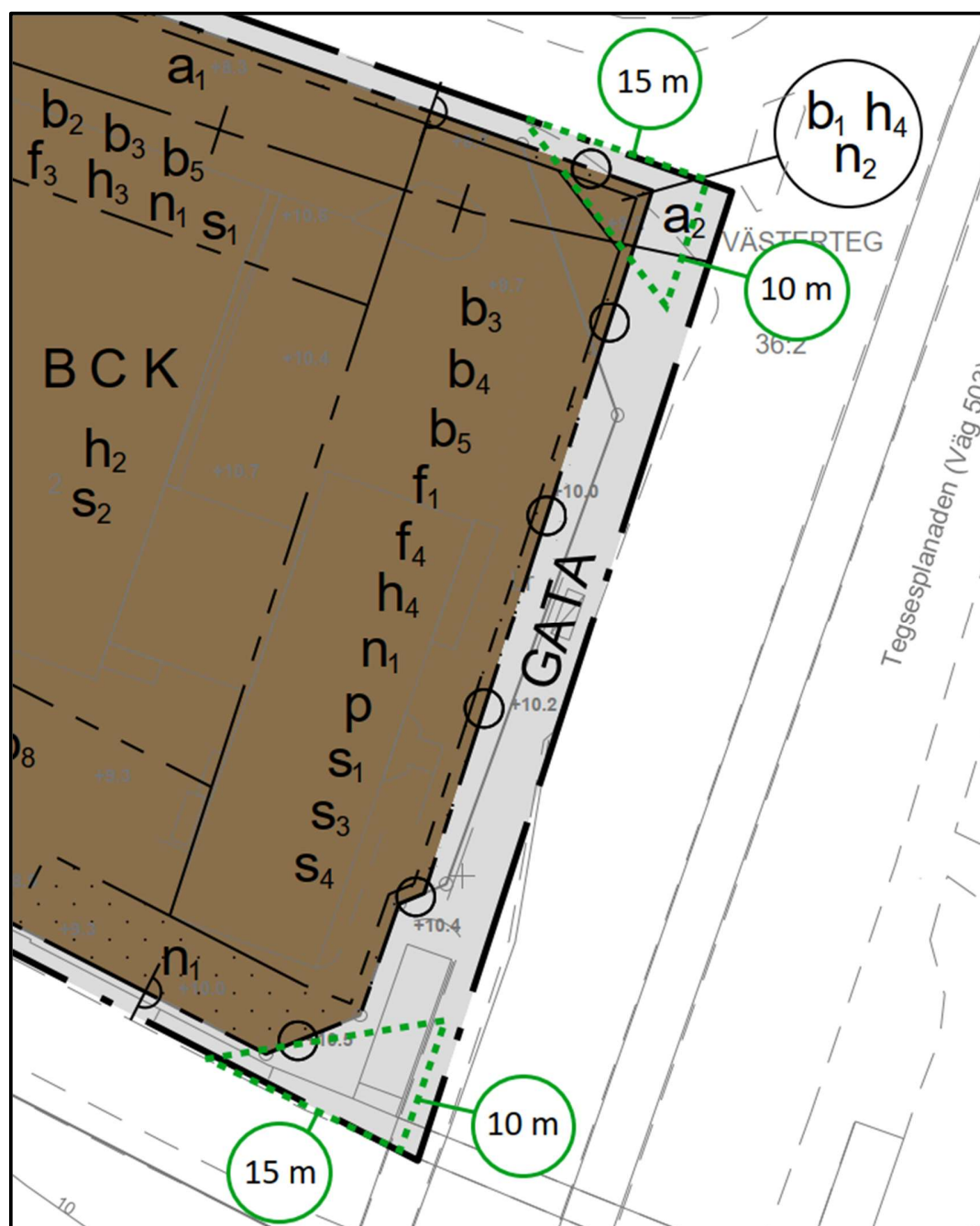
Av trafiksäkerhetsskäl behövs tillräcklig sikt i korsningen Tegsesplanaden/Skeppargatan och i korsningen Tegsesplanaden/Nybrogatan, om det blir aktuellt att höja Nybrogatan till att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning. Planen säkerställer sikttrianglar i kvartershörnerna Tegsesplanaden/Skeppargatan och Tegsesplanaden/Nybrogatan med 15 meters sida mot trottoarkant på Skeppargatan/Nybrogatan och 10 meters sida mot framtida cykelväg på Tegsesplanaden. Utgångspunkten har varit att gångväg på Tegsesplanaden kommer att placeras närmast fastighetsgränsen till Bilén 2 och att kanten på cykelvägen placeras 3 meter öster om fastighetsgränsen. Om sektionen på Tegsesplanaden utformas med en gemensam gång- och cykelyta närmast fastighetsgräns finns risk för att sikttriangeln blir underdimensionerad. Cykelvägen i hörnet Skeppargatan/Tegsesplanaden samt korsningsradier och refuger kommer att behöva byggas om när mark övergår från allmän plats till kvartersmark.

Sikttriangeln syftar i första hand att säkerställa god sikt mellan bil- och cykeltrafikanter då prioriterat cykelstråk planeras att anläggas längs Tegsesplanaden. Se figur 38 nedan för förtydligande.

[b₁] Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark säkerställer sikttriangel i korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden. Stödpelaren får inte vara dimensionerad och utformad på ett sätt som påtagligt försämrar sikten för trafikanterna.

[n₂] Markparkering är inte tillåten inom sikttriangeln.

Sikttriangel mot Nybrogatan säkerställs som allmän plats GATA i enlighet med gällande detaljplan.



Figur 38. Sikttrianglar mot Tegsesplanaden markerade med grön streckad linje.

Fordonstrafik

Planområdet angränsar till Skeppargatan i norr, Tegsesplanaden i öster och Nybrogatan i söder. Samtliga vägar har trottoar mot fastigheten Bilen 2. Inuläget sker infart till fastigheten Bilen 2 i huvudsak från Tegsesplanaden via Skeppargatan samt från Nybrogatan. Nybrogatan leds i en planskild tunnel under väg Tegsesplanaden.



Figur 39. Gatunät för fordonstrafik i planområdet närhet.

Tegsesplanaden är en kraftigt trafikerad väg med en hastighetsgräns på 60 km/tim förbi planområdet. Skeppargatan och Nybrogatan är lågtrafikerade kommunala gator med hastighetsgräns på 30 km/tim.

Väghållaransvaret för Tegsesplanaden övergick den 1:a september 2025 från Trafikverket till Umeå kommun. Tegsesplanaden ska omvandlas till en stadsgata, vilket beskrivs närmare i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* (se vidare information i avsnittet *Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg*).

En målsättning i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* är att minska barriärer och frigöra mark för annan markanvändning. Detta kan åstadkommas genom att ersätta planskilda korsningar av korsningar i plan. Detta innebär att viadukten där Nybrogatan leds under väg 503 i framtiden kan komma att fyllas igen och ersättas av en korsning. Se avsnitt *Dagvatten, Geoteknik och Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet* för vidare beskrivning av hur hänsyn tas till detta i planen.

Förändringar och konsekvenser

Infart till fastigheten Bilen 2 medges ej från Tegsesplanaden eller i direkt närhet till korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden och korsningen Nybrogatan/Tegsesplanaden, vilket regleras med *utfartsförbud*.

I korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden behövs fri sikt för bil- och cykeltrafikanter vilket säkerställs med **[b1]** *Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark* och sikttriangel mot Nybrogatan säkerställs med **[prickad mark]** *Marken får inte förses med byggnad*. Se vidare information i avsnitt *Gång- och cykeltrafik*.

Sikt och vilplan vid utfart från parkeringsanläggning behöver utföras med en sikttriangel om minst 3,5x3,5 meter till trottoarkant. Sikt behöver uppnås vid alla utfarter men är särskilt viktig att betona vid vilplan från nedsänkt garage, då utformning av dessa ofta kan vara bristfällig.

Gränsen mellan allmän plats och kvartersmark (Tegsesplanaden/fastigheten Bilen 2) ändras i planförslaget jämfört med gällande plan. Den nya gränsen dras för att skapa samstämmighet med fastighetsgränserna norr och söder om fastigheten Bilen 2 och för att säkerställa att ett utrymme om 38 meters bredd som kan inrymma Tegsesplanaden i sin framtida utformning finns öster om planområdet. Avgränsningen anpassas i planområdets sydöstra del efter den trappa som leder från Tegsesplanaden ned till Nybrogatan. Trappa, räcken och stödmur mot Nybrogatan inryms inom allmän plats.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. I anslutning till planområdet, vid Tegsesplanaden, finns busshållplats som trafikeras av stom- och matarlinje för Länstrafiken. Cirka 270 meter från planområdet finns busshållplats för stomlinje för lokaltrafiken.

Förändringar och konsekvenser

Tillskapande av bostäder och verksamheter i planområdet innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Den busshållplats som finns utanför planområdet planeras att flyttas till Tegs centrum på sikt.

Parkering, varumottagning och angöring

I stort sett alla obebyggda ytor inom fastigheten Bilen 2 är idag hårdgjorda och avsedda för markparkering. Angöring till parkeringar sker från Nybrogatan eller Skeppargatan.

Varumottagning till verksamheter sker från angränsande parkeringsytor.

Förändringar och konsekvenser

Bilparkering

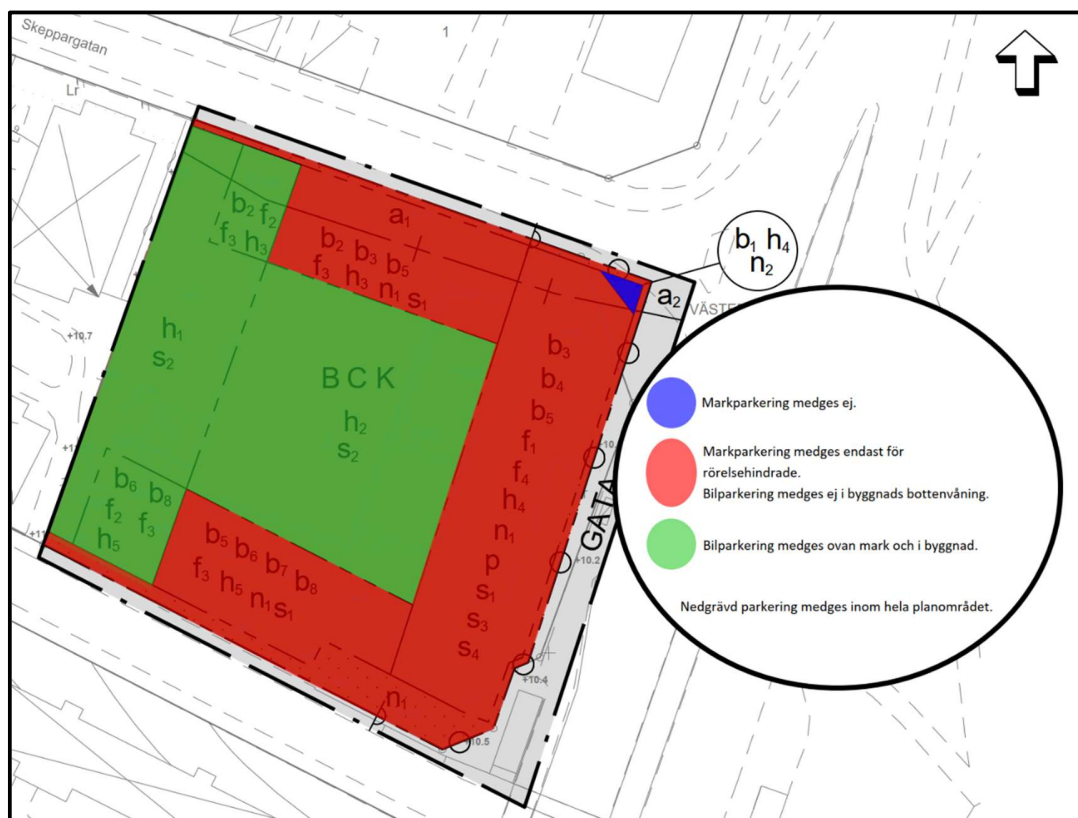
Planens intention är att byggnader och mark mot allmän plats i huvudsak inte ska användas till parkering. Detta säkerställs med bestämmelserna [n₁], *Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade*, samt [s₁], *Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering för bil*.

Parkering planeras att i huvudsak lokaliseras till en samlad anläggning i två plan i fastighetens västra del. Infart till parkeringsanläggningen avses att ske från lokalgatorna, där fastighetens topografiska förutsättningar möjliggör infart till övre parkeringsdäck från Nybrogatan och undre parkeringsdäck från Skeppargatan.

Nedgrävd parkering medges inom hela fastigheten med reservation för [b₃] *Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 1,2 m över angränsande allmän plats* som gäller inom alla egenskapsområden som vetter mot omgivande gator, förutom längst i väst där parkeringsanläggningen avses att placeras. Bestämmelsen syftar till att undvika parkeringsgarage i bottenplan mot gata som medför slutna fasader och ett otryggt gaturum, se vidare under avsnittet *Stadsbild*. Om hela planens byggrätt nyttjas är det antagligen nödvändigt att även förlägga parkeringar i nedgrävt garage. Ett nedgrävt garage placeras lämpligtvis i fastighetens södra del, mot Nybrogatan, och kopplas ihop med den planerade parkeringsanläggningen i väst.

Markparkering medges i kvarterets centrala delar och kan exempelvis nyttjas till besöksparkering för verksamheter. Markparkering medges även i det mindre område i sydost som påverkas av stödmurskonstruktionen mot Nybrogatan. Med anledning av stödmuren medges inte byggnad under mark i det aktuella området och därmed heller inte nedgrävd parkering, för mer information se avsnittet om *Geoteknik*.

Sammantaget bedöms det inom fastigheten finnas tillräckligt utrymme att inrymma parkeringsbehovet för en fullt utnyttjad byggrätt. Umeå kommuns parkeringsnorm reviderades 2024-05-22 med tillägg om mobilitetsåtgärder vilket innebär att fastighetsägare kan erhålla en reduktion om maximalt 40 % av parkeringstalet om de genomför mobilitetsåtgärder. Hur parkeringsbehovet avses lösas prövas i bygglovsskedet.



Figur 40. Förtydligande av hur bilparkering regleras i detaljplanen.

Cykelparkering

Cykelparkering medges inom hela planområdet. För att inrymma alla cykelparkeringar kan en del av dem behöva placeras inomhus i anslutning till entréer, i källare med god tillgänglighet eller i parkeringsanläggningen på gården. Tillgängligt utrymme för cykelparkering utomhus bör finnas i anslutning till entréer för att undvika att cyklar ställs på gatumarken. Utformning och placering av cykelparkeringar avgörs i bygglovsskedet.

Varumottagning

Fastighetsägaren har möjlighet att placera och utforma bebyggelsen på ett sätt som är anpassat till fastighetens funktionalitet så länge varumottagning inte sker från eller påverkar allmän plats. Varumottagning ska ske från ytor inom fastigheten, ej från gata.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

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

Luftföroreningar

Luftintag för bostäder mot Tegsesplanaden bör placeras på tak eller mot gård för att undvika hälsovådliga föroreningar inomhusluften, om inte annan teknisk lösning finns för att säkerställa tillräckligt ren inomhusluft.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns vid östra fastighetsgränsen av Bilen 2, mot Tegsesplanaden. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för brandvatten. Plats för uppställning av räddningsfordon finns på kringliggande gator och kan vid behov skapas inom fastigheten. Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage eller parkeringsanläggning i väst behöver bjälklaget dimensioneras för räddningsfordon. Avståndet mellan byggnader ska vara minst 8 meter för att krav på brandteknisk avskiljning inte ska föreligga.

Transportled för farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Radon

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

Buller

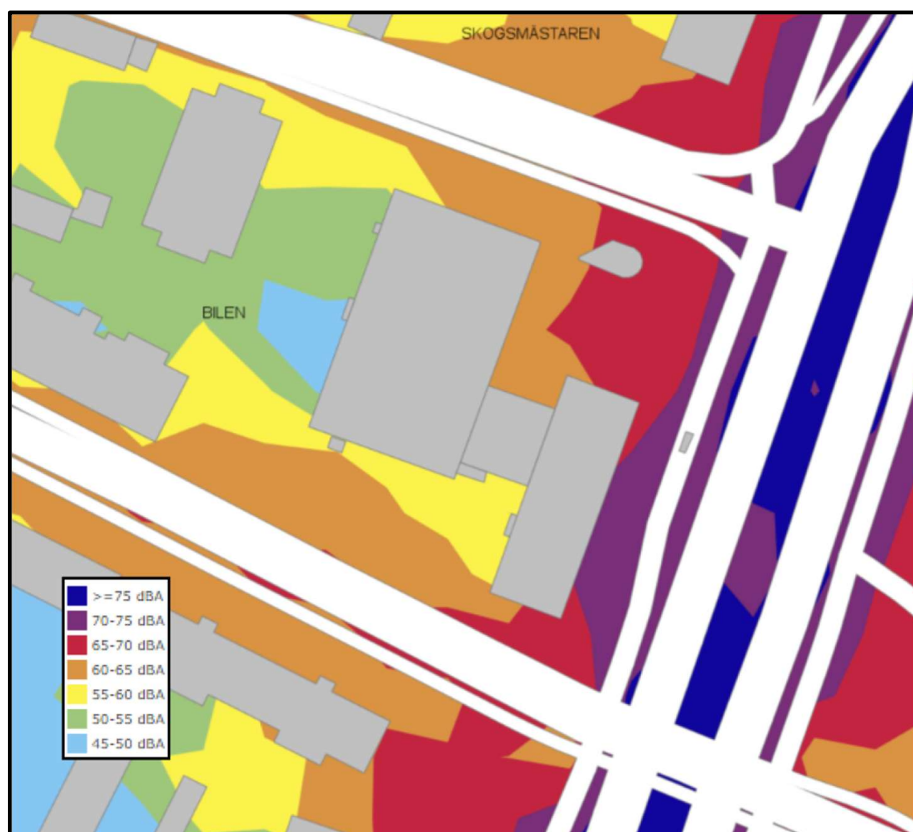
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Tabell 3. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

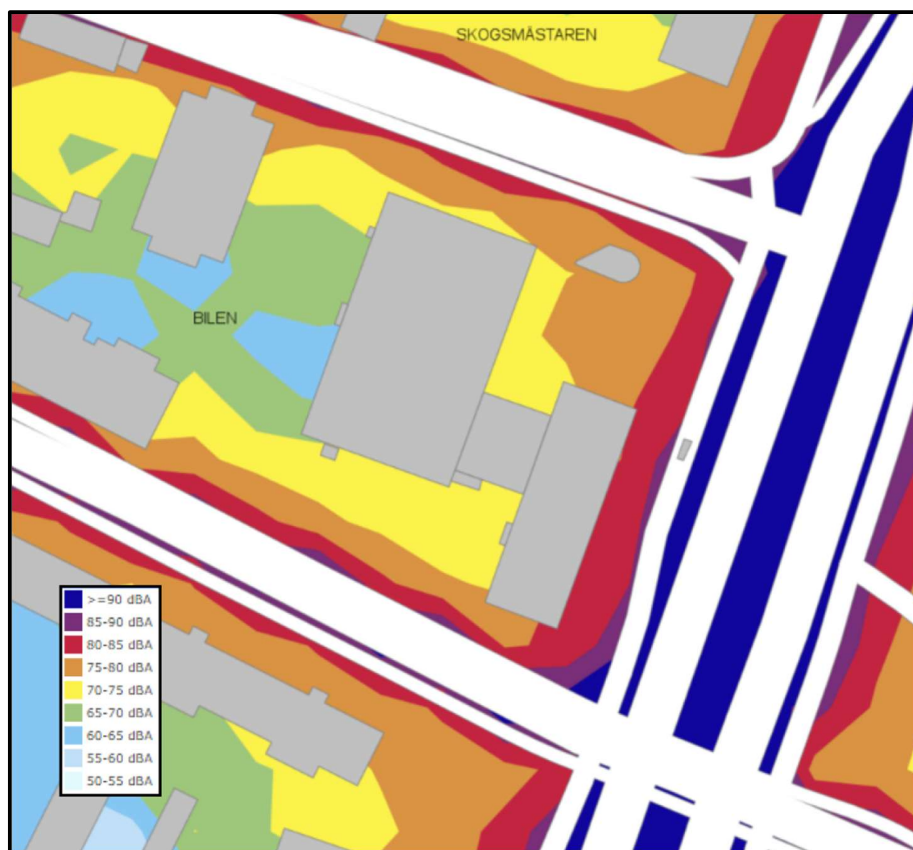
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

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

Planområdet utsätts i nuläget för höga trafikbullernivåer från Tegsesplanaden. Kommunens bullerkartering beräknar ekvivalenta ljudnivåer på ca 70 – 50 dBA, med de högsta ljudnivåerna närmast Tegsesplanaden. Maximala ljudnivåer beräknas i nuläget uppgå till mellan 85 – 55 dBA.



Figur 41. Ekvivalent ljudnivå 2022 enligt Umeå kommuns bullerkartering. Källa: Umeå kommun



Figur 42. Maximal ljudnivå 2022 enligt Umeå kommuns bullerkartering. Källa: Umeå kommun

Förändringar och konsekvenser

En trafikbullerutredning för detaljplanen har genomförts (ÅF, 2022). I bullerutredningar redovisas vanligtvis de högsta ljudnivåerna för ett framtida prognosår, i och med att trafikflöden tenderar att öka med tiden. Situationen inom planområdet med omgivning är en annan i och med färdigställandet av ringledden runt Umeå och Tegsesplanadens planerade ombyggnation till stadsgata. Gatusektionen kommer att ges en annan utformning som minskar bilarnas framkomlighet och hastighetsgränsen ska sänkas. Se vidare information under avsnittet *Fordonstrafik*.

Efter kommunens övertagande planeras ett flertal åtgärder som kommer att påverka bullersituationen vid vägen. Hastighetsgränsen planeras att sänkas till 40 km/tim och att trafik med 15 meter eller längre fordon eller fordonståg förbjuds över Tegsbron.

Det bedöms därför som rimligt att ett worst case-scenario för bullerberäkningen av ett fullt utbyggt planområde baseras på ett scenario inom relativ närtid: Tegsesplanaden behåller sin nuvarande sektion, trafiksiffrorna baseras på nuläget förutom den tunga trafik som planeras att ledas bort och hastighetsgränsen sätts till 40 km/tim.

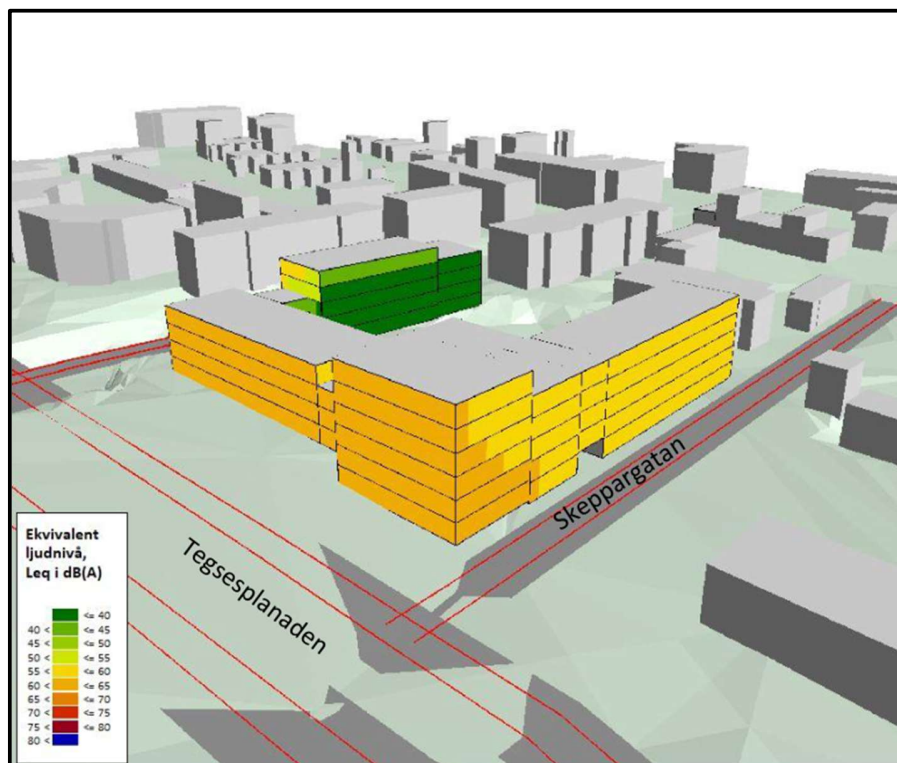
Sannolikt kommer trafikflödena på Tegsesplanaden att minska till lägre nivåer i framtiden. Aktuella trafikmätningar påvisar flöden om ca 85 – 90 % av de trafikflöden från 2019 som bullerberäkningen baseras på. Denna minskning har skett innan Västra länken färdigställts och Tegsesplanaden omvandlats till stadsgata. En framtida ökning av trafikflödena till nivåer över en årsdygnsmedeltrafik på 20900 fordon bedöms som mycket osannolikt.

Bullerutredningen redovisar ljudnivåer mellan 60 – 65 dBA vid fasad på bebyggelse mot Tegsesplanaden i planförslaget. Ljudnivåer vid fasader inom egenskapsområden som vetter mot Skeppargatan och Nybrogatan beräknas underskrida 60 dBA, se figur 43 och 44.

Bulleranpassade bostäder i egenskapsområdet mot Tegsesplanaden säkerställs med bestämmelse [s4] *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m² ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.*

Bestämmelsen kopplar kraven på lägenhetsutformning till ljudnivå vid fasad för att undvika överreglering. Det är i nuläget oklart i vilken omfattning trafiken på Tegsesplanaden kan komma att minska när vägen byggs om till esplanad. Minskade trafikflöden, förändrad sektion, minskad hastighetsgräns och övergång till elektrifierade fordon kan ur ett längre framtidsperspektiv resultera i ljudnivåer som underskrider riktvärdet, varpå bulleranpassning av tillkommande bebyggelse inte längre är nödvändigt. En sådan situation behöver i så fall föregås av en kompletterande bullerutredning som visar bullersituationen vid tidpunkten för bygglov och data som styrker att den inte riskerar att förvärras i framtiden.

Bullerutredningen visar på goda möjligheter att placera en gemensam uteplats där riktvärden för trafikbuller vid uteplats innehålls.



Figur 43. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Tegsesplanaden och Skeppargatan i ett fullt utbyggt planförslag.



Figur 44. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot ljuddämpad sida.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar för spill-, dricks- och dagvatten finns i den omgivande gatumiljön. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Dagvattenledning i Skeppargatan behöver flyttas för planens genomförande. VA-ledningar mot Tegsesplanaden kan kopplas bort och förbindelsepunkt flyttas. Flytt och borttagande av bortkopplade ledningar bekostas av exploatören. Kostnaden för bortkoppling av VA-ledning, ledningsflytt av dagvattenledning och övertagande av vatten och spillvattenledning regleras antingen i exploateringsavtal eller i separat avtal mellan Vakin och fastighetsägaren. Avtal ska vara undertecknat före detaljplanens antagande.

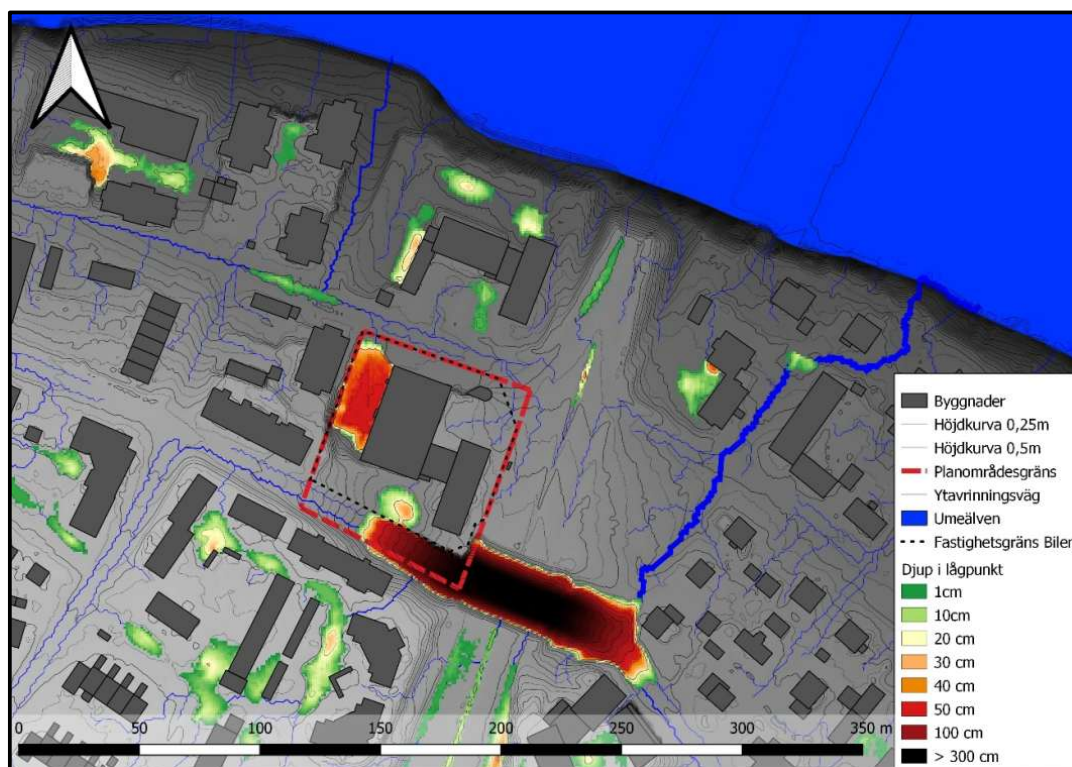
Tillkommande bostäder och verksamheter innebär en ökad vattenförbrukning samt ett ökat spillvattenflöde. Vakin anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering. Avtal angående flytt av förbindelsepunkt behöver tecknas separat från övriga avtal.

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. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet omfattas i nuläget av tre avrinningsområden. Viadukten under Nybrogatan utgör en lågpunkt för ett större avrinningsområde och kan nyttjas som skyfallsmagasin med större vattendjup vid 100-årsregn. Vid stora skyfall sker avrinning från lågpunkten i den södra delen av fastigheten Bilen 2 till Nybrogatan och vidare till viadukten. Om det blir aktuellt att fylla igen viadukten och ersätta den med en planfri korsning, enligt intentionerna i stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden, behöver detta lösas på annat sätt.

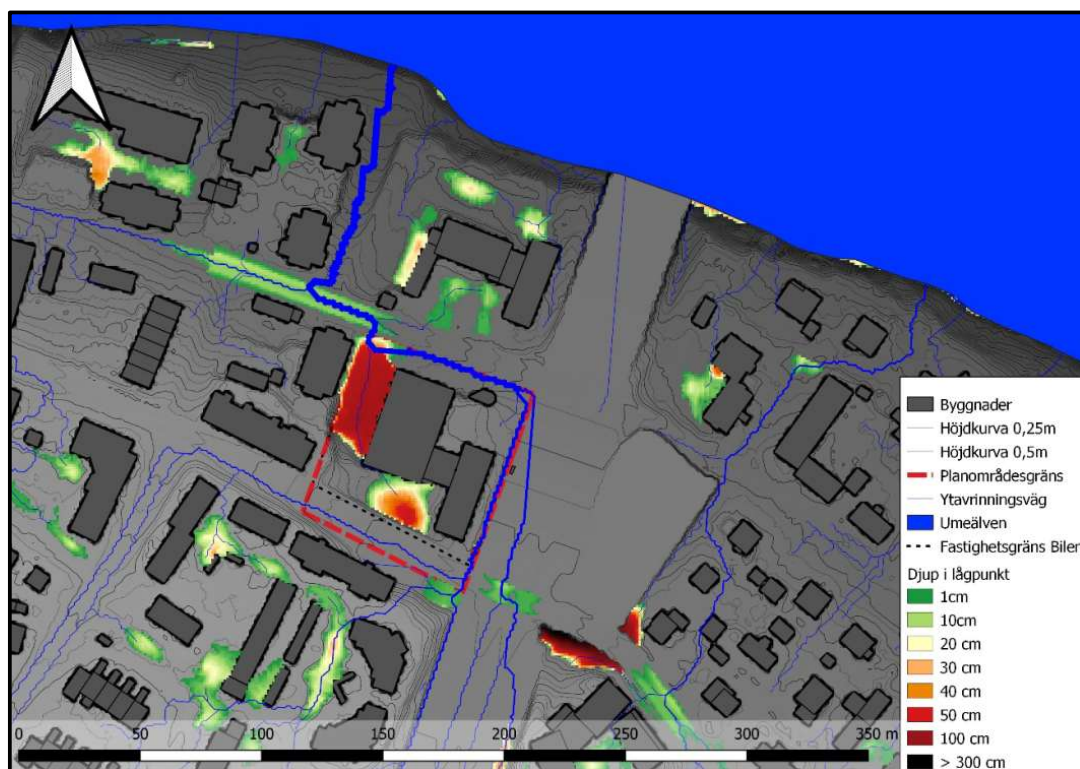
Genomförd höjdtredning visar att det lokalt finns en lågpunkt i planområdets västra del där det kan uppstå vattendjup av 0,3 – 0,5 m vid ett hundraårsregn. Vid kraftiga regn riskerar dagvattennätet från parkeringsytan i väst att överbelastas så att lågpunkten översvämmas. Då denna parkeringsyta ligger i direkt anslutning till befintlig byggnad kommer vatten vid sådan händelse att stå mot fasaden.



Figur 45. Befintliga lågpunkter och avrinningsvägar inom planområdet.

Omvandlingen av Tegsesplanaden till stadsgata innebär en förändrad höjdsättning av anslutande vägar i området. Detta leder i sin tur till förändrade ytvavrinningsvägar för dagvattnet. Nybrogatan kan, i enlighet med stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden, komma att höjas upp i framtiden för att möta Tegsesplanaden i en korsning i plan. Detta skulle i så fall innebära att viadukten under Tegsesplanaden försvinner.

En eventuell framtida höjning skulle innebära att Nybrogatan hamnar på en högre nivå än kvartersmarken inom den södra delen av fastigheten Bilen 2. Om gatan höjs men inte kvartersmarken kommer vatten som samlas i lågpunkten på den södra parkeringen inte att kunna rinna ut mot Nybrogatan vid skyfall. Vatten riskerar då att samlas i lågpunkten och stå mot fasad på kringliggande byggnader, se figur 46.



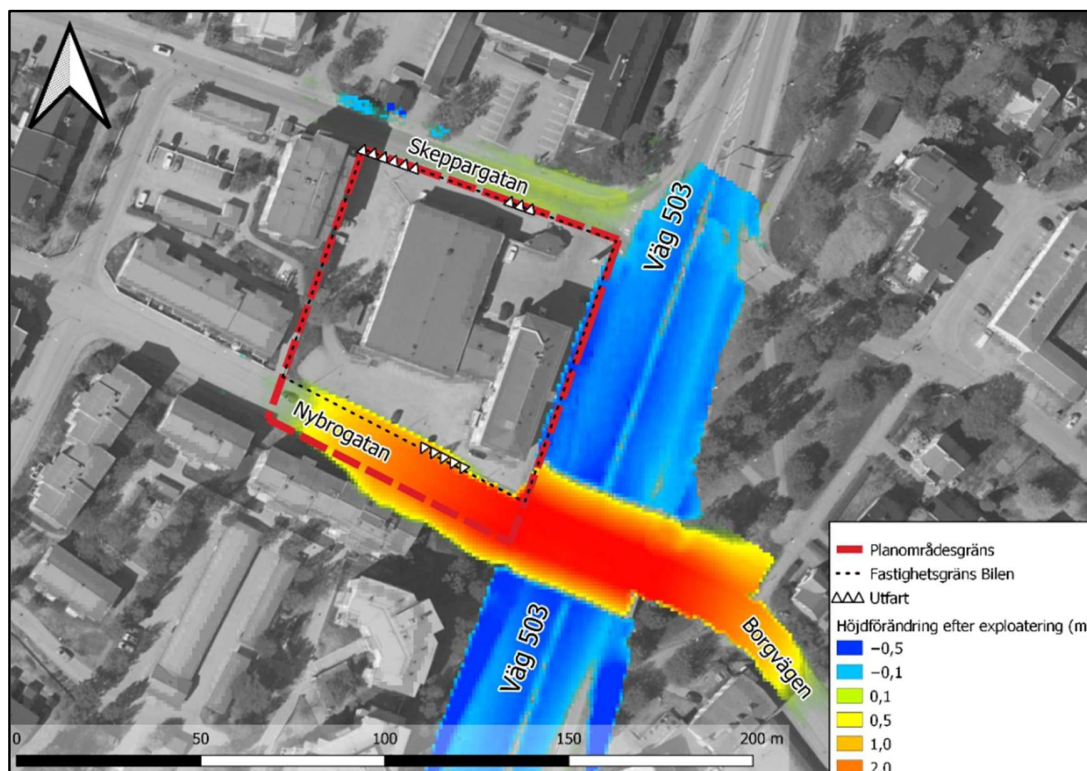
Figur 46. Lågpunkter och avrinningsvägar efter ny höjdsättning av Nybrogatan.

Förändringar och konsekvenser

För att undvika att byggnader skadas vid översvämning till följd av skyfall behöver dagvatten inom fastigheten Bilen 2 avledas mot omgivande gator och avrinningsstråk. Den västra lågpunkten kommer att försvinna om den bebyggs med en parkeringsanläggning.

Om Nybrogatan höjs för att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning behöver kvartersmarken i den södra delen av fastigheten Bilen 2 fyllas upp så att den ligger högre än gatan så att dagvatten vid kraftiga skyfall avleds från kvartersmarken mot Nybrogatan och vidare till Tegsesplanaden. Detta görs på enklaste sätt genom att kvartersmarken mot Nybrogatan bebyggs i samband med att kommunen höjer Nybrogatan och ersätter viadukten med en planfri korsning. Byggnationen av den södra delen av fastigheten och höjningen av gatan kan då ske i samordning mellan kommunen och fastighetsägaren.

Planen medger även att kvartersmarken mot Nybrogatan bebyggs innan gatan har höjts, alternativt om gatan även i fortsättningen ligger kvar i sitt nuvarande läge. Bestämmelsen [b₆] *Fasader får ej förses med fönster, entréer eller ventilation under en höjd om 11 meter över angivet nollplan* reglerar att byggnaderna mot Nybrogatan utformas på ett sätt som säkerställer att fasad belägen under 11 meter över angivet nollplan kan ligga under mark. Bestämmelsen möjliggör att gatan och kvartersmarken är möjliga att höja efter att bebyggelse uppförts. Se förtydligande illustration i figur 47 nedan.



Figur 49. Förändring i vägarnas höjder vid en framtida höjning av Nybrogatan till att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning. Gul och röd markerar en höjning och blå markerar en sänkning. Källa: Sigma, 2022

Kvartersmarken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds mot allmän plats. I bygglovsskedet ska byggaktören redovisa en höjdsättning av mark och byggnader som skyddar byggnader inom och angränsande till planområdet från översvämningar. För att förebygga översvämning av garage och parkeringsanläggning behöver infarter höjdsättas så att dagvatten inte riskerar att orsaka översvämning.

Takvatten som avleds till utkastare som mynnar mot allmän plats kan orsaka problem med halka vid årstider när temperaturen pendlar kring nollstrecket. För att undvika halkproblematik ska stuprör leda rakt ner till dagvattennätet. **[prickmark]** Marken får *inte bebyggas* inom ett avstånd om 1 meter från kringliggande gator säkerställer att markisolerings och tekniska installationer för dagvatten kan inrymmas inom kvartersmarken.

Snöhantering

Allmän plats vinterväghålls av kommunen. Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom fastigheten Bilen 2.

Förändringar och konsekvenser

Snöhantering inom fastigheten Bilen 2 kommer även fortsättningsvis att ske i privat regi. Den kommunala snöhanteringen bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

El, fiber och tele

Nätstation finns i närområdet som möjliggör inkoppling av den nya bebyggelsen till elnätet. En större jordkabel finns inom fastigheten mot planområdets östra gräns.

Förändringar och konsekvenser

Servisledningar behöver flyttas vid byggnation och inkoppling av den nya bebyggelsen. Den större jordkabeln behöver flyttas till nytt läge utanför fastigheten Bilen 2. Ledningsflyttar som behövs för planens genomförande bekostas av exploatören.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

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

Förändringar och konsekvenser

Av utrymmesskäl kan avfallshämtning behöva ske från miljörum i bottenvåning mot Skeppargatan. Avstånden inom fastigheten är så pass små att miljörum i bottenvåning mot Skeppargatan bör kunna anläggas inom tillgängligt avstånd från tillkommande bostadsentréer inom hela fastigheten.

Viadukten under Tegsesplanaden är lägre än den fria höjd som krävs för att avfallsfordon ska kunna passera. Så länge som Nybrogatan ligger kvar i sitt nuvarande läge behöver all avfallshämtning därför lösas från Skeppargatan, alternativt att avfallsfordon ges utrymme att vända inom fastigheten. Om Nybrogatan höjs upp till samma höjdnivå som Tegsesplanaden kan hämtning även ske från Nybrogatan.

Parkeringsficka för hämtningsfordon kommer inte att anläggas. Då Skeppargatan och Nybrogatan är lågt trafikerad lokalgator med hastighetsgräns 30 km/tim bedöms avfallsfordon kunna ställas vid väggkant utan att medföra risk ur trafik- och arbetsmiljösynpunkt. Av trafiksäkerhetsskäl ska miljörum placeras så att hämtningsfordon kan ställas upp med avstånd till Tegsesplanaden samt i anslutning till in- och utfarter till fastigheten för att säkerställa att avhämtningspersonalen kommer åt miljöutrymmet utifrån ett snöröjningsperspektiv. Utformningen av avfallsutrymmet ska följa gällande anvisningar. Den slutliga avfallslösningen redovisas i bygglovsskedet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under det första halvåret 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringen sker under planprocessen samt att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att planen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Exploateringsavtal

Mark och exploatering, Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med exploitören. Exploateringsavtalet ska innehålla överenskommelser om fastighetsregleringar gällande kvartersmark inom planområdet och inlösen av allmän platsmark inom Bilén 2. Cykelvägen i hörnet Skeppargatan/Tegsesplanaden samt korsningsradier och refuger kommer att behöva byggas om när mark övergår från allmän plats till kvartersmark. Kostnadsansvar för detta regleras i exploateringsavtalet. Även servitut för stödmuren mot Nybrogatan regleras i exploateringsavtalet.

Detaljplanen ligger inom området för stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden som syftar till att omvandla området runt gamla E4:an till kvartersstad och bygga om Tegsesplanaden (tidigare väg 503) till en stadsgata. För att omvandlingen ska vara möjlig krävs betydande kommunala investeringar i områdets infrastruktur. Tillkommande exploateringar som bedöms möjliga att genomföra till följd av områdets omvandling, samt bedöms ha stor nytta av att omvandlingen sker, ska därför ta en del av kostnaderna genom att erlægga en exploateringsersättning till kommunen. Erläggande av exploateringsersättningen hanteras i exploateringsavtalet.

Övriga avtal

Flytt av dagvattenledning inom kommunal mark samt bortkoppling av befintlig VA-ledning regleras i avtal mellan Vakin och exploatören.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

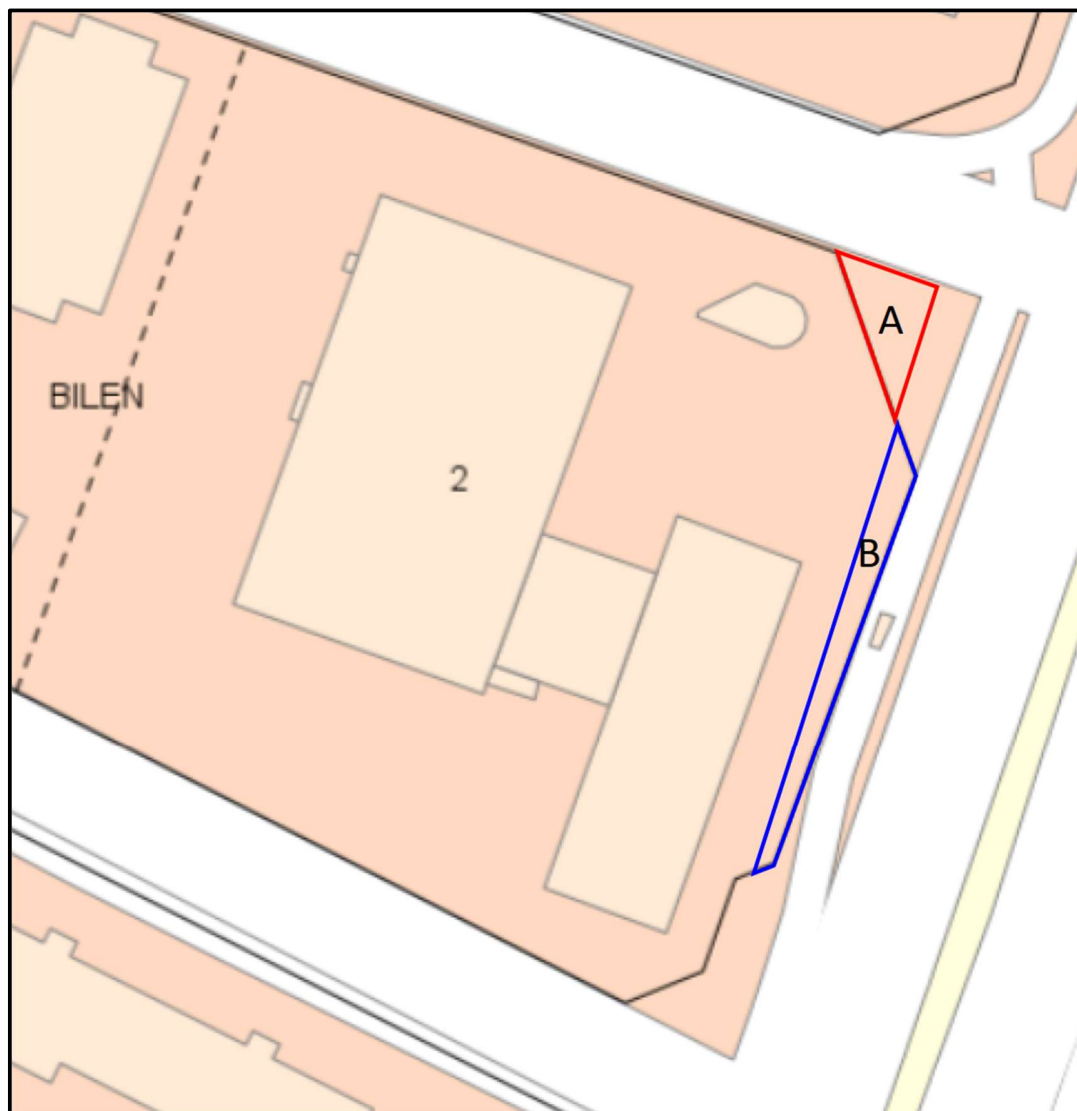
Planen medför att viss mark från den stora gatu- och exploateringsfastigheten Västerteg 36:2 behöver överföras till fastigheten Bilen 2. Planen medför även att del av Bilen 2 behöver överföras till Västerteg 36:2. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder kan vidtas.

Tabell 4. Fastighetsbildningsåtgärder till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Konsekvenser
<i>Fastighet Västerteg 36:2</i>	Markområde A kan överföras till Fastighet Bilen 2 (kvartersmark)
<i>Fastighet Bilen 2</i>	Markområde B kan överföras till Fastighet Västerteg 36:2 (allmän platsmark)



Figur 50. Karta över fastighetsbildning till följd av planens genomförande.

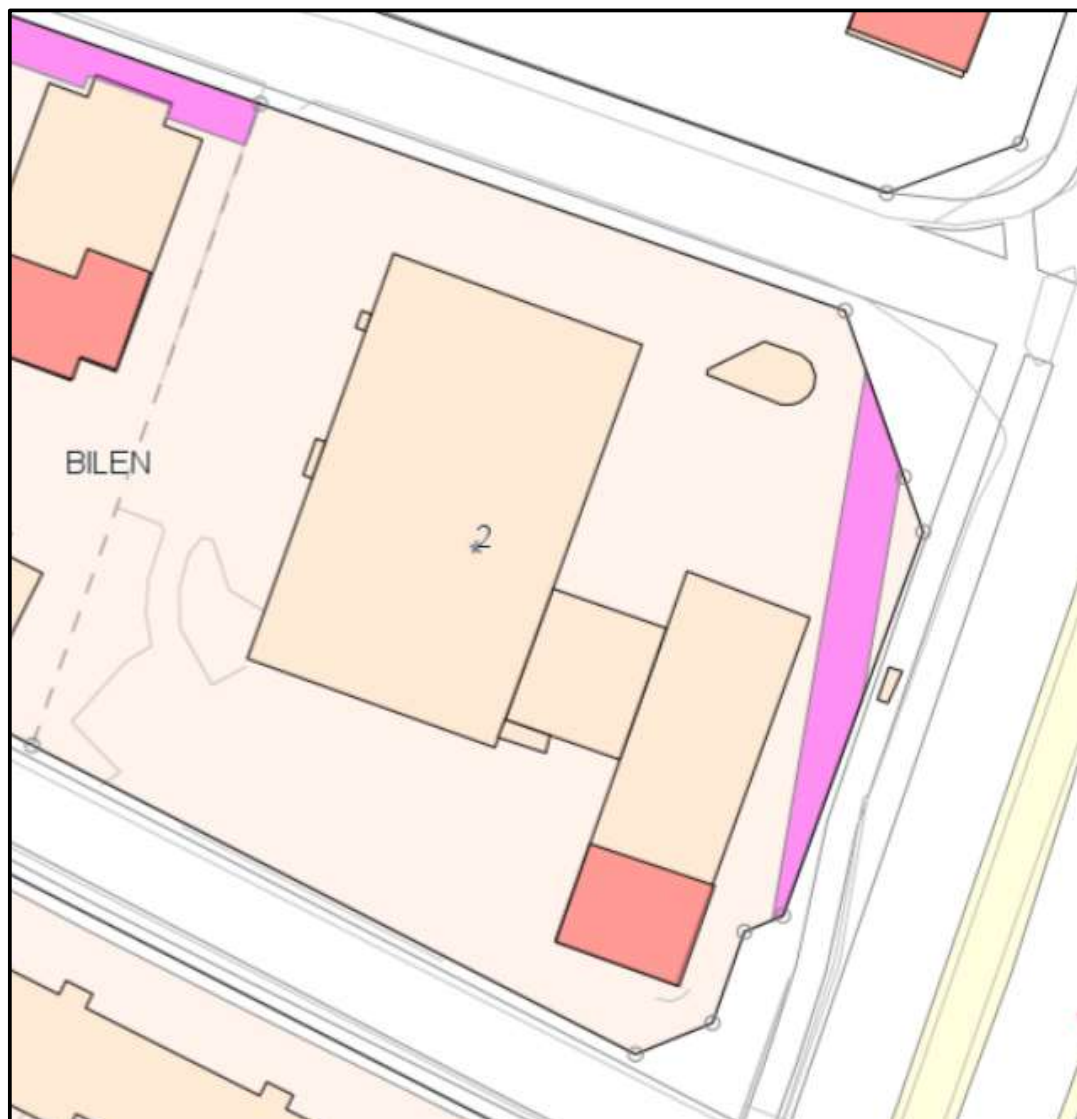
Rättigheter

Servitut

Det finns inga servitut inom planområdet. I den sydöstra delen av fastigheten Bilen 2 finns en stödmurskonstruktion under mark. Stödmurskonstruktionen utgör en del av den väg- och viaduktkonstruktion som, efter att kommunen övertog f.d. väg 503 från Trafikverket, tillhör kommunen. Ett servitut för stödmurskonstruktionen mot Nybrogatan kommer därför att behöva tillskapas till förmån för Umeå kommun.

Ledningsrätter

Inom fastigheten Bilen 2 finns en existerande ledningsrätt. Ledningen avses att kopplas bort från nätet i och med planens genomförande varpå ledningsrätten kan upphävas. Upphävande av ledningsrätt görs genom ansökan och prövning av lantmäterimyndigheten.



Figur 51. Aktuell ledningsrätt i den östra delen av fastigheten Bilen 2.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Intäkter:

- Nya byggrätter

Kostnader:

- Flytt av dagvattenledning, bortkoppling av VA-ledning samt upphävande av ledningsrätt
- Flytt av elledning
- Förvärv av del av fastigheten Västerteg 36:2

- Avstående av mark för allmän plats
- Exploateringsersättning för investeringar i allmänna anläggningar
- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar
- Fastighetsbildningsåtgärder
- Kostnad för ombyggnation av anslutningen av Skeppargatan till Tegsesplanaden

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Intäkter:

- Försäljning av del av fastigheten Västerteg 36:2
- Exploateringsersättning, se avsnitt om *Exploateringsavtal*

Kostnad för kommunens exploateringsbudget:

- Ombyggnation av gator

Ekonomiska konsekvenser för kommunala bolag

Exploatören står för kostnaden för flytt av ledningar.

Vakin får intäkter för anslutningsavgifter till allmänna vatten- och avloppsnätet och står för kostnader för eventuella investeringar i ledningar. Umeå energi får intäkter för anslutningsavgifter till elnätet och eventuellt fjärrvärmenätet och får stå för kostnaden för eventuella investeringar i ledningar.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Marken närmast Tegsesplanaden ingår i fastigheten Bilen 2 och är i gällande detaljplan planlagd som kvartersmark. Den aktuella marken ändrar i och med denna detaljplan användning till allmän plats, GATA. Den aktuella marken ska lösas in av kommunen.



Figur 52. Mark som ska lösas in av kommunen markerat med blått

Medverkande

Kommunala verksamheter:

Bygglov

Detaljplanering

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (Vakin)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Arvelius J., Leung W., Windmark F. & SMHI (2023). *Scenarioår 2030 till SIMAIR*. SMHI diariernr 2022/2539/9.5. [SMHI Rapport 2023-51 Scenarioår 2030 till SIMAIR.pdf](#)


Trivector (2020). *Trafikutredning väg 503 i Umeå. Omvandling från trafikled till attraktiv stadsgata*. [projektbeskrivning-vag-503-umea_200303.pdf](#) (trivectortraffic.se)

Tyréns, (2021). *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/geoteknik Bilen 2, Umeå*. 2021-08-31.

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering
Användningsbestämmelser för allmän plats	
GATA	Fastighetsgränsen för Bilen 2 korrigeras i överensstämmelse med kringliggande fastighetsgränser mot Tegsesplanaden. Mindre ytor som regleras som kvartersmark enligt gällande plan övergår därför till GATA. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.
Användningsbestämmelser för kvartersmark	
B	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder i centralt läge i enlighet med översiktsplanen och i enlighet med 2 kap. 3 § pt 5 PBL.
C	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ytterligare verksamhetsyta på fastigheten samt att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar och utvecklas. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om en funktionsintegrerad stadsmiljö och regleras för att främja en långsiktig god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.
K	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ytterligare kontorsyta på fastigheten samt att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar och utvecklas. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om en funktionsintegrerad stadsmiljö och regleras för att främja en långsiktig god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
Ⓟ ○ · ○ Ⓧ	Utfartsförbud Bestämmelsen säkerställer att inga utfarter anläggs från fastigheten Bilen 2 mot Tegsesplanaden samt att utfarter från Bilen 2 mot Skeppargatan och Nybrogatan placeras med avstånd från Tegsesplanaden för att säkerställa en säker trafiksituation. Regleras för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt. 6 PBL.

	<p>Marken får inte förses med byggnad</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att utrymme finns för att placera tekniska anläggningar för dagvatten och markisolering inom kvartersmarken. Bestämmelsen säkerställer även skyddsavstånd till stödmuren vid Nybrogatan samt skyddsavstånd mot Nybrogatan. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt. 1 PBL.</p>
<p>S1</p>	<p>Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering för bil</p> <p>Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL och med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
<p>S2</p>	<p>Byggnaden får endast användas till centrumverksamhet, kontor och bostadskomplement</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att bostäder inte får placeras i fastighetens mitt. Om bostäder tillförs fastigheten ska dessa placeras mot omgivande gator för att bidra till ett tryggare och mer levande gaturum. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.</p>
<p>S3</p>	<p>Minst 75 % av bottenvåningens byggnadsarea ska användas till centrumverksamhet</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att bottenvåningen mot Tegsesplanaden i huvudsak ska utformas för att innehålla centrumverksamhet. 25 % av bottenvåningen kan nyttjas till utrymmen som behövs för eventuella bostäder i ovanliggande våningsplan, t ex trapphus och cykelförråd. Syftet är att skapa förutsättningar för ett levande gaturum. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
<p>S4</p>	<p>Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m² ska orienteras mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA</p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bullerkrav uppnås vid nybyggnation av bostäder. Regleras i syfte att förebygga olägenhet för människors hälsa avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 a § pt 2 PBL.</p>
<p>h1</p>	<p>Högsta nockhöjd är 11 meter över angivet nollplan</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att parkeringsanläggning i väst som högst hamnar i ungefärlig nivå med gårdsytan på Bilen 1 och Nybrogatan i syfte att minska påverkan gentemot grannfastigheten i väst. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.</p>

h₂	<p>Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan</p> <p>Bestämmelsen möjliggör att gården kan överbyggas med lägre bebyggelse än mot omgivande gator. Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan gentemot grannfastigheten i väst. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.</p>
h₃	<p>Högsta nockhöjd är 20 meter</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen ges en höjd som är lämplig i förhållande till omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
h₄	<p>Högsta nockhöjd är 23 meter</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen ges en höjd som är lämplig i förhållande till omgivande bebyggelse, den förväntade utvecklingen i närområde och kommunens gestaltungsambition för Tegsesplanadens i enlighet med stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
h₅	<p>Högsta nockhöjd är 29 meter över angivet nollplan</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen ges en höjd som är lämplig i förhållande till omgivande bebyggelse, den förväntade utvecklingen i närområdet och Nybrogatans topografiska förutsättningar. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
n₁	<p>Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade</p> <p>Bestämmelse syftar till att bidra till ett tryggt och levande gaturum där kvarteret inte möter gatan med markparkeringar. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL och med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
n₂	<p>Markparkering är inte tillåten</p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa god sikt inom sikttriangeln i skärningen mellan Skeppargatan och Tegsesplanaden. Regleras med hänsyn till skydd mot trafikolyckor enligt 2 kap. 6 § pt 2 PBL.</p>

f ₁	<p>Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska ha en uppglasad yta om minst 1,5 meter i höjddled</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att bottenvåningen glasas upp i sådan omfattning som bedöms vara tillräcklig för att bottenvåningen ska upplevas möta Tegsesplanaden med genomsiktlighet och öppenhet. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
f ₂	<p>Balkong mot väst ska utföras helt indragen</p> <p>Bestämmelsen syftar till att bevara distans och minska insyn mot befintliga bostäder på grannfastigheten i väst. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.</p>
f ₃	<p>Byggnad får högst ha fem våningar</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att byggnader mot Skeppargatan och Nybrogatan får utformas med högst fem våningsplan. Bestämmelsen möjliggör en mindre snävt reglerad höjdsättning och att utrymme finns för att bebyggelse kan uppföras med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
f ₄	<p>Byggnad får högst ha sex våningar</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att byggnad mot Tegsesplanaden får utformas med högst sex våningsplan. Bestämmelsen möjliggör en mindre snävt reglerad höjdsättning och att utrymme finns för att bebyggelse kan uppföras med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
b ₁	<p>Lägsta fri höjd är 3 meter. Stöpelare får ansluta till mark</p> <p>Bestämmelsen säkerställer sikttriangel i korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden. Regleras för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt. 6 PBL.</p>
b ₂	<p>Lägsta golvnivå för bostäder är 0,5 meter över angränsande allmän plats</p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa distans mellan privata bostäder och allmän plats genom att minska risk för insyn från gatan till bostäder i bottenplan. När golvnivån placeras 0,5 meter över gata hamnar fönstren på en höjd som gör att insyn kan förhindras med enklare form av insynsskydd som inte täcker hela fönstret. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1.</p>

b₃	<p>Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 1,2 meter över angränsande allmän plats</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att parkeringsgarage inte skjuter upp över mark i sådan grad att det dominerar fasaden närmast gatan. Höjden har satts för att fönster på våningen ovanför ska hamna på ett avstånd som bedöms vara tillräckligt nära gatan för att bidra till ett tryggt och levande gaturum. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
b₄	<p>Entréer för verksamheter ska finnas mot gata</p> <p>Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen och dess innehåll ska bidra till en trygg, levande och orienterbar gatumiljö. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1</p>
b₅	<p>Bostadsentréer ska vara genomgående. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen och dess innehåll ska bidra till en trygg, levande och orienterbar gatumiljö. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.</p>
b₆	<p>Fasader får ej förses med fönster, entréer eller ventilation under en höjd om 11 meter över angivet nollplan</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse mot Nybrogatan utformas på ett sätt som inte förhindrar att Nybrogatan i framtiden kan höjas upp till att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning. Om Nybrogatan höjs upp kommer även kvartersmarken mot Nybrogatan att behöva höjas. Fasader under 11 meter över nollplanet behöver därför vara utformade för att kunna ligga under mark. Regleras med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt 2 kap. 6 § pt 8 PBL.</p>
b₇	<p>Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 11,5 meter över angivet nollplan</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att parkeringsgarage inte skjuter upp över mark i sådan grad att det dominerar fasaden närmast gatan. Höjd anges över angivet nollplan på grund av att närmaste allmän plats, Nybrogatan, har en kraftig lutning förbi planområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>

b8	<p>Lägsta golvnivå för bostäder är 11 meter över angivet nollplan</p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa distans mellan privata bostäder och allmän plats samt att minska risk för insyn från gatan till bostäder i bottenplan. Höjd anges över angivet nollplan på grund av att närmaste allmän plats, Nybrogatan, har en kraftig lutning förbi planområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1.</p>
Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats	
a2	<p>Strandskyddet är upphävt</p> <p>Bestämmelsen upphäver strandskyddet inom den norra delen av planområdet som befäster befintlig användning GATA. Det aktuella området bedöms redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Regleras med hänsyn till en långsiktigt god hushållning med mark enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.</p>
Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
a1	<p>Strandskyddet är upphävt</p> <p>Bestämmelsen upphäver strandskyddet inom en del av planområdet mot den norra fastighetsgränsen av fastigheten Bilen 2. Strandskyddet behöver upphävas för att hela fastigheten ska vara möjlig att bebygga i enlighet med översiktsplanen. Det aktuella området bedöms redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Regleras med hänsyn till en långsiktigt god hushållning med mark enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.</p>
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
-	<p>Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta och därmed strida mot riksintresset för kommunikationer. Regleras med stöd av 2 kap. 3 § pt 1, en ändamålsenlig utformning av bebyggelse och kommunikationsleder.</p>
-	<p>Balkonger eller andra byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän plats</p> <p>Bestämmelsen säkerställer ett fritt gaturum med utrymme för driftsfordon. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.</p>

-	<p>Största bruttoarea ovan mark är 16 750 m²</p> <p>Bestämmelsen begränsar den maximala exploateringen för att säkerställa att exploateringsgraden inom planområdet inte i allt för hög grad kommer att avvika från omgivningen. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.</p>
-	<p>Största bruttoarea för bostäder är 8100 m², exklusive källar- och vindsförråd, garage och inglasade balkonger</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att det inom fastigheten finns möjlighet att tillskapa friyta motsvarande en minsta area om 1/6 av bostädernas BTA. Bestämmelsen säkerställer även att byggrätten ger utrymme för en hög andel verksamheter i ett centralt läge i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner om en utveckling mot tät blandstadsbebyggelse och minskat transportbehov. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL och en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.</p>

REPARATÖREN 1 och 5

Diarienum: BN-2025/00528

Planbesked för Reparatören 1 och 5

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastighet Reparatören 1 och 5.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet. Syftet är också att åstadkomma en god gestaltning i kvartersstruktur samt att säkerställa behovet av allmänna gator.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Området är beläget ca 1 km söder om Umeå stadskärna. Preliminärt planområde har en total area på ca 6800 m².

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00528



Fastigheternas läge på Teg

Ärendebeskrivning

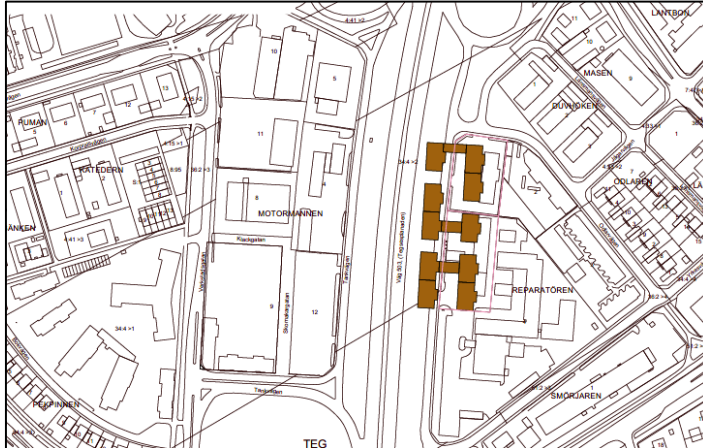
Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är att utveckla fastigheterna utifrån kommunens föreslagna struktur för Teg samt stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden*. Tanken är att möjliggöra för en etappvis utbyggnad där kommande exploatering vid behov kan vidareutvecklas utifrån struktur på dessa fastigheter. Sökanden vill utveckla området med en stadsmässig utformning med kvartersstruktur och eventuellt använda sig av mobilitetsåtgärder såsom cykelverkstad samt i stor mån bygga i trä. Intentionen är en yteffektiv exploatering med bostäder samt

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00528

centrumverksamhet i delar av bottenvåningarna. Sökandens förslag förutsätter anspråk på kommunens mark.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Området är beläget längst Pumpvägen vid diverse verksamheter. Området är bilorienterat och det är otydligt var du bör ta dig fram med gång- eller cykel.



Utblick mot Reparatören 1, utblick från söder. Foto från platsbesök 26-01-27.

Kända planeringsförutsättningar

Översiktsplanering

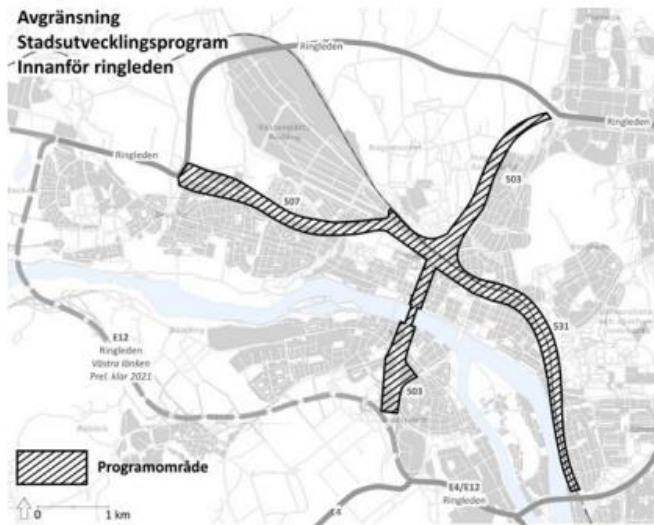
Området ingår i *Fördjupning för Umeå (2018)* samt *Fördjupningen för de centrala stadsdelarna (2011)* och övergripande föreslagen utveckling i ansökan går i linje med dessa.

Stadsutvecklingsprogram

Området är även en del av Stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden (2018)*.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00528



Avgränsning Stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden

Stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* behandlar kommande omvandling och förtätning på Teg. Gamla E4, numera Tegsesplanaden, ska i framtiden få en esplanadutformning och området ska förtätas med bostäder och verksamheter för att bidra till en mer levande blandstad. Tillsammans med övriga planer i området kan en omvandling av aktuellt område bidra till detta.



Möjliga framtida stadskvarter på Teg

Gällande detaljplaner

Reparatören 1 i norr omfattas av detaljplan *"Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Reparatören och Bilhandlaren inom Teg Umeå kommun"* från 1981, som reglerar platsen för område för bensinstation. Reparatören 5 omfattas av *"Detaljplan för del av Kv. Reparatören inom Teg i Umeå kommun"* från 1992 och regleras som bilservice. Pumpvägen

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00528

regleras som gata i detaljplan *"Förslag till ändring av stadsplan för södra trafikplatsen m.m. i anslutning till Europaväg 4 inom Tegs stadsplaneområde i Umeå stad"* från 1967.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för flyghinder. Det pågår en precisering för riksintresset Umeå flygplats som väntas bli klar under våren 2026.

Kulturmiljö

I byggnadsordningen för Teg är esplanaden utpekad som en karaktärsruta. Särskilt trädplanteringarna anses vara viktiga för att ge en entrékänsla in till staden.

Förorenade områden

Inom båda fastigheterna finns det eller har funnits drivmedelsverksamhet. Det har även funnits PCB-haltig fogmassa i byggnader. Förorenings-situationen behöver undersökas och åtgärdas till nivå känslig markanvändning.

Buller

Området ligger nära Tegsesplanaden som genererar vägbuller.

Natur

Det är biotopskydd för trädallén, utmed Tegsesplanaden, väster om fastigheterna vilket måste hanteras. Idag finns få grönytor på Teg, detta blir viktigt att hantera i kommande omvandling av Teg i stort.

Luftkvalitet

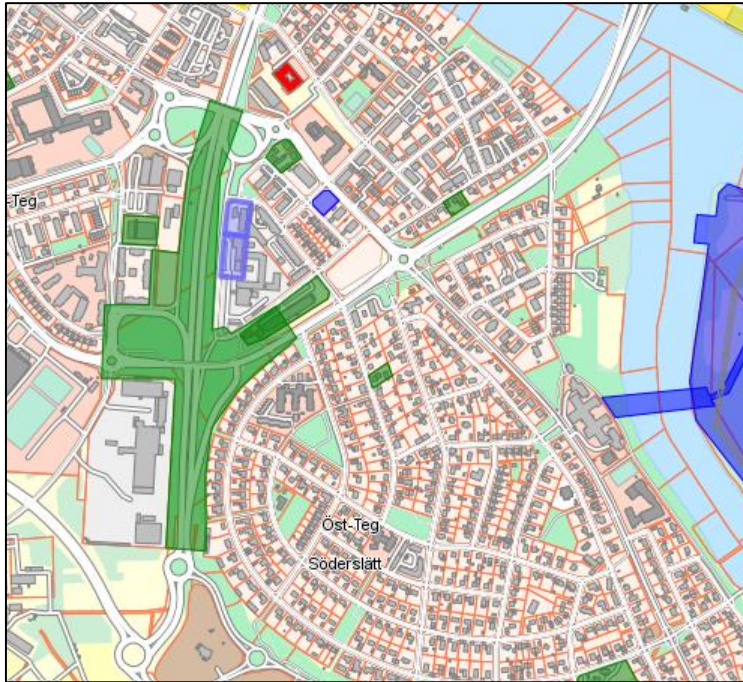
Förtätningen på Teg i stort kan förhindra ventilation av luftföroreningar. Med utgångspunkten att trafiken på sikt dock kommer minska och kollektivtrafik får större betydelse kommer halter av föroreningar troligen gå ner. Detta behöver beaktas i arbetet av förtätningen på Teg i stort.

Pågående planer i närområdet

Det pågår en stor detaljplan, Västerteg 5:40 med flera, på Teg och direkt anslutning till aktuellt planområde. I detta arbete kommer flertalet frågor att undersökas ur ett mer övergripande perspektiv, såsom dagvatten och skyfall, buller, trafik, luft och en social konsekvensanalys. Andra detaljplaner pågår också och det är viktigt att i kommande arbeten se helheten av området och samordna frågorna.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00528



Pågående planer på Teg. Aktuell planområde markerat i ljus blått.

Service och infrastruktur

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för samtliga nyttigheter. Hur dessa fastigheter ska anslutas till dessa framgent bör utredas vidare. En förprojektering av Tegsesplanaden där bland annat flytt av dagvattenledning utreds bör ta dessa fastigheter i beaktning. Det finns även möjlighet att utreda ifall det är möjligt med en separat anslutning för vatten och spillvatten till reparatóren 5 m.fl. Viktigt att ha i åtanke är hur dessa fastigheter ska hantera sitt dagvatten med hänsyn till rening och den framtida omvandlingen av Teg.

Läget har god tillgång till kollektivtrafik och diverse service.

Kommunala behov

Behov av nya allmänna gator i anslutning till fastigheterna behöver säkerställas.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En utveckling av området kan bidra till att minska barriären som gamla E4 idag utgör på Teg och på så vis öka tillgängligheten till och genom området. Planen kan bidra till ett ökat underlag för stärkt närservice och lokal utveckling och upplevelsen av trygghet genom att möjliggöra för mer bostäder i området. En förtätning i området kan också bidra till att öka mängden hållbara resor.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00528

Sammantagen bedömning

Föreslagen exploatering går i stort i linje med *Stadsutvecklingsprogrammet Innan för ringleden*. Aktuellt område är en del av omvandlingen av Teg och en viktig pusselbit i denna planering. Området är lokaliserat bredvid Tegsesplanaden (gamla E4) som idag är en stor trafikled och utgör en barriär mellan Tegs västliga och östliga sida. Gatan ska i framtiden få en esplanadutformning och en omvandling av aktuellt planområde kan bidra till att Teg blir mer en mer levande blandstad.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planläggning av Reparatóren 1 och 5 behöver anpassas till den planerade framtida strukturen på Teg. Det är av stor vikt att planer i området samordnas med varandra för att omvandlingen av Teg ska bli så bra som möjligt. Avgränsning av planområdet görs inom ramen för den kommande planprocessen.

I pågående detaljplan för Västerteg 5.40 med flera pågår flertalet utredningar på en mer övergripande nivå. Det blir viktigt att samordna arbetet med denna plan, och andra pågående projekt i området, för att se vilka utredningar som blir aktuella för aktuellt planområde i vid ett eventuellt planarbete.

Gestaltningen av de nya kvarteren utmed Tegsesplanaden ska präglas av höga ambitioner.

Upplýsningar

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.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00528

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

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

Diarienummer: BN-2026/00042

Planbesked för Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3 (Universitetsstaden)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3 (Universitetsstaden).

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, centrum, universitet och högskola, vård, centrum, park, mm.

Till detta kommer behov av att hantera ett antal frågor i ett större perspektiv, som skyfall, trafik, grön- och bebyggelsestruktur, mobilitet och parkering, kollektivtrafikens förutsättningar, pågående detaljplaner och planbesked.

Prioritet

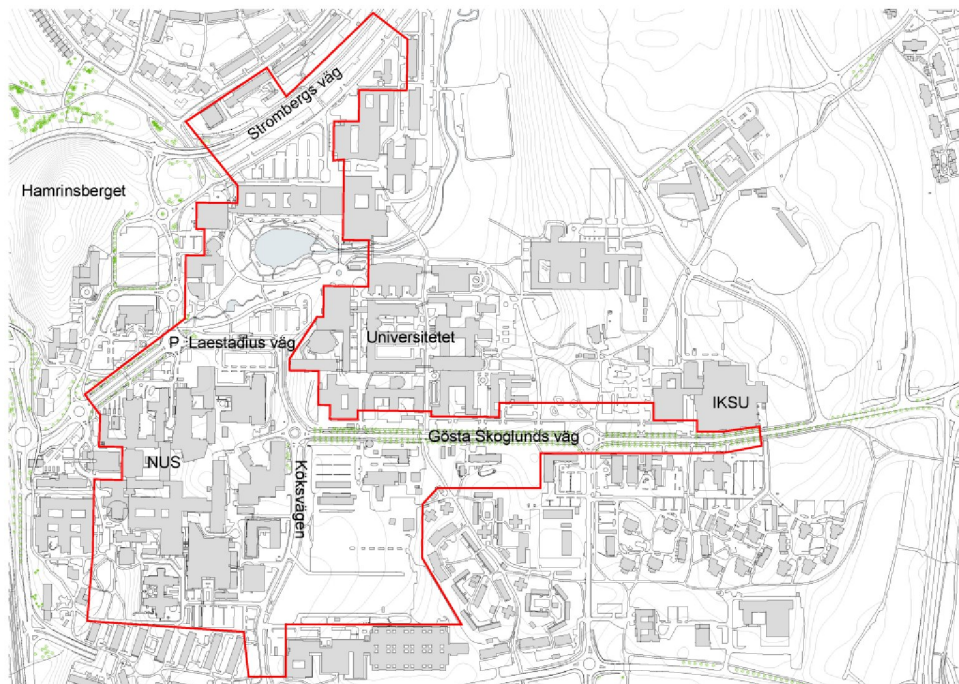
Planärendet föreslås påbörjas direkt efter beslut om att inleda planläggning i byggnadsnämnden. Detaljplanen ska föregås av planprogram.

Planområde

Planområdet innefattar de centrala delarna av Universitets- och sjukhusområdet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00042



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Universitetsstaden är norra Sveriges största arbetsplats och utbildningsområde och har sedan grundandet av Universitetet och NUS varit den viktigaste tillväxtmotorn i Umeå. Trots denna kraftfulla utveckling ses flera problem och utmaningar som vuxit fram över tid. Området avfolkas från tidig eftermiddag och under helger och sommartid. Det upplevs som otryggt och icke-inkluderande på kvällar och nätter. Det finns en brist på service, bostäder, kultur och studentliv. Logistikflöden till och inom området är inte optimala och upplevelsen domineras på många håll av parkeringar och av att byggnaderna vänder ryggen mot de offentliga platserna.

Planbeskedsansökan

Planprogram för Universitetsstaden, behov av att hantera frågor i ett större perspektiv. Förtätning genom utveckling mot blandstad, skyfall, mobilitet, grön- och bebyggelsestruktur.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planområdet ligger inom Översiktsplanens fördjupning för Umeå. Huvuddelen av planområdet ligger även inom Fördjupad översiktsplan för Universitetsstaden, där området pekas ut som Stadsbebyggelse med blandat innehåll med tydliga kvartersgränser, Stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder, samt Bebyggelse för sjukvård och forskning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00042

Inom området finns ett antal gällande detaljplaner: 2480-P05/125, 2480-P94/63, 2480-P34/1988, 2480-P43/1991, 2480-P92/101, 2480-P169/1959, 2480-P94/63, 2480-P94/61, 2480-P96/43, 2480-P173/1958, 2480-P03/143, 2480-P11/27, 2480-P92/49, 2480-P42/1985, 2480-P91/25. Delar av universitetsområdet är i dagsläget planlöst.

Planområdet ligger inom Influensområde flyghinder för Umeå flygplats.

Sandbäcken berörs av två markavvattningsföretag: Sandbäcken dikningsföretag 1949 och Bäckmyren inom Ön dikningsföretag 1923.

Under 2025 startades ett visionsarbete för Universitetsstaden som renderat stort engagemang från ledning av Umeå Universitet, SLU och Region Västerbotten där samsyn lett till en beslutad gemensam vision och ramprogram. Vision och etablerad högnivågrupp där regionen och universitetet ingår borgar för en snabb involvering och fortsatt god samverkan för områdets utveckling som har stor potential att fortsatt vara motor för Umeås tillväxt som en attraktiv, levande stadsdel dygnet runt, året om.

Pågående planer i närområdet

Planområdet gränsar i väst mot pågående plan för Stadsliden 2:3 (Hamrinberget), i sydost mot pågående planprogram för Ålidbacken, och längst i öster mot pågående detaljplan för Kuratorn 6 m.fl.

Inom planområdet finns positiva planbesked för Lappkastet 2, Tunnelbacken 3 och Stadsliden 6:6 > 1 (mellan universitetet och Strombergs väg). För Lappkastet 5 finns planansökan.

Miljöpåverkan

Den preliminära undersökningen av planprogrammets miljöpåverkan visar även att det inte går att utesluta att efterkommande detaljplaner kan medföra betydande miljöpåverkan och att det därför skulle kunna bli aktuellt att genomföra strategisk miljöbedömning. Risk för betydande miljöpåverkan föreligger kopplat till Vattenförekomster som inte uppnår MKN, Befintliga luftföroreningar, Befintlig bullerproblematik, Översvämningsrisk, Buller, Utsläpp till luft, Dagvatten, Förekomst och förutsättningar för känsliga eller hotade arter, Grönyta i tätort och rekreationsområde, MKN luft, MKN buller.

Service och infrastruktur

Planområdet genomkorsas av flera busslinjer — NUS är kommunens andra största nod för kollektivtrafik.

Tillgänglighet till sjukhuset med bil måste säkras med hänsyn till de mycket stora flödena av fotgängare och cyklister.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00042

Förskolan Växthuset på Gösta Skoglunds väg är stängd sedan en brand.

Kommunala behov

Den kommunala mark som finns i området är till största delen gatumark. I Fördjupad översiktsplan för Universitetsstaden föreslås att gatunätet görs tydligare genom en tydligare hierarkisk ordning med huvudstråk, stadsgator, stadsdelsgator, entréplatser och stadsdelsplatser. En tillkommande gata föreslås även genom sjukhusområdet, som en sammankoppling av Akutvägen och Klintvägen.

Grönstråket mellan universitetet och Gammlia är värdefullt och bör bevaras som ett sammanhängande grönområde. Avsaknaden av allmän parkmark inom området måste beaktas.

Att säkra tillgång på förskoleplatser på Ålidhemsområdet med omnejd är en utmaning för kommunen.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Universitetsstaden är en av Umeås två kärnor, jämte Centrum. Att stärka och förtäta tätortens centrala delar är ett uttalat mål i kommunens utvecklingsstrategier. I den fördjupade översiktsplanen konstateras också att Universitets- och sjukhusområdet är Norrlands viktigaste utvecklingsmiljö.

Sammantagen bedömning

Planen är ett kommunalt initiativ som syftar till att ge Universitets- och sjukhusområdet en fysisk miljö som motsvarar verksamheternas betydelse för kommunen, och skapa en tryggare stadsdel med större variation av användningar, som service, bostäder och tillgängliga grönområden.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Detaljplanen ska föregås av planprogram.

Eventuell kapacitetsstark kollektivtrafik genom området behöver preciseras för att kunna påbörja planarbetet.

Planen kan behöva formulera övergripande gestaltungsprinciper som stöttar ett levande och tryggt område.

Fördröjning och rening av dagvatten måste hanteras, liksom översvänningsrisk för sjukhuset.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00042

Utredningsbehov

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

- Kulturmiljöstudie
- Trafik
- Parkeringslösningar
- Dagvatten och skyfall
- Höjdsättning
- MKN Buller, Luft och vatten
- Lokala föroreningar och sulfitjordar

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

Exploatörerna 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 exploatörerna. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 (komplexa åtgärder eller åtgärder som kräver miljöbedömning) 34 711 kr.

Beredningsansvarig

Linus Nordström, planarkitekt

Föredragande

Linus Nordström, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden
- Fastighetsägarna

ERSMARK 22:2

Diariennr: BN-2026/00032

Planbesked för Ersmark 22:2 m.fl.**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Ersmark 22:2 m.fl.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kriminalvård. Syftet med detaljplanen är också att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, centrum, kontor och lager.

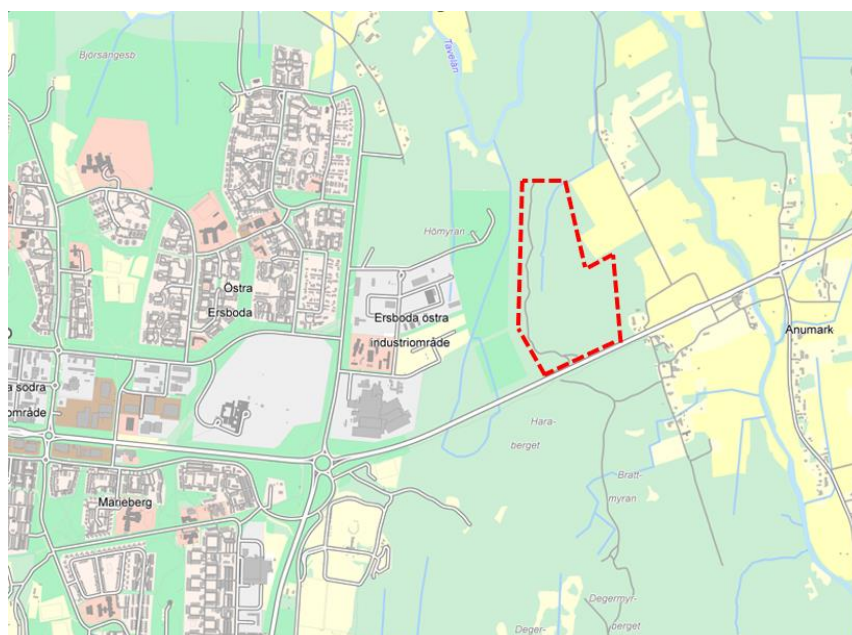
Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en plan för verksamhetsmark.

Planärendet föreslås påbörjas direkt efter beslut om att inleda planläggning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 6 km nordöst om Umeå stadskärna, längs väg E4. Området har en total area på ca 32,5 ha.



Preliminär och ungefärlig avgränsning av planområdet.

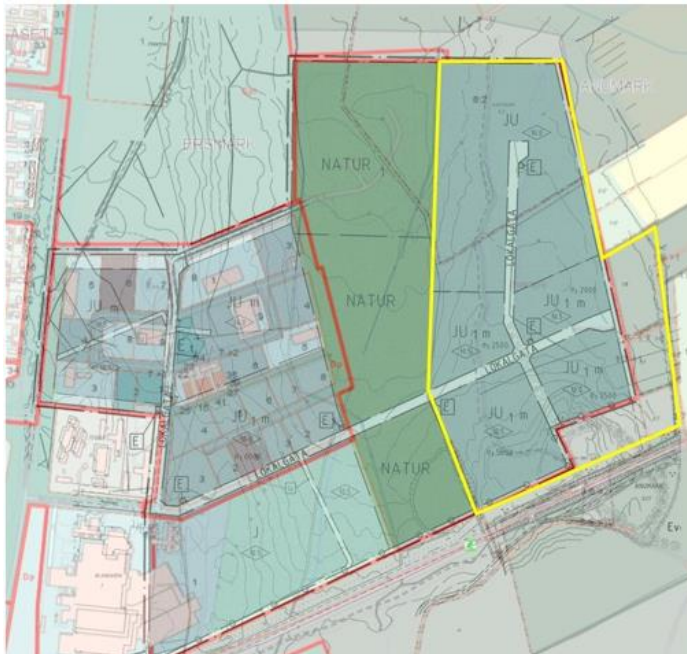
Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00032

Ärendebeskrivning

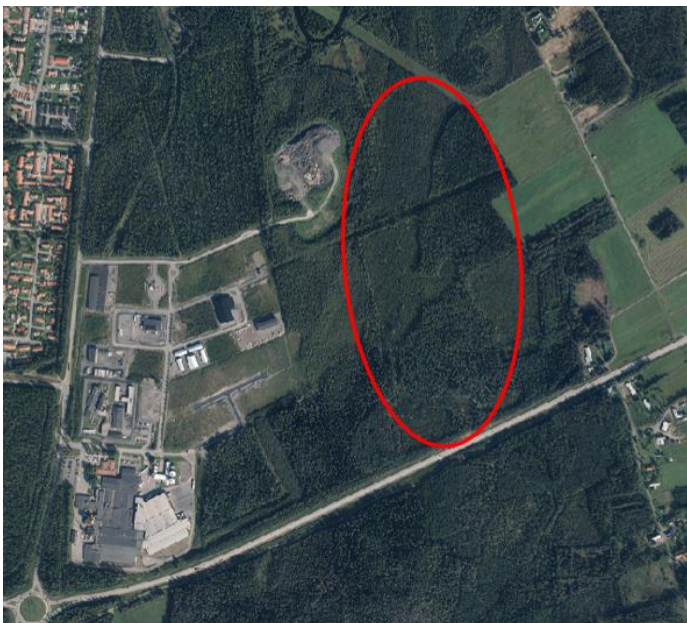
Planbeskedsansökan

Projektet blir etapp fyra inom Östra Ersboda industriområde. Sökandes intention är att skapa förutsättningar för kriminalvård i form av en eller två nya anstalter. Beroende på ytbehovet för kriminalvården kan andra markanvändningar inom planområdet bli aktuella såsom verksamheter, centrum, kontor och lager. Dessa kommer därför prövas i planen.



- Perimeterskydd kan kräva större utrymme som påverkar "Natur".
- D- kriminalvård
- Utökat område från tidigare detaljplan
- Lokalgatan inte längre aktuell. Utreds var den ska sluta
- Byggnadshöjd
- Tekniska försörjnings system

Skiss ur ansökningshandlingarna.



Planområdet ungefärligt markerat. Marken består av skogsmark i dagsläget.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00032

Kända planeringsförutsättningar

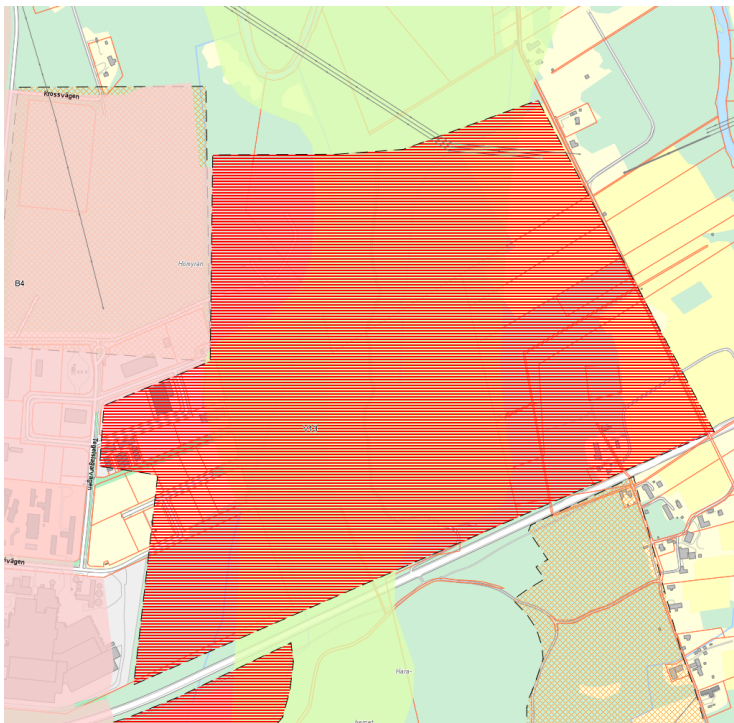
Tidigare ställningstaganden

Planområdet omfattas av översiktplanen *Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde* (2018) och ligger inom ett område utpekat som verksamhetsområde (V13). En grön korridor är också utpekad på platsen i översiktsplanen. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplan är Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 22:2 m.fl. (2480K-P12/2). Området är markerat som industri och lager och detaljhandel (ej livsmedel) i gällande detaljplan. I planen finns också ett område utpekat som naturområde direkt väster om det i denna ansökan aktuella planområdet, se bild nedan.

Projektet skulle kunna påverka trafiksituationen vid Riksintresse Väg E4 söder om planområdet. Trafikfrågan hanteras inom detaljplanen.

Juridiska rättigheter och ställningstaganden som hanteras och utreds vidare inom detaljplanen är markavvattningsföretag, kvalitet på gränser och avtalsrättigheter.



Verksamhetsområde (V13) och grön korridor, Översiktsplan *Fördjupning för Umeå*.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00032



Gällande detaljplan, Detaljplan för Ersmark 22:2 m.fl. 2480K-P12/2.

Pågående planer i närområdet

Planområdet ligger inom Östra Ersboda industriområde. Planläggning av Ersmark 22:2 etapp 3 pågår, planen är i granskningskedet. Ersmark 22:2 etapp 1 och 2 fick laga kraft augusti 2025.



Östra Ersboda industriområde.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00032

Miljöpåverkan

En preliminär undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts. Området består av oexploaterad skogsmark och ligger inom en utpekad grön korridor i översiktsplanen. En naturvärdesinventering och häckfågelinventering bör inledningsvis genomföras för att kartlägga eventuella naturvärden och förekommande arter inom området.

En dagvattenutredning med en bedömning av påverkan på status och möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för Tavelån och Tavlefjärden, bedöms också nödvändig. Ett genomförande av planen skulle även kunna påverka MKN buller, frågan hanteras inom detaljplanen.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger inom utpekade områden i Rans samebys renbruksplan. Området berörs inte av riksintresset för rennäringen. Frågan hanteras inom planarbetet.

Service och infrastruktur

För att ansluta till planområdet planeras Mejerivägen förlängas genom det befintliga naturområdet som avgränsar planområdet från Östra Ersboda industriområde etapp 1 och 2. Huvudmannaskapet för vägen är inte klarlagt i detta skede.

Det finns ingen hållplats för lokal kollektivtrafik i närheten. Närmsta hållplats ligger på Östra Ersboda cirka 1,5 kilometer från planområdet. Närmsta hållplats för den regionala kollektivtrafiken ligger längs väg E4 i Anumark, cirka 500 meter från planområdet.

Området ingår idag inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten eller dagvatten. Området föreslås anslutas till kommunalt verksamhetsområde.

Befintliga ledningar finns inom och i anslutning till området. Det planeras även för eventuell utbyggnad av ledningar. Befintliga och eventuellt nya ledningar behöver tas hänsyn till i planarbetet.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En fortsatt utbyggnad av Östra Ersboda industriområde bidrar till fler arbetstillfällen och ett ökat underlag för service. Platsen ligger i ett, i översiktsplanen utpekat, trafikorienterat läge för verksamheter vid en korsningspunkt för ringleden.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00032

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att utveckling av området enligt ansökan går i linje med översiktsplanen.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planen är en del av projektet Östra Ersboda Etapp 4, vilket drivs av Mark- och exploateringsavdelningen inom Umeå kommun. En del förarbete för projektet har redan genomförts och vissa utredningar kan beställas inom projektet innan planarbetet påbörjats.

Utredningsbehov

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

- Arkeologisk utredning (säsongsb beroende)
- Artskyddsutredning (säsongsb beroende)
- Naturvärdesinventering (säsongsb beroende)
- Dagvattenutredning, hydrologi i våtmarken, MKN vatten
- VA-utredning
- Trafikbuller

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

Uppllysningar

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.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00032

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

Beredningsansvarig

Veronica Classon, planarkitekt

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärendemängd och beslut under mars
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-07

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Nicklas Fryksten
bygglövschef

Tjänsteskrivelse

2026-04-07

Byggnadsnämnden

Diarienum: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, mars 2026.

Ärendebeskrivning

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

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
 - Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - Sammanställning av remissyttranden enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - Sammanställning av beslut om återkallade/avskrivna/avvisade detaljplaneärenden enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 82 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 841 803 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
4. Lantmäteri:
 - Sammanställning av beslut om namnsättning enligt förteckning.
5. Miljö- och hälsoskydd:
 - Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp.

Anmälningssärenden

- Sammanställning av överinstansernas domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden samt förhandsbesked enligt förteckning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00009

- Sammanställning av överinstansernas domar i överklagade detaljplaneärenden enligt förteckning.

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Anmälan delegationsbeslut från Bygglöv

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Komplett	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum	Tidsbegränsning	Avvikelse från detaljplan
BN-2019/00236	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL	Stjärnbilden 1	2019-02-11		Beslut att inte ingripa	Tillsynsbeslut	Utan åtgärd	2026-03-12		Nej
BN-2021/00032	Tillbyggnad och fasadändring av fritidshus	ORBOLA S:50	2021-01-07	2021-01-27	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-03-23		Nej
BN-2021/00277	Tillbyggnad av enbostadshus	STÖCKSJÖ 29:5	2021-02-15	2021-02-24	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-03-26		Nej
BN-2021/00315	Nybyggnad av komplementbyggnad	Klubben 4:1	2021-02-18		Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-03-13		Nej
BN-2022/01013	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL	RÖBÄCK 30:101	2022-05-10		Ärendet avslutas	Tillsynsbeslut	Utan åtgärd	2026-03-31		Nej
BN-2022/01401	Nybyggnad av kontor och flerbostadshus	VALE 17	2022-07-01	2022-08-18	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-03-25		Nej
BN-2022/01907	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL	MINNET 23	2022-10-05		Ärendet avslutas	Tillsynsbeslut	Utan åtgärd	2026-03-16		Nej
BN-2023/00199	Tillbyggnad av skola	CHAMPINJONEN 1	2023-02-07	2023-05-17	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-03-17		Nej
BN-2023/00499	Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (förråd)	Norrbacka 2:9	2023-03-24	2023-06-15	Interimistiskt slutbesked	Interimistiskt slutbesked	Bifall	2026-03-13		Nej
BN-2023/00499	Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (förråd)	Norrbacka 2:9	2023-03-24	2023-06-15	startbesked	Startbesked	Bifall	2023-11-20		Nej
BN-2023/01242	Om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad	Hjorten 5	2023-08-21	2024-02-07	Startbesked	Startbesked	Bifall	2026-03-31		Nej

Antal beslut 11

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01
tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
LOV-PBL-tillstånd						
BN 2025-001425	MUNGON 13	D 2026-000300	Beslut	2026-03-02		Delegation
2025-12-12	KORPRALSVÄGEN 22	2026-03-02	Avskrivning			Baraa Markabi
Bygglov i efterhand för ändrad användning av cykeförvaring/forråd till lokal och tillbyggnad med skärmtak						
BN 2026-000149	HOLMSUND 7:90	D 2026-000302	Beslut	2026-03-02		Delegation
2026-02-08		2026-03-02	Avskrivning			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av garage och rivning av befintligt garage						
BN 2025-001406	FLURKMARK 2:21	D 2026-000316	Beslut	2026-03-04		Delegation
2025-12-09	FLURKMARK 90	2026-03-04	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av garage samt anmälan om rivning av befintligt förråd (ny provning)						
BN 2026-000168	BULLMARK 15:2	D 2026-000323	Beslut	2026-03-06		Delegation
2026-02-12	FLODAVÄGEN 38	2026-03-06	Avskrivning			Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad						
BN 2026-000187	BINGEN 1	D 2026-000347	Beslut	2026-03-11		Delegation
2026-02-18	LAGERVÄGEN 17	2026-03-11	Avskrivning			Baraa Markabi
Bygglov för skylt/ljusanordning på industribyggnad						
BN 2026-000080	SINGELN 10	D 2026-000374	Beslut	2026-03-16		Delegation
2026-01-23	FORMVÄGEN 8F	2026-03-16	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för ändrad användning av industribyggnad						
BN 2026-000039	BORRMASKINEN 21	D 2026-000382	Beslut	2026-03-16		Delegation
2026-01-14	UTFARTSVÄGEN 4	2026-03-16	Avskrivning			Erik Bértilsson
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2026-000038	BORRMASKINEN 1	D 2026-000383	Beslut	2026-03-16		Delegation
2026-01-14	SANDÄSVÄGEN 4C	2026-03-16	Avskrivning			Erik Bértilsson
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut										
from: 2026-03-01										
tom: 2026-03-31										
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp				
BN 2026-000227	HÖRNEÅ 29:4	D 2026-000405	Beslut	2026-03-18		Delegation				
2026-03-02	VÄSTERMALMSGATAN 9	2026-03-18	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves				
Bygglov för fasadändring av enbostadshus										
BN 2025-001262	MARKNADSPLETSEN 1	D 2026-000409	Beslut	2026-03-19		Delegation				
2025-10-30		2026-03-19	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves				
Bygglov för skylt/ljusanordning på affarshus										
BN 2026-000224	SÖRMJÖLE 2:14	D 2026-000415	Beslut	2026-03-20		Delegation				
2026-03-02		2026-03-20	Avskrivning			Jesper Lundmark				
Förhandsbesked för forskola										
BN 2026-000256	HADDINGEN 2:13	D 2026-000455	Beslut	2026-03-27		Delegation				
2026-03-11	HADDINGEN 47	2026-03-27	Avskrivning			Baraa Markabi				
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus										
BN 2026-000203	BILJETTEN 2	D 2026-000475	Beslut	2026-03-31		Delegation				
2026-02-24	OSTERMALMSGATAN 63B	2026-03-31	Avskrivning			Baraa Markabi				
Bygglov för fasadändring av kontorshus										
BN 2026-000186	AKTERN 5	D 2026-000364	Beslut	2026-03-13	EJ komplett	Delegation				
2026-02-18	AKTERSTIGEN 4	2026-03-13	Avvisning			Erik Bertilsson				
Bygglov för fasadändring av enbostadshus samt bygglov i efterhand för tillbyggnad										
BN 2026-000105	SÖRBOLE 2:12	D 2026-000392	Beslut	2026-03-17	EJ komplett	Delegation				
2026-01-29	BÖRTINGSTIGEN 20	2026-03-17	Avvisning			Magdalena Salmi				
Frivilligt lov Marklov för tradfallning										
BN 2025-001191	ÖBBOLA 19:1	D 2026-000446	Beslut	2026-03-26	EJ komplett	Delegation				
2025-10-13		2026-03-26	Avvisning			Bruno Cordeiro Alves				
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation										

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01
tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000159 2026-02-10	BÄCKAHÄSTEN 2 NÄCKENS VÄG 1	D 2026-000297 2026-03-02	Beslut Bygglov	2026-03-02	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av förråd och för nybyggnad av industribyggnad och parkeringsplatser (ny provning)						
BN 2025-001445 2025-12-18	UMEÅ 2:1	D 2026-000313 2026-03-04	Beslut Bygglov	2026-03-04	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars-30 november						
BN 2026-000185 2026-02-17	BAGGBÖLE 3:46	D 2026-000339 2026-03-10	Beslut Bygglov	2026-03-10	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad (ny provning)						
BN 2026-000097 2026-01-28	FRIGG 10 NYGATAN 20	D 2026-000360 2026-03-12	Beslut Bygglov	2026-03-12	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för fasadändring av kontorshus						
BN 2026-000130 2026-02-03	STOCKSJÖ 20:48 STOCKSJÖ KUSTVÄG 94	D 2026-000378 2026-03-16	Beslut Bygglov	2026-03-16	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av bef. byggnad samt installation av eldstad						
BN 2025-001172 2025-10-08	ÖBBOLA 23:374 BREDVIKEN 3	D 2026-000386 2026-03-16	Beslut Bygglov	2026-03-16	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av bätthus						
BN 2026-000111 2026-01-29	HÖSSJÖ 4:37 HÖSSJÖ 313	D 2026-000390 2026-03-17	Beslut Bygglov	2026-03-17	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-000136 2026-02-03	PÄLBÖLE 5:1	D 2026-000391 2026-03-17	Beslut Bygglov	2026-03-17	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler och upplag t.o.m. 2028-11-30						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
Beslut from: 2026-03-01 tom: 2026-03-31						
BN 2025-001355 2025-11-20	INNERTAVLE 6:29 SILLVIKEN 92	D 2026-000395 2026-03-17	Beslut Bygglov	2026-03-17	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad, installation av eldstad samt rivning av befintliga byggnader						
BN 2025-001415 2025-12-10	IVARSBODA 2:77 MITTIFJÄRDEN 466	D 2026-000399 2026-03-18	Beslut Bygglov	2026-03-18	Beviljas	Delegation Anna-Karin Risnert
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2026-000015 2026-01-09	OBBOLA 21:146 BERGA 102	D 2026-000407 2026-03-18	Beslut Bygglov	2026-03-18	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage, rivning av befintlig byggnad samt installation av eldstad						
BN 2025-001417 2025-12-11	STÖCKE 7:34 STÖCKE 410A	D 2026-000435 2026-03-25	Beslut Bygglov	2026-03-25	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong t.o.m: 2030-04-30						
BN 2026-000231 2026-03-03	YTTERSJÖ 1:55 YTTERSJÖ 415	D 2026-000448 2026-03-26	Beslut Bygglov	2026-03-26	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus						
BN 2026-000125 2026-02-03	SOFIEHEM 9:41 BERGSBODA 34	D 2026-000456 2026-03-27	Beslut Bygglov	2026-03-27	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av garage						
BN 2026-000140 2026-02-04	DJÄKNEBÖLE 14:13 DJÄKNEBÖLE 374	D 2026-000462 2026-03-27	Beslut Bygglov	2026-03-27	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-000207 2026-02-25	UMEA-NORRBY 1:23 NORRBY 105	D 2026-000468 2026-03-31	Beslut Bygglov	2026-03-31	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut							
from: 2026-03-01							
tom: 2026-03-31							
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000148	HÖRNEÅ 8:2	D 2026-000303	Beslut	2026-03-02	Beviljas	Delegation	
2026-02-06		2026-03-02	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000174	RÖDÅ 3:61	D 2026-000319	Beslut	2026-03-05	Beviljas	Delegation	
2026-02-15	RÖDÅSEL 319	2026-03-05	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson	
Bygglov för nybyggnad av garage							
BN 2026-000217	SYLLEN 12	D 2026-000324	Beslut	2026-03-06	Beviljas	Delegation	
2026-02-27	INDUSTRIVÄGEN 26	2026-03-06	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi	
Bygglov för nybyggnad av carport (Ny provning)							
BN 2026-000118	SÄVAR 61:1	D 2026-000342	Beslut	2026-03-10	Beviljas	Delegation	
2026-02-02		2026-03-10	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000100	UMEÅ 4:3	D 2026-000343	Beslut	2026-03-10	Beviljas	Delegation	
2026-01-28		2026-03-10	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000152	STJÄRNBILDEN 1	D 2026-000353	Beslut	2026-03-11	Beviljas	Delegation	
2026-02-08	TRIANGELGATAN 14	2026-03-11	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson	
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus							
BN 2026-000089	HÅKMARK 10:2	D 2026-000355	Beslut	2026-03-12	Beviljas	Delegation	
2026-01-26		2026-03-12	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000266	KARDANEN 16	D 2026-000358	Beslut	2026-03-12	Beviljas	Delegation	
2026-03-11	KARDANGATAN 13	2026-03-12	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson	
Bygglov för fasadändring av industribyggnad (ny provning)							

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut							
from: 2026-03-01							
tom: 2026-03-31							
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000155	SÖRMJÖLE 2:24	D 2026-000373	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation	
2026-02-09	BRÄNNÄSVÄGEN 88	2026-03-16	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi	
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus							
BN 2026-000116	SKULLEN 2	D 2026-000376	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation	
2026-02-02	LAGERVÄGEN 11	2026-03-16	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi	
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av bodeltablering t.o.m. 2027-09-30							
BN 2026-000172	BOKEN 24	D 2026-000354	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation	
2026-02-13		2026-03-16	Bygglov inkl. startbesked			Anette Fjällström	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000250	SÄVAR 3:60	D 2026-000385	Beslut	2026-03-17	Beviljas	Delegation	
2026-03-10	BLOMSTERVÄGEN 2	2026-03-17	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson	
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus							
BN 2026-000073	SÄVAR 17:18	D 2026-000393	Beslut	2026-03-17	Beviljas	Delegation	
2026-01-22	TOMTERNA 1	2026-03-17	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2025-000965	HÅKMARK 2:22	D 2026-000291	Beslut	2026-03-17	Beviljas	Delegation	
2025-08-20	HÅKMARK 305	2026-03-17	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000035	NYDALA 1:53	D 2026-000396	Beslut	2026-03-17	Beviljas	Delegation	
2026-01-14	NYDALASJÖN 2	2026-03-17	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000040	BJÖRNJÄGAREN 3	D 2026-000397	Beslut	2026-03-17	Beviljas	Delegation	
2026-01-15		2026-03-17	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut							
from: 2026-03-01							
tom: 2026-03-31							
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000183	UMEÅ 4:3	D 2026-000400	Beslut	2026-03-18	Beviljas	Delegation	
2026-02-17		2026-03-18	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000071	HOLMSUND 2:65	D 2026-000410	Beslut	2026-03-19	Beviljas	Delegation	
2026-01-22	BLÅ VÄGEN 5	2026-03-19	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi	
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tält om 2027-09-30							
BN 2026-000233	VITTERGUBBEN 2	D 2026-000414	Beslut	2026-03-20	Beviljas	Delegation	
2026-03-04		2026-03-20	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Bygglov för tillbyggnad av två flerbostadshus med inglasning av balkonger							
BN 2026-000301	MALMEN 27	D 2026-000424	Beslut	2026-03-24	Beviljas	Delegation	
2026-03-18	MALMVÄGEN 25	2026-03-24	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Bygglov för uppförande av plank/staket							
BN 2026-000150	ALGOXEN S:3	D 2026-000425	Beslut	2026-03-24	Beviljas	Delegation	
2026-02-08		2026-03-24	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med miljörum							
BN 2026-000052	ANUMARK 1:25	D 2026-000436	Beslut	2026-03-25	Beviljas	Delegation	
2026-01-19	ANUMARK 50	2026-03-25	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation							
BN 2026-000241	UMEÅ 2:1	D 2026-000437	Beslut	2026-03-25	Beviljas	Delegation	
2026-03-05		2026-03-25	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson	
Bygglov för nybyggnad av väderskydd							
BN 2026-000296	AKVAMARINEN 1	D 2026-000438	Beslut	2026-03-25	Beviljas	Delegation	
2026-03-17	HEDLUNDAVÄGEN 10	2026-03-25	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Bygglov för fasadändring av skolbyggnad avseende skytt							

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01
tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000002 2026-01-01	MASSABALEN 2	D 2026-000439 2026-03-25	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-03-25	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintliga komplementbyggnader						
BN 2025-000933 2025-08-11	FÄRGÅREN 1 STORGATAN 41	D 2026-000450 2026-03-26	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-03-26	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för fasadändring av bostads- och affärshus						
BN 2026-000049 2026-01-16	STÖCKE 14:14 STOCKE 360	D 2026-000451 2026-03-26	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-03-26	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad (Ny provning)						
BN 2026-000232 2026-03-04	BÄLDER 8	D 2026-000453 2026-03-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-03-27	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson
Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontorshus 2026-03-04 - 2030-07-01						
BN 2026-000252 2026-03-10	BÄLDER 3	D 2026-000454 2026-03-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-03-27	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för skylt/ljusanordning på affärshus						
BN 2026-000133 2026-02-03	HISSJÖN 25:2 HISSJÖ 20	D 2026-000463 2026-03-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-03-27	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av annan byggnad t.o.m 2027-10-31						
BN 2026-000026 2026-01-13	BÖLEÅ 1:77	D 2026-000423 2026-03-30	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-03-30	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Tidsbegränsat lov för nybyggnad av tält och rivning av befintliga tält						
BN 2026-000198 2026-02-23	BYAVAKTEN 1	D 2026-000466 2026-03-31	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-03-31	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut							
from: 2026-03-01							
tom: 2026-03-31							
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-000893	BRONSDOLKEN 1	D 2026-000320	Beslut	2026-03-05		Delegation	
2025-07-16	LAGERVÄGEN 5	2026-03-05	Byte av kontrollansvarig			Magnus Sjöström	
Bygglov för ändrad användning från butik till utbildning, tillbyggnad av utbildningslokal samt nybyggnad av komplementbyggnad							
BN 2025-001401	STOCKE 7:19	D 2026-000442	Beslut	2026-03-27	Beviljas	Delegation	
2025-12-08	STOCKE 314	2026-03-27	Forhandsbesked			Jesper Lundmark	
Forhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad							
BN 2026-000112	MURGRÖNAN 9	D 2026-000443	Beslut	2026-03-26	10 veckor	Delegation	
2026-01-29	RUTBERGSVÄGEN 4	2026-03-26	Förlängning av handläggningstid			Magdalena Salmi	
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus							
BN 2026-000048	SÄVAR 61:1	D 2026-000457	Beslut	2026-03-27	10 veckor	Delegation	
2026-01-16		2026-03-27	Förlängning av handläggningstid			Baraa Markabi	
Bygglov för nybyggnad av panncentral samt installation av eldstad							
BN 2025-000299	ERSMARK 9:22	D 2026-000315	Beslut	2026-03-04		Delegation	
2025-03-12	GAMLA ERSBODAVÄGEN 12	2026-03-04	Kompletterande villkor			Mikael Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus							
BN 2024-000717	TÄFTEÅ 29:13	D 2026-000317	Beslut	2026-03-04		Delegation	
2024-06-13	HÖKAREN 33	2026-03-04	Kompletterande villkor			Niklas Gällstedt	
Bygglov för nybyggnad av fritidshus med installation av eldstad, nybyggnad av garage och rivning av befintligt garage							
BN 2025-000260	SANDÅKERN 4	D 2026-000411	Beslut	2026-03-19		Delegation	
2025-03-05		2026-03-19	Kompletterande villkor			Magnus Sjöström	
Bygglov för ändrad användning från serviceboende till bostäder, inredande av ytterligare bostäder, nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar, tillbyggnad med flaktrum och rivning av två länkbyggnader							
BN 2026-000030	STOCKE 12:31	D 2026-000372	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation	
2026-01-14		2026-03-16	Rivningslov			Bruno Cordeiro Alves	
Rivningslov för rivning av teknikhus							

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01
tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000532 2025-04-25	TÄFTEÅ 3:45 SKÅRET 208	D 2026-000301 2026-03-02	Beslut Slutbesked	2026-03-02	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2025-001296 2025-11-09	SÄVAR 24:30	D 2026-000304 2026-03-03	Beslut Slutbesked	2026-03-03	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i annan byggnad						
BN 2025-000518 2025-04-23	TEGELSLAGAREN 7 TEGELBRUKSVÄGEN 11	D 2026-000307 2026-03-03	Beslut Slutbesked	2026-03-03	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av personalbyggnad på återvinningsstation						
BN 2025-000864 2025-07-04	HÖRNEÅ 8:457 HÖRNEÅ 7	D 2026-000311 2026-03-04	Beslut Slutbesked	2026-03-04	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (ny provning)						
BN 2024-000778 2024-06-26	ÖN 6:17	D 2026-000312 2026-03-04	Beslut Slutbesked	2026-03-04	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2024-000717 2024-06-13	TÄFTEÅ 29:13 HÖKAREN 33	D 2026-000318 2026-03-04	Beslut Slutbesked	2026-03-04	Interimistiskt	Delegation Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av fritidshus med installation av eldstad, nybyggnad av garage och rivning av befintligt garage						
BN 2025-001447 2025-12-19	LINDEN 6 STADSGRÄNSVÄGEN 10	D 2026-000322 2026-03-05	Beslut Slutbesked	2026-03-05	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						
BN 2025-000129 2025-02-04	SÖRMJÖLE 2:144 SOLSANDSVÄGEN 10	D 2026-000328 2026-03-09	Beslut Slutbesked	2026-03-09	Delslutbesked	Delegation Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01
tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000348 2024-04-03	HOLMSUND 7:187 LOVOUDDEN 93	D 2026-000329 2026-03-09	Beslut Slutbesked	2026-03-09	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av komplementbyggnad						
BN 2026-000008 2026-01-05	NORRBÄCKA 2:10 BUS SJÖ 267	D 2026-000330 2026-03-09	Beslut Slutbesked	2026-03-09	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i fritidshus						
BN 2025-001442 2025-12-17	TAVEL SJÖ 6:62 STENHAGSVÄGEN 15	D 2026-000332 2026-03-09	Beslut Slutbesked	2026-03-09	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						
BN 2024-000676 2024-06-05	BALDER 3	D 2026-000334 2026-03-09	Beslut Slutbesked	2026-03-09	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om underhåll särskilt bevarandevärde av affarslokaler						
BN 2025-001255 2025-10-28	FLYTTFÄGELN 5 MARIEHEMSVÄGEN 29A	D 2026-000336 2026-03-09	Beslut Slutbesked	2026-03-09	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Anmälan om ändring av konstruktion i flerbostadshus						
BN 2025-000781 2025-06-17	HÖRNEÅ 34:1 BRUKSGATAN 4	D 2026-000340 2026-03-10	Beslut Slutbesked	2026-03-10	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av parkeringsplatser						
BN 2023-000042 2023-11-28	HÖRNEÅ 34:1 BRUKSGATAN 4	D 2026-000341 2026-03-10	Beslut Slutbesked	2026-03-10	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av vårdlokal						
BN 2025-000396 2025-04-01	LÅNGANGET 2	D 2026-000344 2026-03-11	Beslut Slutbesked	2026-03-11	Interimistiskt	Delegation Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av tre parhus, två långa kedjehus med fyra respektive fem enbostadshus och komplementbyggnader						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01
tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000631	MURGRÖNAN 13	D 2026-000359	Beslut	2026-03-12	Beviljas	Delegation
2025-05-15	RUTBERGSVÄGEN 12	2026-03-12	Slutbesked			Johan Granberg
Bygglov för tillbyggnad av garage						
BN 2026-000031	STÖCKE 8:33	D 2026-000361	Beslut	2026-03-13	Beviljas	Delegation
2026-01-14	ANTFALLAVÄGEN 15	2026-03-13	Slutbesked			Magnus Sjöström
Förlängning tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong t.o.m. 2030-04-30						
BN 2025-000677	KEDJAN 6	D 2026-000363	Beslut	2026-03-13	Beviljas	Delegation
2025-05-23	GRÄDDVÄGEN 15C	2026-03-13	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om ändring planlösning i industribyggnad						
BN 2025-000847	ÖSTERTEG 29:1	D 2026-000367	Beslut	2026-03-13	Beviljas	Delegation
2025-07-01	FLYGPLATSVÄGEN 16	2026-03-13	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om ändring planlösning i industribyggnad						
BN 2025-000994	TÖRNET 6	D 2026-000369	Beslut	2026-03-13	Beviljas	Delegation
2025-08-28	BJÖRNBÄRSVÄGEN 51	2026-03-13	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring av två forskolor						
BN 2025-000889	NJORD 20	D 2026-000370	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation
2025-07-11	KUNGSGATAN 46	2026-03-16	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av ventilation i flerbostadshus						
BN 2025-000020	SÖRMJÖLE 5:40	D 2026-000377	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation
2025-01-09	BOVIKENVÄGEN 109	2026-03-16	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av fritidshus samr rivning av del av fritidshus						
BN 2026-000143	SVALLET 1:4	D 2026-000379	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation
2026-02-05	SVALLET 12	2026-03-16	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
Beslut	from: 2026-03-01 tom: 2026-03-31					
BN 2025-001413	SÄVAR 66:234	D 2026-000381	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation
2025-12-10	HÄLLEBERGSVÄGEN 17	2026-03-16	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						
BN 2026-000047	SYLLEN 12	D 2026-000403	Beslut	2026-03-18	Beviljas	Delegation
2026-01-16	SPÄRVÄGEN 19	2026-03-18	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för skylt/ljusanordning på industribyggnad						
BN 2026-000243	NORRBYN 2:143	D 2026-000408	Beslut	2026-03-19	Beviljas	Delegation
2026-03-05		2026-03-19	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring eldstad/rokkanal i komplementbyggnad						
BN 2025-000271	INNERTAVLE 7:43	D 2026-000413	Beslut	2026-03-19	Beviljas	Delegation
2025-03-06	SILLVIKEN 516	2026-03-19	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och carport samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2025-000187	IVARSBODA 1:33	D 2026-000417	Beslut	2026-03-20	Interimistiskt	Delegation
2025-02-17	IVARSBODA 247	2026-03-20	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad						
BN 2025-001253	SÖRMJÖLE 2:158	D 2026-000419	Beslut	2026-03-20	Beviljas	Delegation
2025-10-27	KLUBBHÄLLANVÄGEN 5	2026-03-20	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Marklov för schaktning/utfyllnad						
BN 2026-000027	HÖSSJÖ 14:1	D 2026-000420	Beslut	2026-03-20	Beviljas	Delegation
2026-01-13	HÖSSJÖ 565	2026-03-20	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för ändring av fasad i enbostadshus						
BN 2025-000768	SINGELN 13	D 2026-000422	Beslut	2026-03-23	Beviljas	Delegation
2025-06-12	FORMVÄGEN 8C	2026-03-23	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för ändrad användning från handel till förrådsuthyrning samt fasad- och invändiga ändringar av byggnad						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Ärendenummer	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
Beslut from: 2026-03-01 tom: 2026-03-31						
BN 2026-000139	SÄVAR 61:109	D 2026-000426	Beslut	2026-03-24	Beviljas	Delegation
2026-02-04	FURUVÄGEN 17	2026-03-24	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						
BN 2025-001369	YTTERBODA 5:5	D 2026-000427	Beslut	2026-03-24	Beviljas	Delegation
2025-11-25	BÅDAGRUNDET 26	2026-03-24	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						
BN 2025-001283	SÖRMJÖLE 4:47	D 2026-000428	Beslut	2026-03-24	Beviljas	Delegation
2025-11-05	SJÄLAVÄGEN 16	2026-03-24	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i fritidshus						
BN 2024-000779	SKRINET 3	D 2026-000452	Beslut	2026-03-26	Interimistiskt	Delegation
2024-06-26	KÄLLARVÄGEN 5	2026-03-26	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad och nybyggnad av parkeringsplatser						
BN 2025-000181	INNERTAVLE 5:3	D 2026-000459	Beslut	2026-03-27	Beviljas	Delegation
2025-02-17	INNERTAVLE 479	2026-03-27	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2025-000112	BÖLEÅ 1:77	D 2026-000464	Beslut	2026-03-30	Beviljas	Delegation
2025-02-03		2026-03-30	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad						
BN 2024-000887	STOCKSJO 18:27	D 2026-000465	Beslut	2026-03-30	Beviljas	Delegation
2024-08-08		2026-03-30	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av garage						
BN 2025-000320	TEGLET 1	D 2026-000467	Beslut	2026-03-30	Interimistiskt	Delegation
2025-03-17	MEJERIVÄGEN 1	2026-03-30	Slutbesked			Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av vårdlokaler						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut		Beslut		Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
from: 2026-03-01		tom: 2026-03-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-000348	INNERTAVLE 15:9	D 2026-000470	Beslut	2026-03-31	Beviljas	Delegation	
2025-03-21	INNERTAVLE 640	2026-03-31	Slutbesked				Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad							
BN 2025-000326	VIPAN 21	D 2026-000471	Beslut	2026-03-31	Beviljas	Delegation	
2025-03-18		2026-03-31	Slutbesked				Mikael Sjöström
Rivningslov för rivning av flerbostadshus och komplementbyggnad							
BN 2026-000061	ÖVERBODA 3:74	D 2026-000472	Beslut	2026-03-31	Beviljas	Delegation	
2026-01-20	PER OLS VÄG 3	2026-03-31	Slutbesked				Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring eldstad/rokkanal i enbostadshus							
BN 2025-000060	HOLMSUND 6:110	D 2026-000473	Beslut	2026-03-31	Beviljas	Delegation	
2025-01-20	STORKLYVAN 21	2026-03-31	Slutbesked				Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad							
BN 2025-000405	LAVEN 2	D 2026-000474	Beslut	2026-03-31	Beviljas	Delegation	
2025-04-03	FORMVÄGEN 16	2026-03-31	Slutbesked				Michael Gunnarsson
Bygglov för tillbyggnad av kontor/affärslokaler och rivningslov för rivning av befintligt garage							
BN 2026-000238	SÖRFORS 4:32	D 2026-000476	Beslut	2026-03-31	Beviljas	Delegation	
2026-03-04		2026-03-31	Slutbesked				Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus							
BN 2026-000092	RÖBACK 30:101	D 2026-000299	Beslut	2026-03-02	Beviljas	Delegation	
2026-01-21	MANTELVÄGEN 3	2026-03-02	Startbesked				Peter Berggren
Bygglov för ändrad användning från garage till hantverk samt bygglov i efterhand för fasadändring och inre ändring av kontor							
BN 2026-000208	TAVELSJÖ 5:20	D 2026-000308	Beslut	2026-03-03	Beviljas	Delegation	
2026-02-25	STENHAGSVÄGEN 8	2026-03-03	Startbesked				Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av skola (ny provning)							

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Ärendenummer	Objekt	Beslutsnummer	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
Beslut from: 2026-03-01 tom: 2026-03-31						
BN 2026-000219	ÖBBOLA 22:285	D 2026-000309	Beslut	2026-03-03	Beviljas	Delegation
2026-02-28	GROTHALLANVÄGEN 41	2026-03-03	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2026-000230	ÖBBOLA 23:223	D 2026-000325	Beslut	2026-03-06	Beviljas	Delegation
2026-03-03	FRITIDSVÄGEN 72	2026-03-06	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2025-001009	STOCKE 14:9	D 2026-000327	Beslut	2026-03-08	Beviljas	Delegation
2025-09-01	STOCKE 354	2026-03-08	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2025-000735	TREKANTEN 5	D 2026-000331	Beslut	2026-03-09	Beviljas	Delegation
2025-06-04	HÄRADSVÄGEN 9	2026-03-09	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000221	NORRBYN 2:128	D 2026-000333	Beslut	2026-03-09	Beviljas	Delegation
2026-03-01	MURNINGSGRUNDET 44	2026-03-09	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2025-000737	GÖKUNGEN 1	D 2026-000337	Beslut	2026-03-09	Beviljas	Delegation
2025-06-05	MARIEHEMSVÄGEN 212	2026-03-09	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av cistern samt pumphus						
BN 2025-000884	SKOGSFRUN 1	D 2026-000338	Beslut	2026-03-10	Beviljas	Delegation
2025-07-10	GROTTVÄGEN 35	2026-03-10	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för ändrad användning och fasadändring av enbostadshus samt nybyggnad av carport med förråd						
BN 2026-000220	NORRBYN 2:128	D 2026-000345	Beslut	2026-03-11	Beviljas	Delegation
2026-03-01		2026-03-11	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01
tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000971	BACKEN 8:6	D 2026-000346	Beslut	2026-03-11	Beviljas	Delegation
2025-08-21	BACKENVAGEN 154	2026-03-11	Startbesked			Johan Granberg
Bygglov för fasadändring och ändrad användning från kontor till skolbyggnad samt parkeringsplatser						
BN 2026-000228	STOCKE 6:48	D 2026-000348	Beslut	2026-03-11	Beviljas	Delegation
2026-03-03		2026-03-11	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						
BN 2026-000238	SÖRFORS 4:32	D 2026-000349	Beslut	2026-03-11	Beviljas	Delegation
2026-03-04		2026-03-11	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						
BN 2026-000138	LYCKOSLANTÉN 3	D 2026-000350	Beslut	2026-03-11	Beviljas	Delegation
2026-02-04		2026-03-11	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2025-001361	STOCKSJO 14:77	D 2026-000351	Beslut	2026-03-11	Beviljas	Delegation
2025-11-21	STOCKSJO LINDGARDESVÄG 8	2026-03-11	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2026-000234	TAVELSJÖ 29:13	D 2026-000352	Beslut	2026-03-11	Beviljas	Delegation
2026-03-04	ÖVRE NÅSET 5	2026-03-11	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						
BN 2025-001366	IGELKÖTTEN 2	D 2026-000356	Beslut	2026-03-12	Beviljas	Delegation
2025-11-25		2026-03-12	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om ändring planlösning i annan byggnad						
BN 2026-000262	TÄFTEÅ 16:8	D 2026-000357	Beslut	2026-03-12	Beviljas	Delegation
2026-03-11	LÅNGVIKSSKATAN 50	2026-03-12	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01
tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000797	YTTERBODA 3:121	D 2026-000362	Beslut	2026-03-13	Beviljas	Delegation
2025-06-19	YTTERBODAFJÄRDEN 19B	2026-03-13	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2025-001192	NORRMJÖLE 5:12	D 2026-000365	Beslut	2026-03-13	Delstartbesked	Delegation
2025-10-13	VÄSTERÅVÄGEN 55	2026-03-13	Startbesked			Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2026-000126	SOFIEHEM 9:41	D 2026-000366	Beslut	2026-03-13	Beviljas	Delegation
2026-02-03	BERGSBODA 34	2026-03-13	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om vatten och avlopp						
BN 2026-000269	ISTAPPEN 16	D 2026-000368	Beslut	2026-03-13	Beviljas	Delegation
2026-03-11	AXTORPSVÄGEN 12	2026-03-13	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2026-000113	OLOFSDAL 9	D 2026-000371	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation
2026-01-31	NYDALAVÄGEN 38	2026-03-16	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av garage						
BN 2026-000243	NORRBYN 2:143	D 2026-000375	Beslut	2026-03-16	Beviljas	Delegation
2026-03-05		2026-03-16	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000097	FRIGG 10	D 2026-000387	Beslut	2026-03-17	Beviljas	Delegation
2026-01-28	NYGATAN 20	2026-03-17	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för fasadändring av kontorshus						
BN 2024-001249	TÄFTEA 3:107	D 2026-000388	Beslut	2026-03-17	Beviljas	Delegation
2024-11-03	FISKEBYVÄGEN 13C	2026-03-17	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
Beslut from: 2026-03-01 tom: 2026-03-31						
BN 2025-000635	SÖRBOLE 2:22	D 2026-000394	Beslut	2026-03-17	Delstartbesked	Delegation
2025-05-16	ALFRED FISKARES VÄG 70	2026-03-17	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av fritidshus						
BN 2026-000278	SUNNANSJO 1:10	D 2026-000401	Beslut	2026-03-18	Beviljas	Delegation
2026-03-13	SUNNANSJO 111	2026-03-18	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000030	STOCKE 12:31	D 2026-000406	Beslut	2026-03-18	Beviljas	Delegation
2026-01-14		2026-03-18	Startbesked			Michael Gunnarsson
Rivningslov för rivning av teknikhus						
BN 2025-001410	INNERTAVLE 2:67	D 2026-000412	Beslut	2026-03-19	Beviljas	Delegation
2025-12-09	INNERTAVLE 608	2026-03-19	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2025-001445	UMEA 2:1	D 2026-000421	Beslut	2026-03-23	Beviljas	Delegation
2025-12-18		2026-03-23	Startbesked			Niklas Gällstedt
Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars-30 november						
BN 2025-001127	INNERTAVLE 14:2	D 2026-000429	Beslut	2026-03-24	Delstartbesked	Delegation
2025-09-26	SILLVIKEN 149	2026-03-24	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och carport, rivning av bef. byggnader samt installation av eldstad						
BN 2026-000276	FRIGG 10	D 2026-000431	Beslut	2026-03-24	Delstartbesked	Delegation
2026-03-13	NYGATAN 18	2026-03-24	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring ventilation i kontorsbyggnad samt inre ändringar						
BN 2025-001452	STADSLIDEN 6:6	D 2026-000432	Beslut	2026-03-24	Beviljas	Delegation
2025-12-19	SKOGSMARKSGRÄND 17	2026-03-24	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för fasadändring av utbildningslokaler						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut		Beslut		Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
from: 2026-03-01		tom: 2026-03-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000322	KÄDDIS 7:1	D 2026-000433	Beslut	2026-03-24	Beviljas	Delegation	
2026-03-23	KÄDDIS 58	2026-03-24	Startbesked				Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus							
BN 2026-000300	MINKEN 7	D 2026-000434	Beslut	2026-03-24	Beviljas	Delegation	
2026-03-18	MINKVÄGEN 14	2026-03-24	Startbesked				Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i enbostadshus							
BN 2024-000335	BERTTJÄRN 4:3	D 2026-000440	Beslut	2026-03-26	Beviljas	Delegation	
2024-04-01	BERTTJÄRN 14	2026-03-26	Startbesked				Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnader samt installation av eldstad							
BN 2026-000325	MINNET 23	D 2026-000441	Beslut	2026-03-26	Beviljas	Delegation	
2026-03-24	OPERAPLAN 1	2026-03-26	Startbesked				Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rokkanal i flerbostadshus							
BN 2025-001455	SÖRMJÖLE 4:81	D 2026-000445	Beslut	2026-03-26	Beviljas	Delegation	
2025-12-23	MATHÄLLANVÄGEN 43	2026-03-26	Startbesked				Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad							
BN 2026-000240	LÄROVERKET 1	D 2026-000447	Beslut	2026-03-26	Beviljas	Delegation	
2026-03-05	FRIDHEMSVÄGEN 8	2026-03-26	Startbesked				Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av ventilation i skola							
BN 2025-001317	SÖRFORS 3:30	D 2026-000458	Beslut	2026-03-27	Beviljas	Delegation	
2025-11-14	SÖRFORS 251	2026-03-27	Startbesked				Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad							
BN 2025-001176	NORRFORS 3:3	D 2026-000460	Beslut	2026-03-27	Beviljas	Delegation	
2025-10-08	SÖRFORS 455	2026-03-27	Startbesked				Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnader							

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
Beslut	from: 2026-03-01 tom: 2026-03-31					
BN 2025-001395	STOCKSJÖ 14:78	D 2026-000461	Beslut	2026-03-27	Beviljas	Delegation
2025-12-03	STOCKSJÖ LINDGÅRDESVÄG 10	2026-03-27	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
SK-Strandskydd						
BN 2026-000096	ON 11:1	D 2026-000380	Beslut	2026-03-16	Ej strandskyddsdispenspliktigt	Delegation
2026-01-28		2026-03-16	Avvisning			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för röjning/maskinell gallring av sly						
BN 2026-000132	STOCKSJÖ 20:48	D 2026-000326	Beslut	2026-03-06	Beviljas	Delegation
2026-02-03	STOCKSJÖ KUSTVÄG 94	2026-03-06	Strandskyddsdispens			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2025-001356	INNERTAVLE 6:29	D 2026-000335	Beslut	2026-03-09	Beviljas	Delegation
2025-11-20	SILLVIKEN 92	2026-03-09	Strandskyddsdispens			Bruno Cordeiro Alves
Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnader samt i efterhand för anläggning av flytbrygga						
BN 2026-000239	SOFIEHEM 9:41	D 2026-000402	Beslut	2026-03-18	Beviljas	Delegation
2026-03-05	BERGSBODA 34	2026-03-18	Strandskyddsdispens			Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för tillbyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000151	DEGERNÄS 5:57	D 2026-000404	Beslut	2026-03-18	Beviljas	Delegation
2026-02-08		2026-03-18	Strandskyddsdispens			Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för uppförande av altan i efterhand						
BN 2026-000254	SUNNANSJÖ 1:10	D 2026-000449	Beslut	2026-03-26	Beviljas	Delegation
2026-03-10	SUNNANSJÖ 111	2026-03-26	Strandskyddsdispens			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						

TLS-Tillsyn

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-04-01

Delegationslista

Beslut from: 2026-03-01

tom: 2026-03-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000134 2026-02-03	GUNNISMARK 1:12 GUNNISMARK 401	D 2026-000321 2026-03-05	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-03-05		Delegation Mary Pettersson
Tillsyn av krav på underhåll av byggnad						
BN 2025-001025 2025-09-08	SÖMMEN 1 SIGNALVÄGEN 3	D 2026-000384 2026-03-16	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-03-16		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning hiss idrottshall (Thoren Arena)						
BN 2026-000107 2026-01-29	MALSTENEN 1	D 2026-000398 2026-03-18	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-03-18		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning hiss flerbostadshus						
BN 2026-000165 2026-02-12	YTTERTAVLE 7:19 HOLMSJÖN 241	D 2026-000418 2026-03-20	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-03-20		Delegation Johan Granberg
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						
BN 2026-000257 2026-03-11	BERTTJÄRN 4:3	D 2026-000430 2026-03-24	Beslut-tillsyn Inget ingripande	2026-03-24	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation Björn Nyström
Olovlig lovpliktig åtgärd startat utan startbesked						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Anmälan delegationsbeslut från Detaljplan

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum
BN-2019/02345	Detaljplan för Kungsörnen 4	KUNGSÖRNEN 4	2019-12-12	Beslut om att avsluta ärendet	Återkallad ansökan	Avbryta planläggning	2026-03-06

Antal beslut 1

Anmälan namnändringen

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Inkom	Beskrivning	Beslutsdatum	Beslutsutfall
BN-2026/00051	Namnsättning av byggnadsnamn på meänkieli	2026-01-22	Namnsättning av byggnadsnamn på meänkieli	2026-03-06	Bifall
BN-2026/00052	Namnsättning av byggnadsnamn på finska	2026-01-22	Namnsättning av byggnadsnamn på finska	2026-03-02	Bifall
BN-2026/00098	Ändrad utbredning av kvartersnamnen Kōkstāppan och Kālmāskēn	2026-02-17	Ändrad utbredning av kvartersnamnen Kōkstāppan och Kālmāskēn	2026-03-02	Bifall

Antal beslut 3

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄRENIENDEN 2026								
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning								
Januari	52					Juli		
Februari	43					Augusti		
Mars	69					September		
April						Oktober		
Maj						November		
Juni						December		
						164		
Bostadsanpassningar (inkl omprövningar) Antal beslut/månad								
	Beslutade		*/Avskrivna/	Delvis avslag/		Reparations-		
	Bev bidrag	Återställning	Återkallade	Bifall	Avslag	bidrag	Antal beslutade	
Januari	57	1	3	2	3	8	74	
Februari	54	0	2	2	1	19	78	
Mars	60	2	5	2	0	13	82	
April								
Maj								
Juni								
Juli								
Augusti								
September								
Oktober								
November								
December								
	171	3	10	6	4	40	234	
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								
Maj								
Juni								
Juli								
Augusti								
September								
Oktober								
November								
December								
	3 080 759	234	2 710 121	183	0	0	0	0
	Beviljat	Totalt antal	Utbetalt	Totalt antal				
TOTAL	BAB + ELB	bev bidrag	BAB + ELB	utbetaln				
SUMMA	3 080 759	234	2 710 121	183				

*/Avskrivna ärenden som handlagts men där sökande avlidit, flyttat eller åtgärden har utförts utan kostnad.

Delegationslista, miljöinspektör

UMEA KOMMUN

Anmälan av delegationsbeslut om marklov för små avlopp, mars 2026

Ärendenummer	Fastighetsbeteckning	Beslut	Beslutsnummer	Beslutsdatum	Handläggare
2025-6558	Sörmjölle 2:50	Beslut om marklov	2026-950	2026-03-31	Per Uppsäll

2026-04-08

Sammanställning av rättens beslut i överklagade nämndbeslut, mars 2026

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN 2024-000894	Kölen 6 - Tillsynsärende	2026-03-12	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet av byggsanktionsavgift.
2	BN 2024-001235	Hissjön 9:6 - Nybyggnad av enbostadshus och carport; nu fråga om avgift för bygglov	2026-03-13	Länsstyrelsen ändrar beslutet och reducerar bygglovsavgiften till noll kronor.
3	BN 2024-001316	Stöcke 6:12 - Förhandsbesked för två enbostadshus, komplementbyggnader och stall	2026-03-19	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
4	BN 2025-001323	Håkmark 7:36 - Bygglov i efterhand för ekonomibygnad	2026-03-27	Länsstyrelsen avvisar yrkandet om inhibition.