Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2025-09-24)

Byggnadsnämnden

Datum: 2025-09-24

Plats: Esplanaden, Länken/Saluten, Länken

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv

191/25 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv september 2025 4

Omedelbar justering

192/25 Godkännande: Detaljplan för Verkstaden 18 med flera 8

193/25 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti 2025 176

194/25 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) 196

Namnsättning

195/25 Namnsättning av gator Guldskrinet 1, Haga 345

196/25 Namnsättning av grönyta, Röbäck 348

Förvaltningsärenden

197/25 Förvaltningschefen informerar, september 351

198/25 Återkallelse av fullmakt 352

199/25 Beslut om fullmakt 357

200/25 Information: Domar från mark- och miljödomstolen 358

201/25 Taxa för byggnadsnämndens verksamheter 359

202/25 Information från planeringsutskottets sammanträden 426

Detaljplan

203/25 Antagande: Detaljplan för Ängslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1 427

204/25 Inriktningsbeslut: Detaljplan för Aspgärdan 18 500

205/25 Information: Planprogram för Söderslätt 503

Förhandsbesked

206/25 Innerkasamark 17:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Beslutsförslag: bifall

Bygglov

207/25 Gökungen 1 - Bygglov för nybyggnad av cistern samt pumphus. Beslutsförslag: avslag

208/25 Cirkelpassaren 1 - Bygglov för nybyggnad av plank. Beslutsförslag: avslag

209/25 Professorn 3 och Professorn 2 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring. Beslutsförslag: avslag/bifall

210/25 Handlaren 23 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med underjordiskt garage, komplementbyggnad och parkeringsplatser (ny prövning). Beslutsförslag: avslag

211/25 Rödå 2:24 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Beslutsförslag: bifall

212/25 Grädden 39 - Bygglov för ändrad användning från daghem till omsorg- och daglig verksamhet samt kontor. Beslutsförslag avslag

213/25 Ersmark 3:238 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag

214/25 Predikanten 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av befintlig balkong. Beslutsförslag: avslag

Tillsynsärenden

215/25 Regulus 3 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift

216/25 Obbola 23:400 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift

Anmälningsärenden

217/25 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden augusti 2025 507

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-09
Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv 2025

Förslag till beslut

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

2. Byggnadsnämnden noterar att ingen ledamot eller ersättare är jävig/jäv föreligger för:

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 24 september 2025 och fråga 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 2025-09-24

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

UMEÅ KOMMUN

Kallelse/Föredragningslista

Byggnadsnämnden

Tid: **Onsdagen den 24 september 2025 kl. 09:00**
Plats: **Förvaltaren, Ryttmästaren/Saluten, Länken**

Presskonferens kl. 16:00

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv

1/191 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv september 2025

Omedelbar justering

2/192 Godkännande: Detaljplan för Verkstaden 18 med flera
– Patrik Gredemyr

3/193 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti 2025
– Rune Brandt

4/194 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)
– Emelie Wållberg

Namnsättning

5/195 Namnsättning av gator Guldskrinet 1, Haga
– Anna Berglund

6/196 Namnsättning av grönyta, Röbäck
– Anna Berglund

Förvaltningsärenden

7/197 Förvaltningschefen informerar, september
– Rune Brandt

8/198 Återkallelse av fullmakt
– Sara Fritzon

9/199 Beslut om fullmakt
– Sara Fritzon

10/200 Information: Domar från mark- och miljödomstolen
– Sara Fritzon

11/201 Taxa för byggnadsnämndens verksamheter
– Emelie Wållberg

12/202 Information från planeringsutskottets sammanträden

Detaljplan

13/203 Antagande: Detaljplan för Ängslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1
– Fredrik Björkman

14/204 Inriktningsbeslut: Detaljplan för Aspgärdan 18
– Frida Niemi

15/205 Information: Planprogram för Söderslätt
– Clara Persson Harlin

Förhandsbesked

16/206 Innerkasamark 17:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Beslutsförslag: bifall
– Anna-Karin Risnert

Bygglov

17/207 Gökungen 1 - Bygglov för nybyggnad av cistern samt pumphus. Beslutsförslag: avslag
– Anna-Karin Risnert

18/208 Cirkelpassaren 1 - Bygglov för nybyggnad av plank. Beslutsförslag: avslag
– Anna-Karin Risnert

19/209 Professorn 3 och Professorn 2 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring. Beslutsförslag: avslag/bifall
– Baraa Markabi

20/210 Handlaren 23 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med underjordiskt garage, komplementbyggnad och parkeringsplatser (ny prövning). Beslutsförslag: avslag
– Baraa Markabi

21/211 Rödå 2:24 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Beslutsförslag: bifall
– Jesper Lundmark

22/212 Grädden 39 - Bygglov för ändrad användning från daghem till omsorg- och daglig verksamhet samt kontor.
Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

23/213 Ersmark 3:238 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.
Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

24/214 Predikanten 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av befintlig balkong. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark

Tillsynsärenden

25/215 Regulus 3 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– Alexander Jaako

26/216 Obbola 23:400 - Tillsynsärende.
Beslutsförslag: byggsanktionsavgift
– Björn Nyström

Anmälningsärenden

27/217 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden augusti 2025

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-01

VERKSTADEN 18 m.fl.

Diarienr: BN-2019/02027

Detaljplan för Verkstaden 18 med flera

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Verkstaden 18 med flera.

2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Verkstaden 18 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden samt att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2022-02-16.

Detaljplanen möjliggör för cirka 580 bostäder i form av fem nya bostadskvarter. Planen medger centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom totalt tre av dessa fem kvarter och kravställer verksamheter kring det torg planen också föreslår. Vidare medger planen en ”fickpark” mitt i planområdet och verksamheter möjliggörs även i den gamla syrgasfabriken.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/02027

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. En del av gatorna ämnas utföras som gångfartsgator, vilket innebär att alla fordon samsas på samma yta och motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata om behov av det uppstår.

Gällande översiktsplan förespråkar blandad kvartersstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Planen handläggs med utökat förfarande med anledning av att planen bedöms ha stort allmänt intresse; dels p.g.a. omfattningen med 580 tillkommande bostäder i ett centralt läge, dels för att planen påverkar en byggnad av kulturhistoriskt värde.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls under tiden 2023-11-16 till 2023-12-08 och ett samrådsmöte hölls 2023-11-30. Planförslaget var på granskning mellan 2025-06-13 och 2025-07-04.

Av de synpunkter som har inkommit under samråd- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en oro från grannar kring byggnadshöjder närmast Skogsbrynet, men också att ändringen av planförslaget inför granskning är uppskattad. Ändringen som dessa yttranden syftar till är att två punkthus om nio våningar har ersatts med byggnader i fem respektive sju våningar.

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

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att ärendet handläggs med utökat förfarande.

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-01

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/02027

Antagandehandlingar

- Plankarta, september 2025
- Planbeskrivning, september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, september 2025
- Samrådsredogörelse, maj 2025
- Gestaltningsprogram, Strategisk Arkitektur, maj 2025

Beredningsansvariga

Patrik Gredemyr, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till
Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till detaljplanering@umea.se
Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

UTVECKLING AV VERKSTADEN 18 & 19 ● ● GESTNINGSPROGRAM 2023

Ett samarbetsprojekt mellan:

UMEÅ KOMMUN

BONAVA

Strategisk Arkitektur

UTVECKLING AV

VERKSTADEN 18 & 19:

UMEÅ
GESTALTNINGSPROGRAM 2025

VERKSTADEN 18 & 19

- från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel

Verkstaden 18 & 19 är den nya stadsutvecklingen i hjärtat av Haga. Här skapar vi levande kvarter med fokus på sociala möten med både ekologisk och social hållbarhet.

Utvecklingen av Verkstaden 18 & 19 har drivits genom visionsstyrd stadsutveckling och inkluderat och engagerat många människor. Det har inneburit en hög lokal delaktighet och förankring då planeringen stegvis växt fram.

Resultatet blir ett nytt tillskott till Haga som lägger sig likt en ny årsring i området och bidrar till att stärka och skapa nya kopplingar mellan park och bostadsområden och mellan Haga och Stadsliden.

Flygbild på områdets norra delar med Sandaparken i bildens mitt. Bild Strategisk Arkitektur.

1 INTRODUKTION

SYFTE MÅL OCH METOD 9
PLATSEN 11
VISION 13
STADSBYGGNADSIDÉ OCH KONCEPT 15
DET SOCIALA GATURUMMET 17
MÅLPUNKTER 19

2 KVARTERSMARK

FRIZON 23
FASADER 27
INNERGÅRDAR 29
SKALA 31
PARKERING 33
AVFALL 35
SYRGASFABRIKEN 37

3 ALLMÄN PLATSMARK

GATUSTRUKTUR 43
GATUTYPER
- Gångfartsgata 45
- Kvartersgata 46
- Lokalgator 47
- Rothoffsvägen 49
- Parkvägen/Skogsbrynet 50
TORGET & VERKSAMHETER 51
KVARTERSPARKEN OCH SOLTRAPPAN 55

1 INTRODUKTION

Syfte, mål & metod

Detta gestaltningsprogram sammanställer principerna som arbetats fram under utvecklingen av detaljplaneförslaget för fastigheterna Verkstaden 18 & 19. Syftet med dokumentet är att vägleda de byggaktörer som kommer uppföra områdets kvarter och till Umeå kommun i utformningen av områdets torg och gator.

Målgrupp
Målgruppen för gestaltningsprogrammet är bred. Det riktar sig till intresserade invånare i Umeå, tjänstepersoner och politiker på kommunen liksom till byggaktörer som vill utveckla området.

Innehåll
Programmet innehåller en beskrivning av den övergripande gestaltningsidén samt mer detaljerad gestaltning av bebyggelse och stadens stadsrum. Planstrukturens koncept och strategier utgör den övergripande gestaltningsidén. Därefter är planen uppdelad i delområden och konkreta riktlinjer till gestaltningen av stadsrummen avseende bebyggelse, torg och gator.

Process
Planarbetet har föregåtts av ett visionsarbete tillsammans med kommunens invånare, tjänstepersoner och fastighetsutvecklaren Bonava. Resultatet av det arbetet har sammanfattats i en Visionsmanual som lyfter de kvaliteter som överenskommits och som utgör grunden för det fortsatta projektet.

Gestaltningsprogrammets syfte
Gestaltningsprogrammet syftar till att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltningsfrågor i planområdet Verkstaden 18 & 19.

Gestaltningsprogrammet ska:

- Precisera en fysisk form som reflekterar visionen för Verkstaden 18 & 19 och som förvaltar det förtroende som givits av invånarna i Umeå genom delaktighetsprocessen.
- Bidra till den demokratiska processen genom att göra stadens och fastighetsutvecklarens intentioner med området tydliga för grannar, blivande boende och övrig allmänhet.
- Möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltningsmässiga intentioner som arbetats fram under detaljplaneprocessen.
- Definiera och tydliggöra kvalitéer samt nivån som eftersträvas vid planens genomförande.
- Visualisera med stöd av illustrationer och exempel hur dessa kvalitéer uppnås.
- Fungera som stöd och vägledning vid bedömning av gestaltningsfrågor under bygglovsprövning.
- Användas som vägledning för byggande och underhåll av offentliga platser.
- Identidiera platskvaliteter och beskriva förhållningssätt till dem.

Visionsstyrd process
Den visionsstyrda stadsutvecklingens roll är att leda, styra och utforma processen och stadsbyggnadsidén som ska bidra till att Umeå kommun, fastighetsutvecklare, invånare och intressenter får en gemensam bild av hur stadsdelen ska planeras och formas.

Resultatet av processen blir en beskrivning av hur platsen ska utvecklas till en attraktiv, hållbar och värdeskapande del av Umeå. Detta görs initialt genom att forma en vision som ska styra innehåll, form och utseende på det som ska planeras och byggas. Med visionen som bas vidareutvecklas stadsdelens fysiska form och kvaliteter.
Detta gestaltningsprogram styr den framtida byggnationen av Verkstaden 18 & 19 tillsammans med detaljplanehandlingar som arbetas fram av Umeå kommun.

Umeå kommun - översiktsplan och riktlinjer
Umeå kommun har tagit fram strategier för hållbar tillväxt, som är en del i kommunens översiktsplan – fördjupning för de centrala delarna. Dessa strategier är framtagna för att vara vägledande i utvecklingen av staden framöver.

1. Fem-kilometersstaden
2. Mer stad! Komplettering som vitaliserande kraft
3. Skapa hög täthet i nya stadsdelar
4. Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder
5. Satsa på offentlig rum och parker
6. Alla ska vara med!

1


2


3

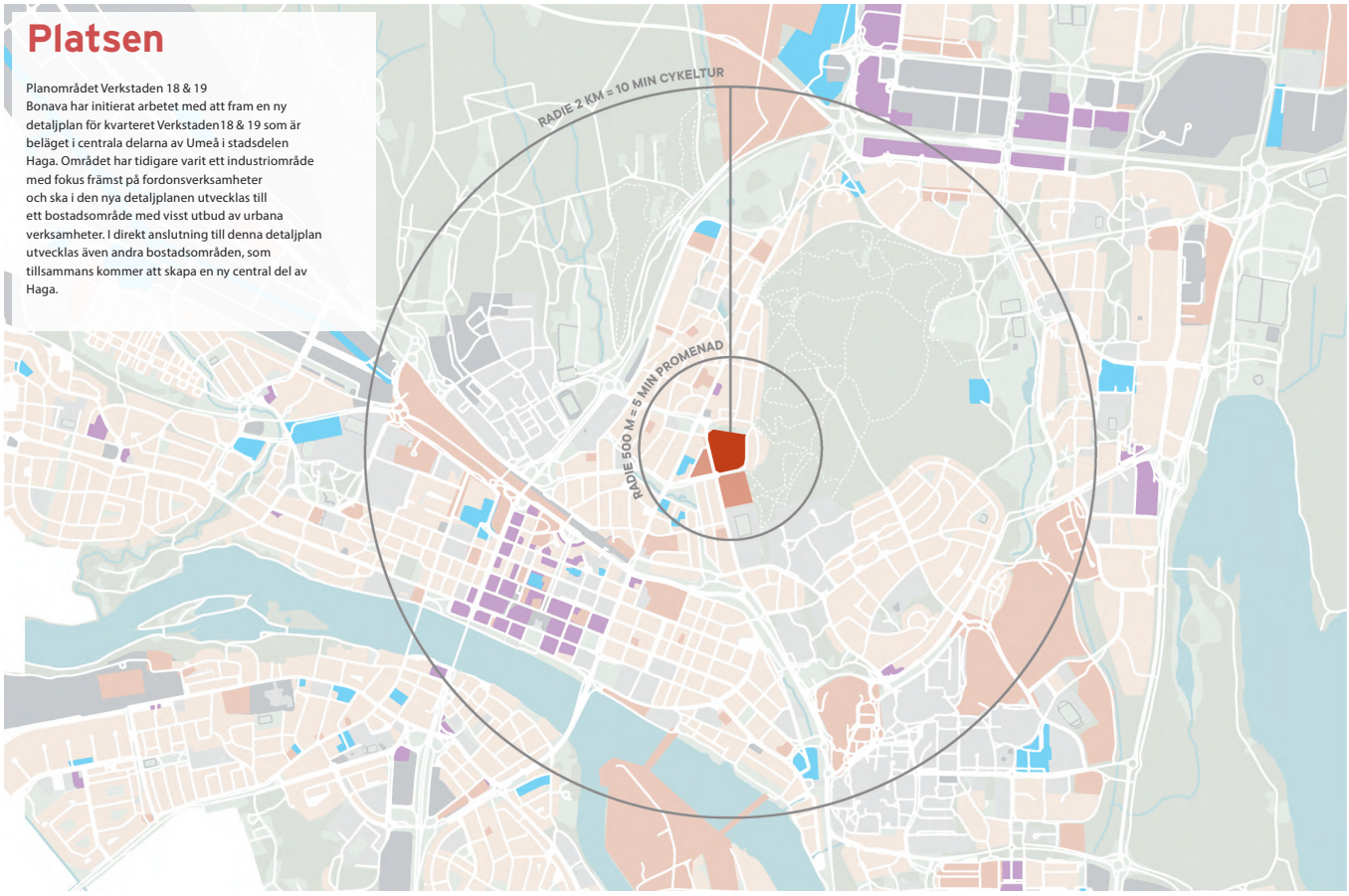

4


5


6


Platsen

Planområdet Verkstaden 18 & 19
Bonava har initierat arbetet med att fram en ny detaljplan för kvarteret Verkstaden18 & 19 som är beläget i centrala delarna av Umeå i stadsdelen Haga. Området har tidigare varit ett industriområde med fokus främst på fordonsverksamheter och ska i den nya detaljplanen utvecklas till ett bostadsområde med visst utbud av urbana verksamheter. I direkt anslutning till denna detaljplan utvecklas även andra bostadsområden, som tillsammans kommer att skapa en ny central del av Haga.



BOSTÄDER ALLMÄNT OMRÅDE HANDEL INDUSTRI OCH INFRASTRUKTUR UTVECKLINGSOMRÅDE PÅGÅENDE DETALJPLAN UTVECKLINGSOMRÅDE ANTAGEN DETALJPLAN

Vision

VERKSTADEN 18 & 19

- från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel

De styrande begrepp som formulerats för Verkstaden 18&19 sammanfattar och utgör summan av visionsprocessens olika delar; nuläge, hållbarhetsworkshop, idéforum, arbetsworkshopar och andra delutredningar. Målsättningen med visionen är att ange riktningen för stadsdelen, beskriva det unika samt ge en bild av vad området ska vara. Därför är visionen "Från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel" i sin tur nedbruten i de styrande begreppen. Dessa kopplar i sin tur till ett urval av certifieringssystemet för hållbara stadsdelar, CityLabs, 17 fokusområden, som har fått inspirera arbetet och ska följas upp under stadsdelens utvecklingsprocess. De styrande begreppen ska styra utformning och innehåll av stadsdelen – från detalj till helhet och bildar en röd tråd från vision till utvecklad stadsdel.
De styrande begreppen är indelade enligt nedan:

EN DEL AV HAGA

Idag upplevs området som otryggt, väderutsatt och mörkt kvällstid. En plats som inte bidrar till att bygga Hagas stolthet. Här utformas den nya stadsdelen likt en ny årsring i staden. En plats som har möjligheten att binda samman Haga och läka ihop befintliga parkrum och utveckla platsens kvaliteter, skapar tryggare trafikflöden och hållbarare resor för stadsdelen. En ny central plats i Haga.

STÄRKTA GRÖNA & VITA KOPPLINGAR

Idag ligger området som en barriär i stadsdelen och blockerar fri rörelse genom området. De omgivande gaturummen erbjuder låga vistelsekvaliteter. Den nya stadsdelen ger möjligheten till ett flertal kopplingar både i form av trevliga gator och som parkstråk som blir förlängningar av Hagaparken och Sandaparken upp mot Stadsliden. De nya kopplingarna stärker nya rörelsemönster under alla årets årstider och skapar nya kopplingar mot alla omgivande kvarter och parker.

HAGAS NYA MÖTESPLATS

Idag saknar Haga tydliga och attraktiva samlingspunkter och torg som bjuder in till stadens utbud av service. Detta ska Verkstaden 18 & 19, tillsammans med utvecklingen av Guldskrinet och Kv. Smäröjningen, utveckla så att en attraktiv stadsdel med välutformade offentliga rum bjuder in till Hagas nya stolta mötesplats. Här utvecklas en varierad stadsbebyggelse med levande bottenvåningar med plats för både bostäder, kommersiell och offentlig service. Där torg, gator och gårdar alla blir till platser för olika typer av möten.

De särdrag som är viktiga för riktningen och utvecklingen av stadsdelen är självklart det vi ska fokusera på och utveckla för att den ska bli en attraktiv och väl fungerande stadsdel. De styrande begreppen pekar direkt och konkret in i programmets åtgärder.

Styrande begrepp

EN DEL AV HAGA

- Planera området som en del av Haga
- En förbättrad trafiksituation
- Planera efter det lokala klimatet
- Process för en hållbar stadsdel
- Utreda möjligheten att lyfta befintlig kulturmiljö
- Moderna mobilitetslösningar
- Hållbara och mer tillgängliga resor
- Arkitektur med lokal förankring
- Bebyggelse som förhåller sig till omgivande struktur
- Möjligheter till stadsodling i de offentliga rummen

STÄRKTA GRÖNA & VITA KOPPLINGAR

- Stärka kopplingar till befintlig grönstruktur och stråk under alla årstider
- Dagvattenlösningar som berikar den byggda miljön
- Grönskan som designelement för ett förbättrat mikroklimat
- Varierade gaturum som leder igenom stadsdelen
- Stråken stärks även som tydliga kopplingar vintertid
- Kvartersstrukturen ska bjuda in till passage för hela Haga
- Utveckla entréerna till Stadsliden

HAGAS NYA MÖTESPLATS

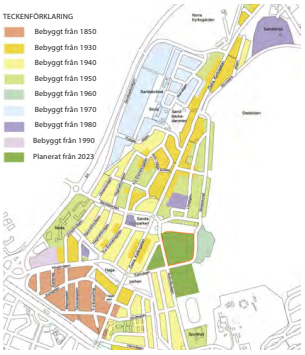
- Hagas nya lokala centrum som stärks av omgivningens utveckling
- Offentliga möteplatser och torg med variation och grönska
- En stadsmässig bebyggelse med variation
- Aktiva bottenvåningar med hybridzoner och entréer mot gatan
- Trygghet i gatu-, torg- och parkrummen
- Aktiverade och omsorgsfullt utformade bostadsgårdar
- Konst som en del av gestaltningen
- Sociala mötesplatser inom kvarteren

De visuella exempel som visas ska inte tolkas som slutliga lösningar, utan som just exempel, riktning och inspiration för det kommande utvecklingsarbetet.

Stadsbyggnadsidé och koncept

Planuppdraget
Kommunens målbild för Verkstaden 18&19 är att planlägga för ett område med bostäder med inslag av verksamheter i en kvartersstruktur. Projektet ska skapa förutsättningar för goda offentliga rum och parker som gestaltas med stadsmässighet i närhet till kollektivtrafik.

Platsens karaktär
Haga-Sandbacka - Umeås första förstad – är idag en tydligt avgränsad stadsdel med en äldre kärna från seklets början närmast stadens centrum. Öster och norr om denna kärna utbreder sig likt årsringar – bostadsbebyggelse från 1900-talets olika decennier.
Stadsdelens bebyggelse har punktvis förnyats, men upplevs ändå ha en tilltalande helhet. Det handlar om material, färgsättning, gatutyper och hur husen möter gatan, många gånger med grönskan som bärande element.
Just stadsdelens många svängda gaturum, att allt inte exponeras genom raka, långa gator, är kvaliteter som den nya stadsdelen tar med sig.
Många av husen placering mot gatan, i den inre förgårdslinjen, med en grönskande förgårdsmark, är också en karaktär som förs vidare i husens "frizoner" liksom den stora variationen i detaljering av fasader, entréer och räcken – Verkstaden är nästa årsring med ambitionen att bli en mötesplats för hela Haga. Verkstaden 18 & 19 är utformat som en asymmetrisk kvartersstad med våningsantal mellan 4 till 5 våningar och med ett punkthus på 7 våningar mot de högre husen vid Stadslidens västra sluttning och ett punkthus på 8 våningar som markerar torget. Bebyggelseskalan förhåller sig till och plockar upp den omkringliggande bebyggelsens skala – både befintlig och planerad. I norr möter 4 våningskvarter Sandaparken och skuggar inte längre än de befintliga träden och mot väst och söder är höjderna anpassade efter den kommande kvartersbebyggelsen med en kvartersstruktur som öppnar upp sig mot söder..



Bearbetad illustration från Byggnadsordning för Haga-Sandbacka

Gatustrukturen är lätt förskjuten för att undvika långa, blåsiga gator och för att skapa ett mer spännande och småskaligt gaturum att vistas i, med sina mindre rumsbildningar. Kvarteren har tydliga hörn och öppnar upp släpp mellan byggnadskropparna som låter de förbipasserande skymta ett grönskande gårdsrum samtidigt som en skillnad i material skiljer de privata gårdarna från de omkringliggande gatorna.

Bottenvåningarna ges speciell omsorg då det är den fasaddel som allra tydligast beskriver en stad. Lägenheterna i bottenvåningen är upphöjda för att minska insyn och har egen uteplats mot gatan. Bostädernas entréer får en extra omsorg som skapar identitet och stolthet. Bottenvåningarna hämtar sin inspiration från träarkitekturen i Umeå innerstad i en samtida tolkning.

Gångfartsgatorna är uppdelade i hybridzon/förgårdsmark och en generös planteringszon på var sida om ett enkelriktat smalare gångfartsområde. Strukturen syftar till att lyfta fram gatan som stadens viktigaste sociala rum. Här skapas trygga miljöer där både bilar och cyklar anpassar sig till de gåendes hastighet. Alla gator har en hybridzon/förgårdsmark, men som på vissa delar saknar de ovan beskrivna planteringszonerna. Gatubredden medger att man i ett senare skede kan addera dessa planteringszoner på fler ställen. Rummen mellan husen är både inom och utanför kvarteren en plats för vistelse snarare än transport.



Det sociala gaturummet

Istället för den traditionella stadsgatans tydliga gräns mellan gatans kommunala mark och byggnades privata fasad, väljer vi att berika mötet mellan det privata och offentliga och ge de boende och besökarna möjligheter att se varandra, och interagera på ett sätt som stärker stadsdelens trygghet, umgänge och attraktivitet. Gatorna planeras som gångfartsområden med fokus på det sociala livet, snarare än som trafikbärande gator. Här kan de boende mötas över häcken vid sin uteplats, heja på grannarna och vinka till passerande. De breda planteringsytorna längs med gångfartsgatorna skapar en övergångzon som ger uteplatserna den distans som gör att de brukas och känns privata samtidigt som de främjar det sociala samspelet. Med inspiration från Umeås historiska gatustruktur med träd som sträcker sig ut i gaturummet planeras kvartersstrukturen med släpp mellan fasader som skapar informella små parkrum, där större träd planteras. De gröna gårdarna, gatans utfomning och de mindre plats- och torgbildningarna bidrar till gröna ekosystemtjänster som bidrar till pollinering, rening av luft och skuggning.



Gångfartsgatan som börjar vid torget. Bilden tagen från en av frizonens uteplatser . Bild Strategisk Arkitektur.

Målpunkter



Flygbild som visar stadsdelens förhållande till omgivande bebyggelse. Bild Strategisk Arkitektur.

2 KVARTERSMARK



För att vissa mer i detalj hur områdets frizoner och innergårdar gestaltas dyker vi nu ned i kv 3.

Frizon

Frizonen är en yta utanför kvarterens fasadliv mot gata som är knuten till den aktuella fastigheten.

Frizonen är de 2,25meter närmast huset som fungerar som en privat yta för boende i bottenplanet att använda som uteplats eller trädgård. (Frizonen1,5 meter bred ut mot omgivande gator och park). Här kan man ställa ut sina möbler, planteringslådor och göra denna del av gatan till sin egen. Frizonen utgör en del av kvarterets identitet och skall inte avskärmas, för att undvika ej sammanhängande gestaltning. Vid upphöjda ytor på frizonen tillåts enkla/transparenta trappräcken. Frizonen bidrar till den sociala tryggheten och gemenskapen inom området och blir naturliga mötesplatser mellan boende.
Vid entréer tillåts ett entréparti att byggas inom frizonen i upp till två våningar.



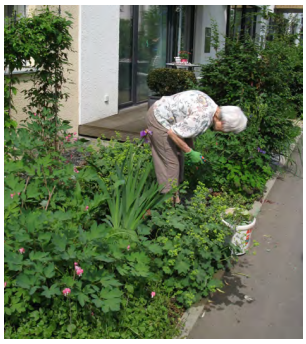


Frizonen får ej inhägnas med stäta taket, däremot kan häckar lägre än 1,1 meter tillåtas, alternativt enkla, genomsiktliga pinnräcken.

Frizonen ansluter till den tre meter breda vegetationszonen som kantar det gemensamma gångfartsområdet.

Notera att entrén till lägenheter sker innifrån trapphuset och inte via frizonen, Detta för att entrén ska vara anpassad för rörelsehindrade.



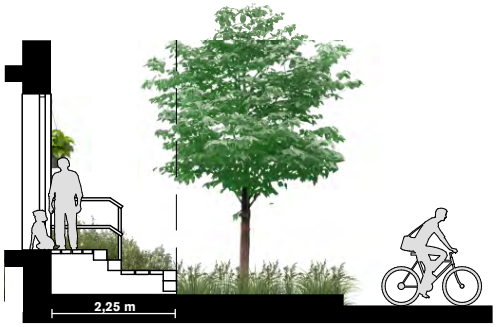


Frizonen ökar kraftfullt attraktiviteten och den sociala interaktionen i stadsdelen. Lösningen att utanför frizonen ha ett grönt stråk, som vintertid fungerar som snöupplag, skapas en befolkad gata, där det offentliga livet och det privata kan mötas med ett "lagom" avstånd.

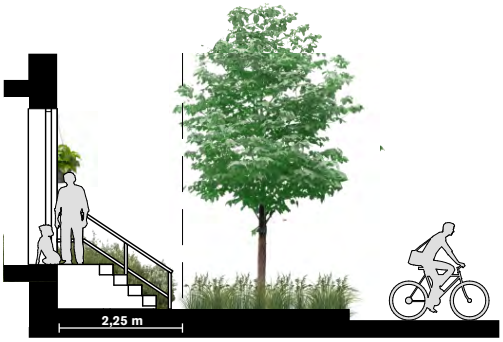
Frizonen och den kommunala grönzonen särskiljs. Till exempel med en kraftig upphöjd fyrkantsstock som fungerar som sittbänk åt två håll. Med jämna mellanrum finns öppningar i stocken för att ge access till frizonen. Nedan redovisas ett antal exempel på hur frizonen kan disponeras.



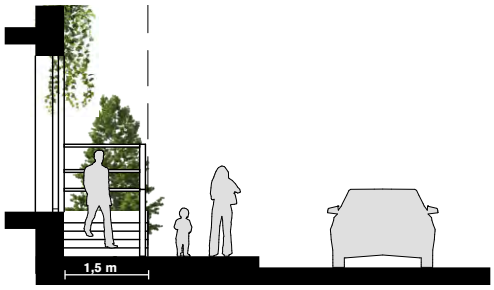
Typ A
Denna uppbyggnad av frizon ger tillgänglighet för rullstol och behöver endast ha räcken på kortändarna. Terrassdelen möter gatans grönzon med ett högre "sittsteg".



Typ B
Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vi dörren för att därefter med två steg leda ner till en terrassdel. Terrassdelen möter gatans grönzon med ett högre "sittsteg". Typ B behöver endast ha räcken på kortändarna.



Typ C
Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vi dörren för att därefter leda ner till en yta i markplan. Typ C behöver räcken på kortändarna.



Typ D
Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vid dörren för att därefter ha en trappa vinklad längs fasaden. Typ D behöver räcken längs avsats och trappa. Kan användas både för 2.25 och 1,5 meters bredd av frizon.

Fasader

Fasadindelning

För att skapa en variation och mindre skala i stadsdelen ska varje trapphusvolym särskilja sig från de intilliggande fasaderna genom en detaljering, fönstersättning, kulör eller materialitet. Syftet med denna indelning härstammar från den vertikala indelning som traditionella städer har genom att varje trapphusvolym har sin egen gestalt. Skillnaden i uttryck ska vara avläsbar och medveten.

Fasad bottenvåning

Bottenvåningen utgör upp till 90% av det vi upplever som ett stadskvarters fasad. Av den anledningen är det av stor vikt att ha en högre detaljering och omsorg av denna byggnadsdel. Bottenvåningarnas golvnivå ska vara upphöjda minst 0,6 meter över färdig marknivå med riktnivå på 0,8 meter vid bostäder på bottenvåningar. Verksamhetslokaler ska ha golvnivå i samma höjd som frizon/gatunivå.

Alla bottenvåningar utförs som en träfasad.Detta materialval hämtar sin inspiration i den träarkitektur från förra sekelskiftet som förekommer frekvent i centrala Umeå. Tolkningen av träarkitekturen kan med fördel vara samtida.

Entréer och trapphus

Inom kvarterets frizon tillåts trapphusgemensamma entrépartier byggas. Dessa tillåts vara 1-2 våningar höga och byggs liksom resten av bottenvåningarna i trä. Alla gemensamma entréer ska vara genomgående.
Entréerna kommer vara varje trapphus stolthet och samarbete med konstnärer i samband med entréer studeras.



Vinterbild av Kvartersparken sedd mot öster. Bild Strategisk Arkitektur.



Innergårdar

Karaktär och idé
Innergårdarna är kvarterets oas, med plats för sociala möten, sittytor, odling, grillplatser och lek. Gården ska utföras med en variation i funktioner och gestaltning som följer årstidsväxlingarna och ska fungera under hela året. Innergårdarna nås via genomgående trapphus och släpp i strukturen som kopplar till gata och mindre platsbildningar.

Vegetation
Grönskan är central för att skapa en trivsam social gårdsmiljö samt fungera för ekossystemtjänster. Växtgestaltningen ska utgå från pollinerande växter såsom fjärilsrabatter, perenner, bärbuskar och blommande träd med kronor som ger skugga. Till exempel kan fågelholkar och insektshotell placeras ut. Gårdsbjälklag ska dimensioneras så att tillräckligt planteringsdjup erhålls på de upphöjda gårdarna för att ge möjligheter till en varierad grönska.

Angöring och parkering
Bostadsgårdarna hålls bilfria, förutom för parkering för rörelsehindrade. Dessa parkeringsplatser ska utformas som en del av gårdens gestaltning och utföras med armerat gräs eller stenmjöl. I de kvarter som ligger i gatunivå (kvarter 2 och 3) placeras p-platser för rörelsehindrade på gård, annars placeras dessa i garage eller på kvartersmark i anslutning till gata.
Angöring sker från gata.

Funktion och tillgänglighet
Innergårdarna ska utformas så att de ger en bred användning och möjliggöra olika aktiviteter och möten. Alla trapphus har tillgång till gården via sitt trapphus. Gårdarna som ligger i nivå med gata har också access via släpp mellan husvolymerna.

Uteplatser bottenvåning
Mot innergården ges bottenvåningarnas lägenheter möjlighet till uteplats. Aktiva uteplatser skapar trygghet och ökar gårdens sociala liv.

Markbeläggning
På gångstråk samt köryta föreslås infiltrerande material som stenmjölsbeläggning. Uteplatser och entréytor beläggs med plattyta. Under lekutrustning används naturmaterial som barkflis eller stridsand.

Cykel
Cykelparkering föreslås till 50% ske i kvartersgemensamma invändiga cykelrum med parkering i dubbla våningar. I anslutning till de invändiga cykelrummen föreslås utvändig cykelparkering på gården, i släppen mellan byggnadskropparna. För att skapa en effektiv parkeringslösning, som samtidigt frigör mer friyta, föreslås parkering i 2 våningar som kringbyggs med väggar på kortsidor i samma fasadmaterial som bottenvåningens fasad och med ett skärmtak ovan cyklarna. Denna parkeringslösning rymmer resterande 50% av cykelparkeringsnormen. Utöver detta kan ett mindre antal cykelparkeringar etableras vid entréer.

RHP
Parkering för rörelsehindrade placeras på kvartersmark/gator eller i garage där det är möjligt. På gårdar som saknar garage placeras parkeringen inne på gården. Dessa parkeringsplatser planeras och gestaltas som en del av gårdsmiljön med max 3 m bred gång/körväg.

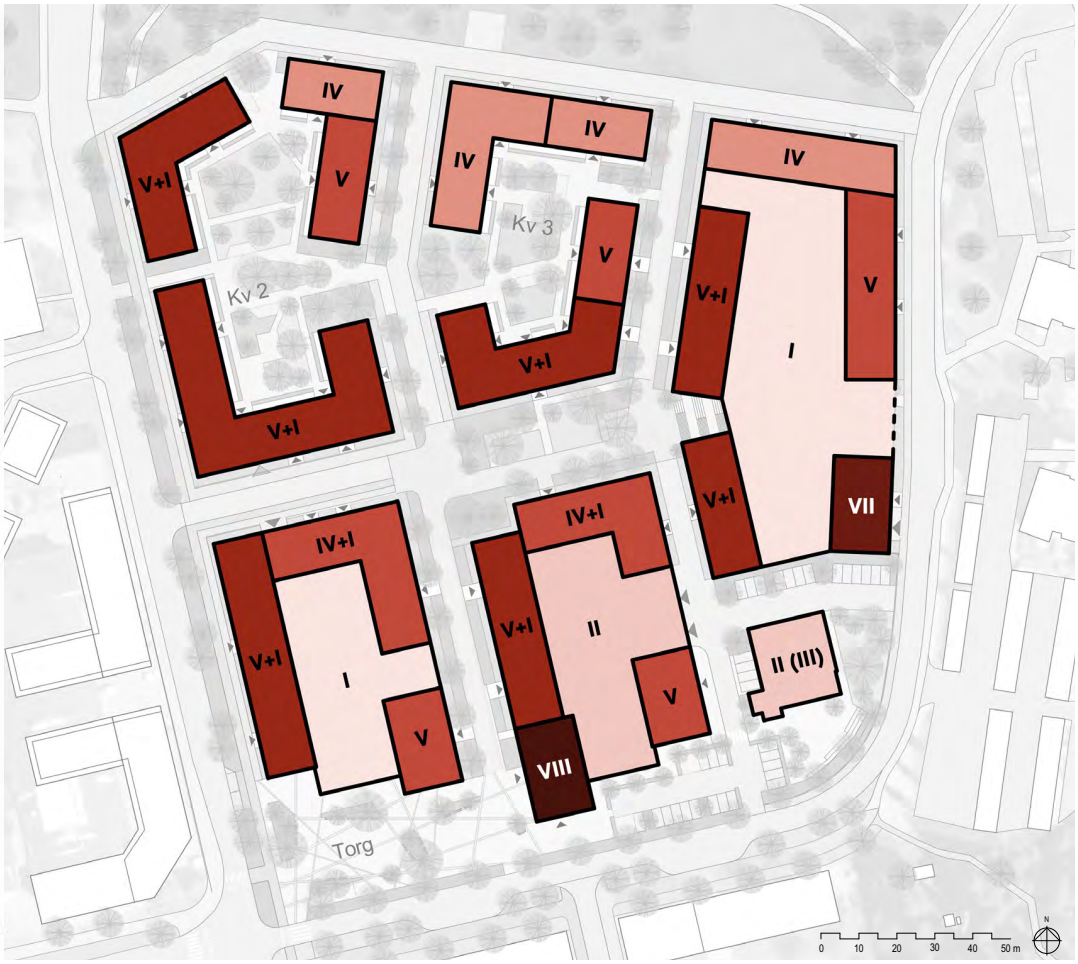
Dagvattenhantering och skyfall
Dagvatten omhändertas lokalt på kvartersmark och renas och fördröjs. Infiltrerande markbeläggning ska väljas och takvatten leds mot växtbäddar. Frizoner möjliggör hantering av takvatten mot gata. Vid skyfall leds vattnet sydväst mot Hagaparken. Då Verkstaden 18 & 19 tidigare varit hårdgjord, antas de nya kvartersstrukturerna avsevärt förbättra dagvattenhantering och skyfall. Biotoptak föreslås på ev kompletteringsbyggnader.

Skala

Våningsantal och höjder

För att skapa en urban miljö samtidigt som våningshöjderna förhåller sig till omgivningen och solintrålning varierar de olika kvarteren i höjd. Den generella våningshöjden är 4 till 5 våningar med accenter på 7 och 8 våningar vid utvalda platser. Syrgasfabrikens tegelstruktur är med sina 2 våningar stadsdelens historiska juvel och möter med sin karaktärsfulla arkitektur de nya kvarterens högre strukturer, med ett tydligt respektavstånd dem emellan.

I illustrationen visar de ljusare röda kulörerna lägre huskroppar medan de mörkare illustrerar högre.



Parkering

Parkering boende och besökare

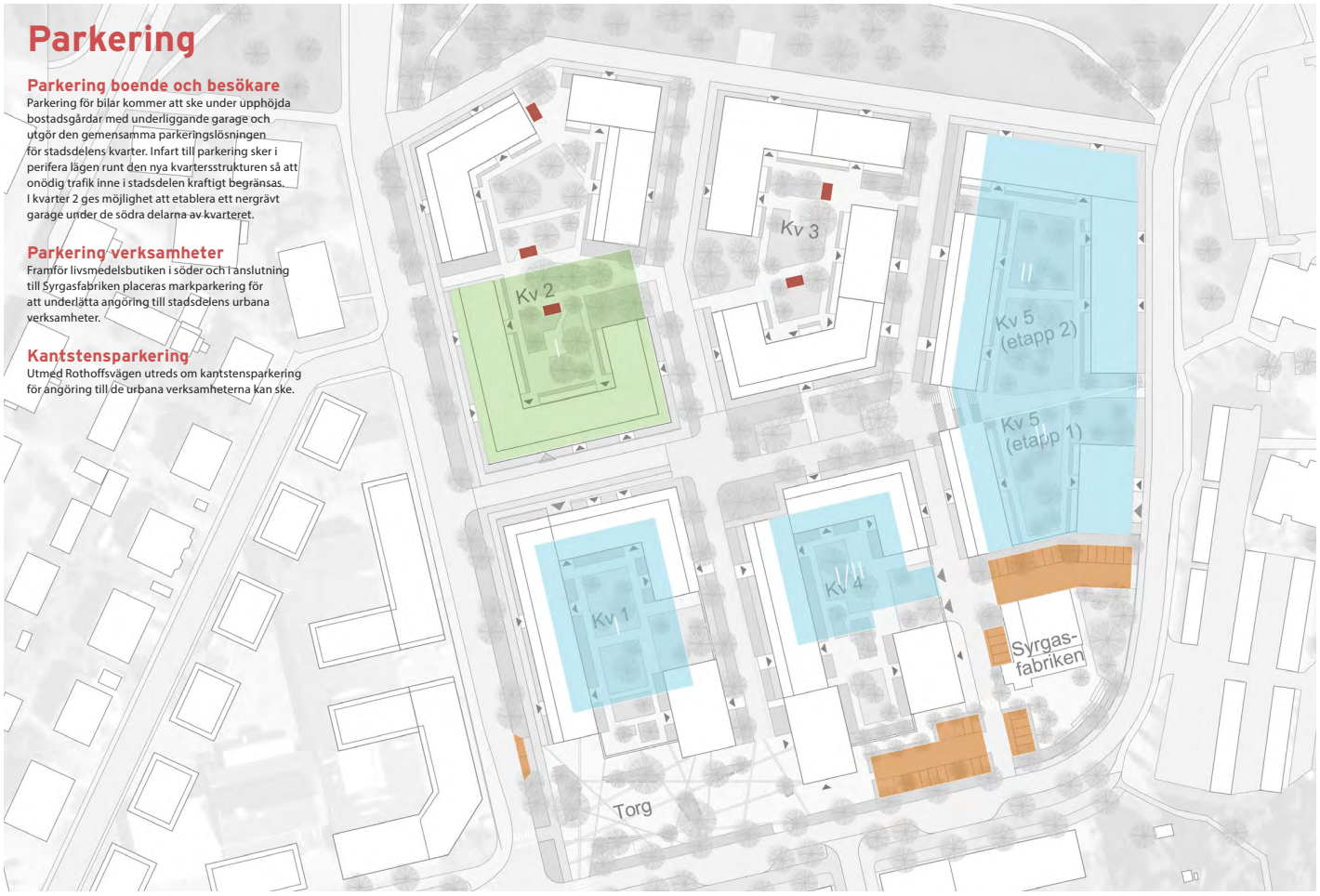
Parkering för bilar kommer att ske under upphöjda bostadsgårdar med underliggande garage och utgör den gemensamma parkeringslösningen för stadsdelens kvarter. Infart till parkering sker i perifera lägen runt den nya kvartersstrukturen så att onödig trafik inne i stadsdelen kraftigt begränsas. I kvarter 2 ges möjlighet att etablera ett nergrävt garage under de södra delarna av kvarteret.

Parkering verksamheter

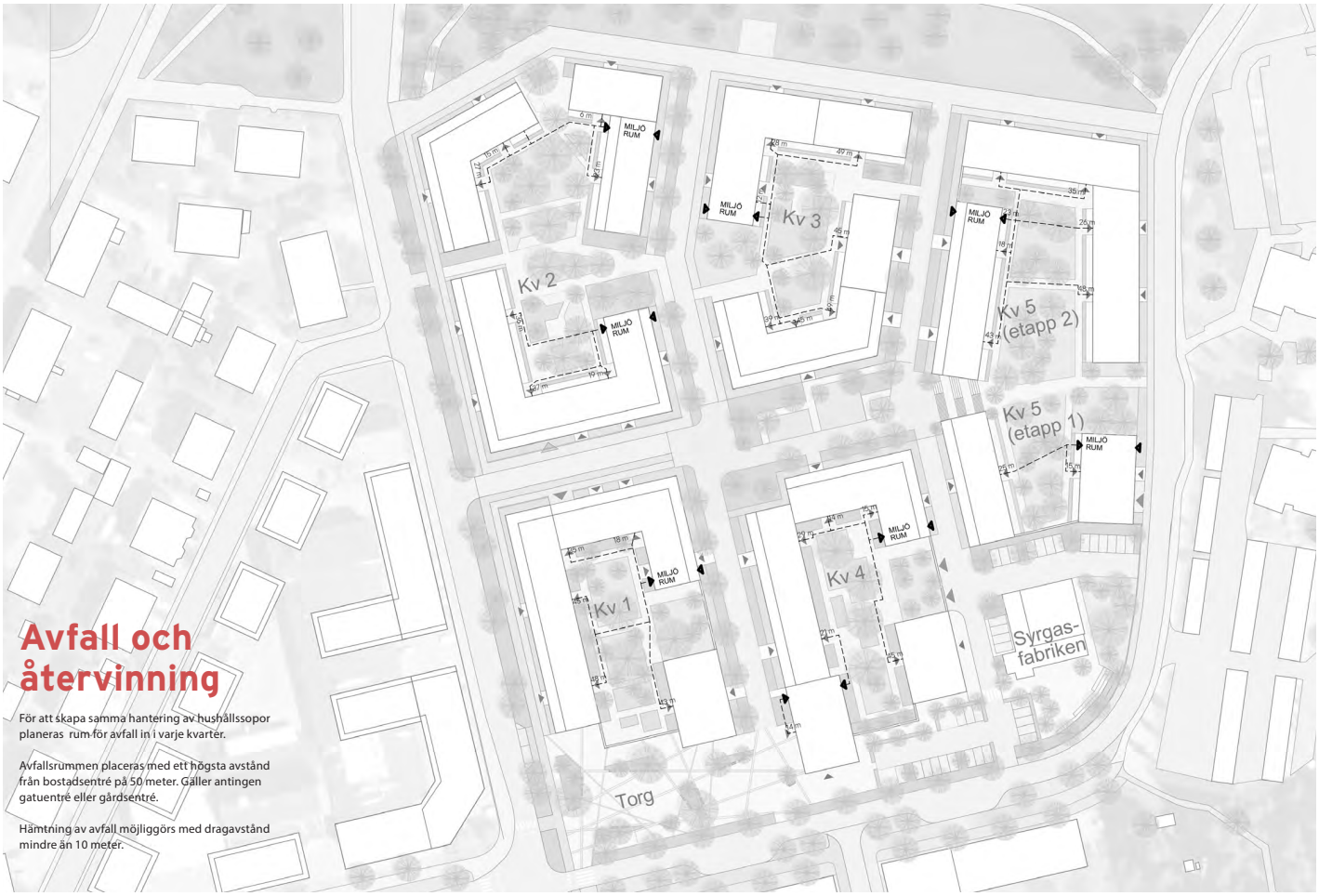
Framför livsmedelsbutiken i söder och i anslutning till Syrgasfabriken placeras markparkering för att underlätta angöring till stadsdelens urbana verksamheter.

Kantstensparkering

Utmed Rothoffsvägen utreds om kantstensparkering för angöring till de urbana verksamheterna kan ske.



BOENDEPARKERING I GARAGE
BESÖKSPARKERING
MÖJLIGHET TILL NERGRÄVT GARAGE
RHP



Avfall och återvinning

För att skapa samma hantering av hushållssopor planeras rum för avfall in i varje kvarter.

Avfallsrummen placeras med ett högsta avstånd från bostadsentré på 50 meter. Gäller antingen gatuentré eller gårdsentré.

Hämtning av avfall möjliggörs med dragavstånd mindre än 10 meter.

Syrgasfabriken



Bild från söder som visar Syrgasfabrikens förhållande till den nya nya stadsdelen. Bild Strategisk Arkitektur.

Historia

Umeås första syrgasfabrik som producerade gas till svetsaggregat uppfördes på platsen 1953. En byggnad som många under medborgardialogen lyfte som "identiteten" i området, med en önskan om att bevara och utveckla.

Förutsättningar

Statusen på byggnaden är dålig. Byggnaden saknar isolering och har flera läckage genom taket. Undersökningar sker för att se om det är möjligt att återetablera verksamheter i lokalen.
Den kulturhistoriska utredning som gjorts pekar på möjligheter med ny håltagning i fasad och att addera nya volymer till den befintliga, underordnat att Syrgasfabrikens karaktär bevaras.

Karaktär och idé

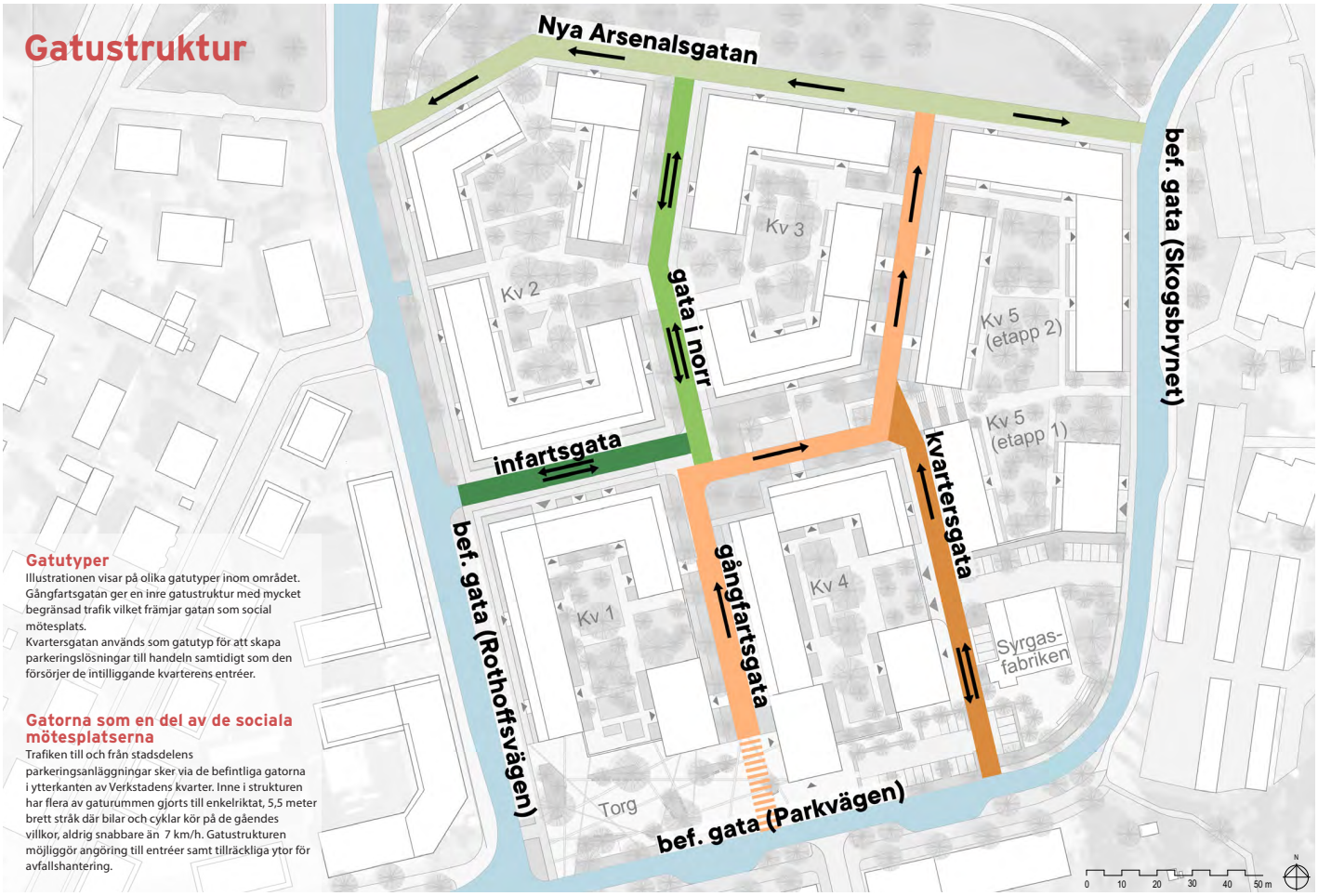
Ytan runt Syrgasfabriken föreslås ha koppling till de verksamheter som nyttjar byggnaden. Denna plats ska integreras som en del av stadsdelen, då Syrgasfabriken har en viktig identitetsskapande roll. Kopplingen till Stadsliden kan stärkas genom att nivåskillnaden mot Skogsbrynet överbryggs och den gröna kopplingen förtydligas. En lekfull gestaltning med gradäng eller annan typ av byggd landskapsutformning kan bidra till platsens karaktär och identitet och bidra med nya sociala funktioner.

3 ALLMÄN PLATSMARK



Sommarbild av Kvartersparken sedd mot öster. Bild Strategisk Arkitektur.

Gatustruktur



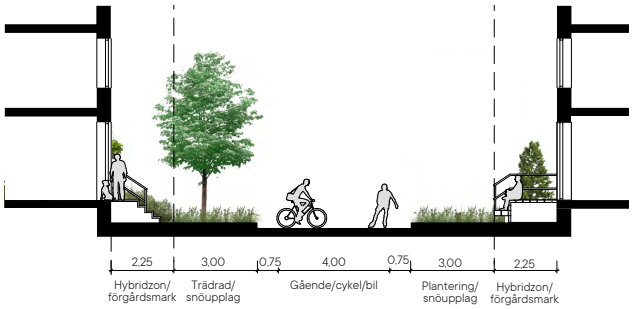
Gatutyper

Illustrationen visar på olika gatutyper inom området. Gångfartsgatan ger en inre gatustruktur med mycket begränsad trafik vilket främjar gatan som social mötesplats.
Kvartersgatan används som gatutyp för att skapa parkeringslösningar till handeln samtidigt som den försörjer de intilliggande kvarterens entréer.

Gatorna som en del av de sociala mötesplatserna

Trafiken till och från stadsdelens parkeringsanläggningar sker via de befintliga gatorna i ytterkanten av Verkstadens kvarter. Inne i strukturen har flera av gaturummen gjorts till enkelriktat, 5,5 meter brett stråk där bilar och cyklar kör på de gåendes villkor, aldrig snabbare än 7 km/h. Gatustrukturen möjliggör angöring till entréer samt tillräckliga ytor för avfallshantering.

Gångfartsgata



Karaktär och idé

Gaturummen gestaltas som trygga, sociala och gröna vistelseytor.

Inne i området utformas de flesta gatorna som gångfartsgator med hastighetsbegränsning på 7 km/h, där biltrafik sker på de gåendes villkor och är enkelriktade för att medge mindre gatubredd. Den låga hastigheten främjas av en avrundad kantsten i mötet mellan lokalgata och gångfartsgata. Körbanan beläggs med smågatsten i körbanans kanter vilket ger en upplevd smalare körbana, liksom att kantstenen, med sin ojämna yta sänker hastigheten. Även körytan i anlutning till kvartersparken beläggs med ett avvikande material, vilket gör trafikanten uppmärksam på stadsdelens lågfartsområden. Cykel är tillåten i båda riktningarna och även cykling sker på de gåendes villkor. Den biltrafik som förekommer på gångfartsgatorna är endast angöringstrafik till bostadskvarteren samt räddnings- och avfallsfordon.

Gaturummets totala bredd, inklusive förgårdsmark, är 16 m, med gångfartsområde på 5,5 meter som kantas av 3 meter breda vegetationsytor med trädplanteringar. Planteringsytorna möjliggör snöupplag.
Som en del av det sociala gaturummet utformas kvarterens förgårdsmark som 2,25 meter breda frizoner med plats för utskjutande entrépartier.

Frizonerna erbjuder de boende en uteplats i direkt anslutning till ett lugnt grönskande offentligt gaturum.

Vegetationszonernas planteringarna utgörs av ängsgräs med företrädesvis blommande och fruktbärande träd. Varierande trädsorter kan stärka gångfartsområdenas olika karaktärer och identitet. Sociala mötesplatser i form av bänkar eller sittgrupper placeras indragna från den körbara ytan framför



kvarterens entréer.

Den körbara ytan föreslås beläggas med asfalt som övergår i en rand av marksten mot planteringszonen. Ytor framför entréer beläggs med plattor.

Kopplingar/platsbildningar mot kvarter kan förstärkas med markbeläggning, exempelvis marksten. Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska särskiljas genom olika typer av markbeläggning, så att en tydlig gräns framträder.





Kvartersgata

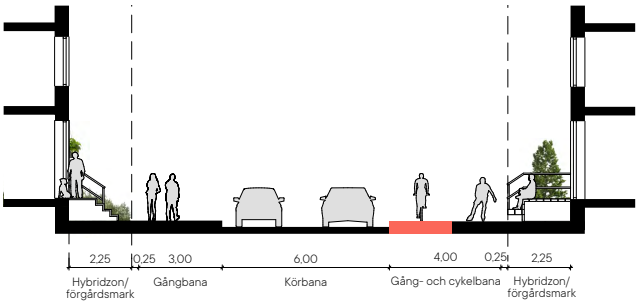


Karaktär och idé

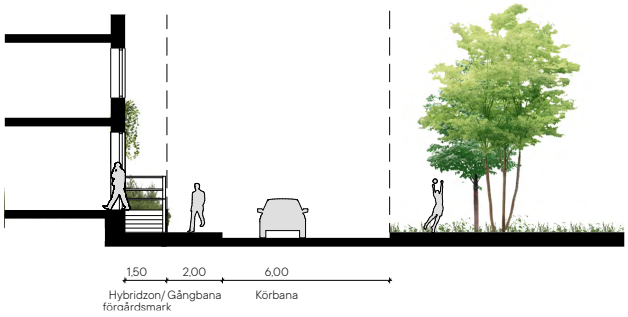
Kvarters/angöringsgatans huvudsyfte är att tillåta trafik och angöring till garaget och lastzonen under kvarter 4 samt till parkeringsplatserna söder om kvarter 4 och norr om Syrgasfabriken. I kvartersgatans norra del smalnar gatan av och möjliggör begränsad trafik för angöring till fastigheter och för avfallsfordon. Hela denna zon har gångfartsgatans hastighetsbegränsning av 7 km/h och hybridzoner. Trädplanteringar i form av solitärträd finns utplacerade där det finns urymme, på båda sidor av gatan. Sittplatser kan placeras längs med gatan och gärna kopplas mot Syrgasfabrikens område.Ytor framför entréer beläggs med plattor för att förtydliga entréernas läge.

Lokalgator

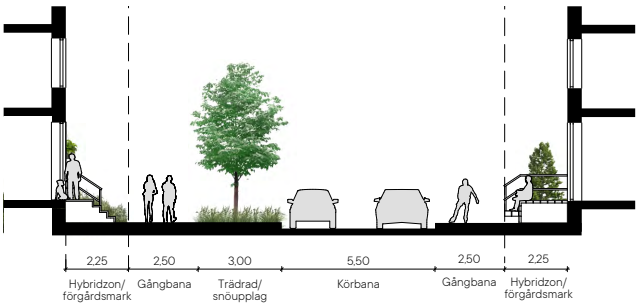
INFARTSGATA



NYA ARSENALSGATAN



GATA NORR



Karaktär och idé

Det finns tre olika typer av lokal/huvudgator inom området - Infartsgata, Gata norr och Nya Arsenalsgatan.

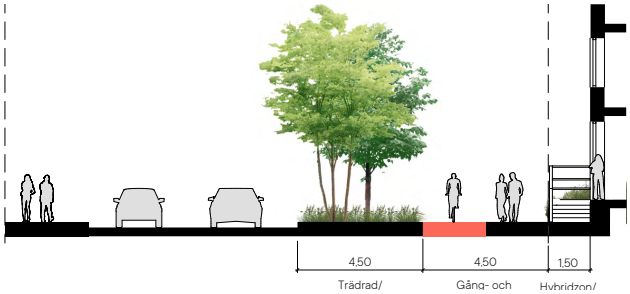
En entréná till området för att nå parkeringen i kvarter 1 (och möjlihet till parkering i kvarter 2) sker via Infartsgatan. Denna gata utformas som en dubbelriktad gata och där cykeltrafiken separeras från biltrafiken med en gång- och cykelbana. Cykelbanan avslutas vid det planerade kvartersparken och omvandlas till cykling i blandtrafik.

Gata i norr saknar cykelbana vilket möjliggör en 3 meter bred grönzon med plantering av träd istället. Denna gata är planerad för dubbelriktad trafik men skulle även kunna bli en gångfartsgata. som även den planeras som en dubbelriktad gata.

Nya Arsenalsgatan möter Sandaparken och ska vara enkel att korsa och inte skapa barriäreffekt mot parken. För att begränsa antalet trafikrörelser är denna gata enkelriktad och saknar angöring till garage.
Gatans bredd har angivet mått för att kunna fungera som snöupplag. Körbanans bredd kan med fördel smalnas av.

Till skillnad från gångfartsgatorna där alla trafikanter delar på samma utrymme planeras separerade trottoarer längs dessa gator.

Rothoffsvägen



En huvudgata som med sin nya sektion med ökad grönska får en tydligt lugnare och grönare karaktär med möjlighet till kanstensparkering för att besörja de urbana verksamheterna i Verkstaden 18 & 19 i anslutning till torget.

Trafik och funktion

Behåller funktion som cykelhuvudvägnät, med möjlighet att i framtiden ha busstrafik. Kantstensparkering introduceras på den östra sidan, tillsamman med trädplanterade växtzoner.

Vegetation

Gatuträd med gräsytor som fungerar som snöupplag

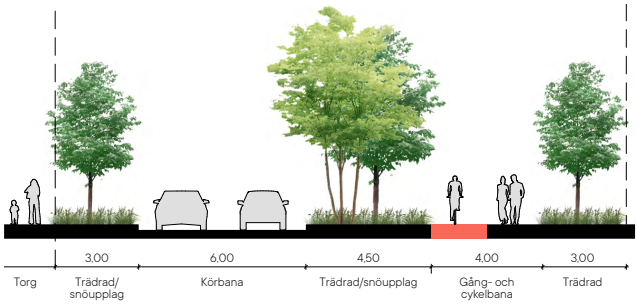
Parkering

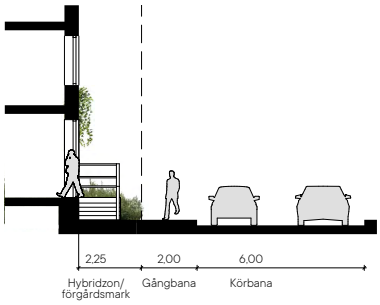
Kantstensparkeringsplatser på delar av den östra sidan av gatan

Möblering

I anslutning till de bredare planteringsytorna kan sittmöbler/bänkar placeras

Parkvägen/Skogsbrynet





Parkvägen, som fortsätter som Skogsbrynet, binder samman Stadsliden och Verkstaden med Hagaparken genom GC-väg och grönt parkstråk. Gröna boulevarder. Samordnas med Guldskrinets gestaltning.

Trafik och funktion vid Skogsbrynet

Angöring till parkeringsgarage i kvarter 5 samt viss trafik till befintliga bostäder i punkthusen vid Stadsliden.

Vegetation

Lindallé.



Torget

Med en generös platsbildning mot söder skapas förutsättning för en ny social mötesplats i Haga med fokus på grönska, blommande trädplanteringar, generösa sittplatser och ytor för torghandel och marknader.

En samlande markbeläggning ger en stark identitet och lyfter platsen. Belysning, t ex rumsskapande linspända armaturer är viktigt både ut trygghetssynpunkt samtidigt som det bidrar till en intim skala.

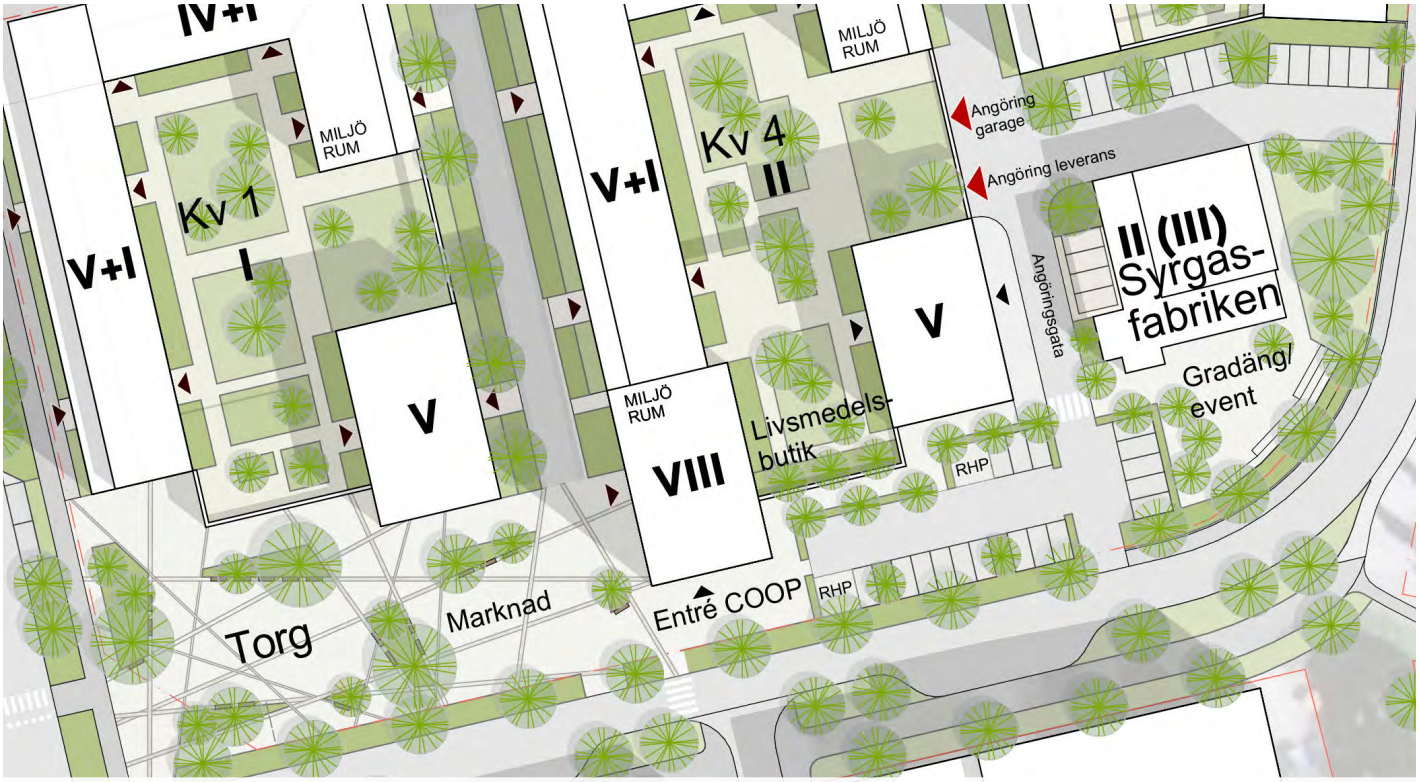
Konstnärlig utsmyckning kan lyfta platsen ytterligare och även kombineras med lekfunktioner. Här kan närboende samt nyinflyttade mötas, en plats där alla är inkluderade och välkomna.

Verksamheter

I bottenvåningen på kvarter runt torget möjliggörs för verksamhetslokaler. Dessa verksamheter kan till exempel vara restauranger, café, gym etc. En frizon på fem meter kvartersmark vid dessa kvarter möjliggör uteserveringar och mindre försäljningsstånd som då inte kräver kommunens tillstånd. Söderläget skapar goda förutsättningar för uteserveringar och sittplatser i solen.

Lindallén utmed Parkvägen fortsätter utmed Skogsbrynet men skiftar karaktär framför torget för att markera att det här finns ett annat slags offentligt rum än utmed resten av Lindallén. Torget bör ha urskiljande markbeläggning där gatan leder in i strukturen över torget, för att uppmärksamma bilarna på att man kör på de gåendes villkor.

Flygbild av torget med verksamheter som möter den allmänna platsen . Bild Strategisk Arkitektur.



Livsmedelsbutik vid torget

Den plats som identifierats som mest lämplig för att bedriva livsmedelsbutik är det mittersta södra kvarteret längs Parkvägen/Skogsbrynet. Med livsmedelsbutikens centrala läge både mot Parkvägen, Syrgasfabriken och stadsdelens torg, är det viktigt att butikens fasader är öppna, uppglasade och inbjudande. Dispositionen av butiken måste ta hänsyn till detta urbana läge och erbjuda insyn från gata. Foliering av glas som hindrar insyn ska undvikas.

Angöring och parkering

För att kunna driva en välfungerande livsmedelsbutik är tillgängligheten till butiken central. Det gäller både hur man som gångtrafikant och cyklist tar sig till butiken liksom att det finns lättillgängliga bilparkeringar i direkt anslutning. Parkering har lösts genom att kvartersmark tillskapas söder om kvarter 5 och norr om Syrgasfabriken. Dessa parkeringsplatser kommer att samutnyttjas av besökare till stadsdelens urbana verksamheter. Inlastning till livsmedelsbutiken sker genom en invändig inlastning som nås från angöringsgatan på kvartersmark.

Relation till torget

Torget är stadelens centrala mötesplats och livsmedelsbutikens direkta närhet till torget ger en mycket central placering. Livsmedelsbutiken har goda förutsättningar för att även etablera ett café eller bageri med sittplatser utomhus i bästa solläge.

Kvartersparken

Kvartersparken, som är allmän platsmark, fungerar som kvarterens gemensamma sociala vardagsrum och är en del av områdets gröna platsbildningar. Här ska alla boende känna sig välkomna. Parken får en samlande funktion med plats för gemensamma aktiviteter och firande. Odlingsytor samt mindre lek och sittplatser skapar rum för alla åldrar.
I parken föreslås blommande träd, gärna fruktträd med överdådig blomning under våren och som del av parkens möjliga odlingstema. Olika fruktträd kan även bidra till platsens identitet och dess blomning bli en händelse kopplad till årstiderna och sommarens ankomst.
Planteringsytorna bidrar till omhändertagande av dagvatten.

Parken kopplar från centrala gångfartsgatan i väst till Soltrappan i öst. Dess angränsande gaturum ingår i det större offentliga rum som kvartersparken är hjärtat av, och ska utformas som en del av det sammanhängande gröna offentliga rummet.



Kvartersparken sedd från Soltrappans övre del. Bild Strategisk Arkitektur.

Soltrappan

Soltrappan är en förlängning av kvartersparken och leder vidare mot Stadsliden. Trappan planeras som en generös sitt-trappa med breda gradänger vid sidan av en gångtrappa. Soltrappan ligger i bästa eftermiddags/kvällssolsläge och kan bli en lekfull samlingsplats för de närboende.

Funktion och tillgänglighet

Avskärmning av trappan med staket eller grindar är inte tillåtet. Trappan ska utformas och upplevas som tillgänglig för alla och som del av det offentliga rummet. skugga.

Vegetation

Planteringsytor integreras i trappan, exempelvis prydnadsgräs eller prunkande perenner och fjärilsrabatter som visar på årstidsväxlingarna. Ett större solitärträd framför trappan stärker rumsbildningen samt skänker skugga.



Kvartersparken och frizonernas uteplatser med Soltrappan i fonden. Bild Strategisk Arkitektur.



Flygbild på området sedd mot norr med Stadsliden till höger. Bild Strategisk Arkitektur.

UMEÅ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2019/02027
Datum: 2025-06-09
Handläggare: Karin Berggren och Patrik Gredemyr

Detaljplan för fastigheten
Verkstaden 18 m.fl.
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Verkstaden 18 m.fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem stadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator och att skapa en levande torgmiljö i korsningen Rothoffsvägen/Skogsbrynet. Angöring till bostadsparkering sker i väl valda lägen från huvudgator i syfte att minska fordonstrafik på lokalgator inom planområdet. Detaljplanen reglerar markens anordnande med avsikt att fördröja dagvatten närmast källan. Ytterligare syfte är att skydda och utveckla en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-11-16** – **2023-12-08.** Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt
1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

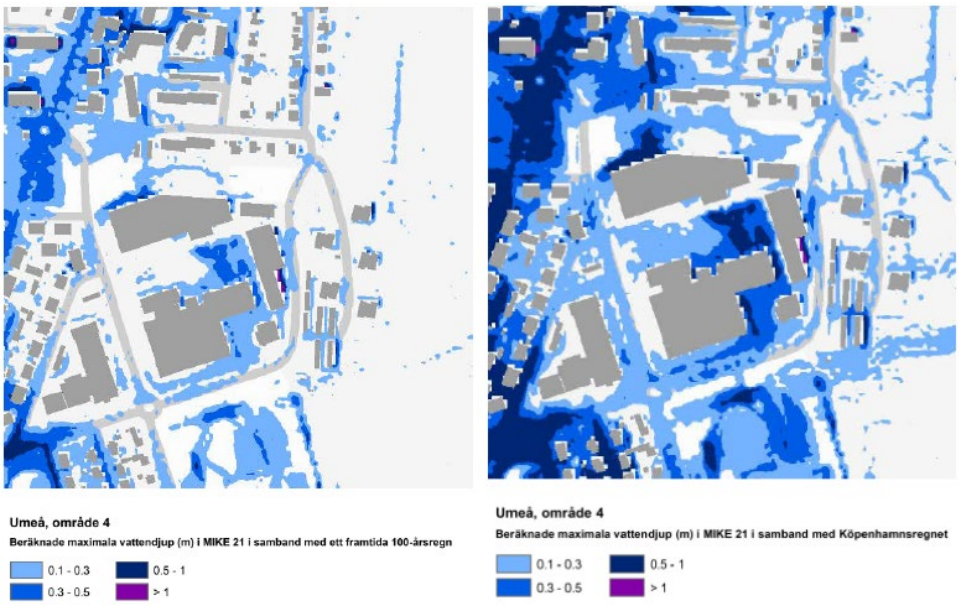
Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem stadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator och att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och utveckla en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med nuvarande underlag som grund att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt
Om dagvatten, MKN vatten och skyfall
Även om kommunen bedömer att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på Umeälvens status eller möjlighet att följa MKN, är det fördelaktigt om dagvatten i större utsträckning kan hanteras (både fördröjas och renas) lokalt. Djupbäcken är också - som kommunen beskriver - redan hårt belastad av dagvatten och känslig för översvämningar. Vid stora regn har översvämningar i Djupbäcken orsakat skador på kringliggande bebyggelse. Enligt Umeå kommuns hemsida är kommunen redan i färd med att ta fram utredningar för att minska översvämningsriskerna i bäcken, vilket förstås är positivt.

Ombyggnationen av det aktuella planområdet är ett potentiellt gott tillfälle att genomföra åtgärder för fördröjning och säker bortledning av dagvatten. **Det vore därför önskvärt att planera för fler insatser för lokal hantering av dagvatten, utöver plantering av träd och planbestämmelsen om att max 25 % av bostadsgård får vara hårdgjord.** Åtgärder för att rena dagvatten lokalt kan också bidra positivt till framtida möjligheter att följa MKN i älven.



Figur 1: Skyfallskartering över berörd stadsdel. Vattendjup vid 100-årsregn resp. Köpenhamnsregn.

Enligt planbeskrivningen (sida 33, under rubriken Risk för översvämning och skyfall) redovisas ingen bedömd risk för översvämning inom planområdet. Skyfallskartering för östra delen av planområdet visar på risk för stora skador vid kraftiga skyfall, särskilt mot Skogsbrynet. Länsstyrelsen anser att det vore önskvärt om kommunen både kommenterade skyfallsanalysens resultat i förhållande till planförslaget närmre, samt förtydligade kring de åtgärder som kan vidtas för att lokalt omhänderta dagvatten vid kraftiga skyfall.

Förorenad mark

Det framkommer i planhandlingarna och i den översiktliga miljötekniska markundersökningen som genomfördes 2021, att det förekommit flera olika typer av potentiellt förorenande verksamheter inom planområdet sedan 1940-talet. Det finns även flera oljeavskiljare och cisterner inom området. Den miljötekniska markundersökning som togs fram 2021 (bifogad med samråds-handlingarna) omfattar också bara delar av planområdet. Sammanfattningsvis finns det stora osäkerheter kring förorenings-situationen inom planområdet, både gällande vilka föroreningar som förekommer och i vilka halter, samt hur utbredningen av föroreningarna ser ut. Det innebär också att de kostnadsberäkningar som gjorts i den miljötekniska markundersökningen måste ses som mycket osäkra med tanke på de oklara omständigheterna gällande föroreningssituationen inom planområdet. Området är för tillfället inte lämpligt för planförslagets avsedda ändamål, och de saneringsåtgärder som behöver göras är sannolikt omfattande och kostsamma. Länsstyrelsen bedömer dock att området troligen kan saneras så att det blir lämpligt för bostadsbebyggelse, och att det därmed finns förutsättningar för genomförandet av föreslagen bebyggelse.

Kommunen har också föreslagit en strategi för att säkerställa att marken blir sanerad. Enligt planbeskrivning ska fördjupade undersökningar samt åtgärder för att hantera föroreningarna komma att krävas inför upprättandet av en saneringsplan. När de byggnader som ska flyttas/rivas är borta ska också en saneringsanmälan göras till kommunens miljö- och hälso-skyddsnämnden, varpå en saneringsplan ska upprättas. I planen finns också en villkorsbestämmelse [a] som säger att "Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning". Länsstyrelsen är positiv till villkorsbestämmelsen och vill understryka vikten av att saneringen säkerställs.

Kommentar

Skyfallskarteringen visar hur planområdet påverkas om markhöjder inom planområdet bibehålls. I karteringen blir lokala lågpunkter mörkblå. I samband med omvandlingen ska nya lokalgator anläggas. Lokalgatorna kommer utgöra områdets nya lågpunkter och vara anpassade för att avleda kraftiga skyfall och fördröja dagvatten vid ”normala regn”. Planområdet är idag helt hårdgjort och exploateringen kommer att innebära en förbättring av dagvattenhanteringen när det gäller både fördröjning och rening.

Planbeskrivningen kompletteras med ett utförligare resonemang kring skyfallshantering samt ett utdrag ur kommunens skyfallskartering.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet
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.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta https://www.ledningskollen.se
Kabelanvisning beställs via https://www.ledningskollen.se
För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet som kan beröras av byggnationer. Ledningarna saknar servitut och Skanova ska bekosta eventuella undanflyttningsåtgärder.

Planbeskrivningens genomförandedel får ett tillägg som rör Skanovas ledningar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

1. Under konsekvenser står gemensam återvinningscentral men det är inget B-område. Vem ska förvalta? Om Vakin är det inte en gemensam anläggning.
2. Gällande befintliga ledningsrätter ska det framgå att ledningshavaren ansöker om lantmäteriförrättning alternativt omprövning av densamma. Dvs om en ledningshavare väljer att flytta sin fysiska ledning är en sak men att upphäva/flytta ledningsrätten är en prövning hos lantmäterimyndigheten.
3. Stadsplan 2480K-P110/1954 berörs i norr i kvartersmark E-område men saknas i tidigare ställningstaganden/detaljplaner.
4. Fastighetsbildningsåtgärder gällande E-områden och C-områden saknas.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

5. Oklar förvaltning enskild kvartersgata, n3/u, intill syrgasfabrik. Blir gatan gemensam för flera fastigheter bör det regleras med markreservat g.

Planbeskrivning

6. Kolla plangräns mot Stenkrossen 2, ev utöka allmän platsmark?
7. Se över illustrationer i gestaltningsprogram mot plankartans möjligheter till innergårdar.
8. Begreppet tomt bör bytas ut mot fastighet.

Information

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndigheten mening måste förbättras kan Lantmäterimyndigheten hjälpa till i arbetet.

Kommentar

1. Samtliga avfallsfraktioner ska vara tillgängliga inom 50 meter från bostadsentrén. Den återvinningscentral som presenterades i gestaltningsprogrammet i samrådet har tagits bort.
2. Skrivelsen om ledningsrätter förtydligas.
3. Planbeskrivningen har kompletterats med denna uppgift.
4. Beskrivning av fastighetsbildningsåtgärder gällande E-områden och C-områden läggs till.
5. Kvartersgatan förses i plankartan med ett **[g_1]** *gemensamhetsanläggning för gata*.
6. Plangränsen mot Stenkrossen 2 har justerats och innefattar nu enbart den bit av gatan som behövs för att kunna säkerställa ett utfartsförbud från planområdet.
7. Gestaltningsprogrammet har setts över i sin helhet.
8. Granskningshandlingarna har reviderats enligt förslaget.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG - KOLLEKTIVTRAFIK

Umeå Kommunföretag ser gärna tillkommande hållplatser på Rothoffsvägen i samband med exploateringen. Därutöver krävs en ny hållplats vid Hissjövägen – väster om ÖK. Detta förutsatt att Rothoffsvägen är av kollektivtrafikstandard.

Kommentar

Detaljplanen skapar förutsättningar för kollektivtrafik längs Rothoffsvägen, men styr inte hållplatslägen.

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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med

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

Kommentar

Informationen vidarebefordras till sökande. Posthantering följs upp i bygglovskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanens grunddrag som ger förutsättningar för att skapa en trivsam och hållbar miljö på Haga. Planförslaget kan också ge ett rejält tillskott av bostäder i ett från hållbarhetssynpunkt bra läge. Inför kommande granskningsskede föreslår nämnden att planbestämmelserna för parkering och gårdsyta ses över och/eller förtydligas för att säkra planens intentioner. Det gäller också förutsättningarna för att få in mellanstora träd på gårdar och andra friytor. Kontakta gärna miljö- och hälsoskydd om detta i det fortsatta planarbetet.

Kommentar

Gestaltningsprogrammet kompletteras med en skiss över parkeringslösningarna och gårdarnas utformning för ökad tydlighet, och planbeskrivningen får en tydlig hänvisning till gestaltningsprogrammet där dessa saker tas upp. Planteringsdjup är ingenting som kan regleras i detaljplanen, däremot säkerställs att högst 25% av bostadsgårdarna (inklusive de gårdar som är upphöjda) blir hårdgjorda samt att gårdsbjälklag ska vara planterbara.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Bostadsbyggande är en mycket angelägen fråga för Umeå kommun och det har högsta prioritet. Särskilt viktigt är byggandet inom femkilometersstaden där förutsättningarna att bygga en tät, hållbar stad är goda och där de hållbara färdsätten har särskilt goda förutsättningar att utvecklas. Därför är det angeläget att de planer som arbetas fram ger många bostäder men också goda förutsättningar för att färdas hållbart så hållbarhetsmålen kan nås. En planering som ökar samhällets robusthet är också angelägen. Dessa förutsättningar måste fungera även under den del av året som vinterklimat råder.

Trafik

Planhandlingarna beskriver att samtliga kommunala lokalgator (drygt 600 m) inom planområdet ska regleras som enkelriktade gångfartsgator (7 km/h). För gångfartsgator är gestaltning, möblering och materialval avgörande faktorer för att gångfartsgatan ska fungera som avsett. Regleringen innebär även att samtliga trafikslag (fotgängare, cyklister och motorfordonstrafik) ska samsas om gatans utrymme tillsammans med avfallsfordon, taxi, hemtjänst, leveransfordon etc.

I planbeskrivningen beskrivs att gatorna ska vara platser för vistelse snarare än transport. Det finns inga förslag i planen på hur gångfartsgatorna ska gestaltas och möbleras för att en hastighet i gångfart ska efterlevas. Trafikverkets rapport ”Gångfartsområden – samband mellan utformning, hastighet och andra effekter” från 2021 beskriver att forskning saknas på området och att ingen av de åtta gator som studerats i rapporten säkerställer gångfart. Det saknas helt enkelt erfarenhet från och exempel på fungerande gångfartsgator.

Det finns idag bara en plats i Umeå som har en liknande reglering och det är på en mycket begränsad yta utanför Navet, från Skolgatan och ner mot korsningen Västra Kyrkogatan/Nygatan. Hela det området har markvärme. Den smala gatusektionen om 11,5 meter i planförslaget begränsar handlingsutrymmet för annan utformning än traditionell sådan. Det utrymmet möjliggör i princip endast byggnation av en normal villagata med trottoarer på respektive sida om en 5,5 meter bred körbana.

Att bygga enkelriktade gångfartsgator i det klimat som vi har är oprövat. Att i en exploatering av den här storleken, över 500 nya bostäder, testa en i norrländskt klimat oprövad utformning och reglering bedöms inte vara realistiskt. Ett pilotprojekt av denna storlek anser vi olämpligt. Då det varken finns en plan för genomförandet eller andra exempel som visat sig fungera på platser med liknande förutsättningar menar vi att planen behöver justeras avseende detta, alternativt planläggas som kvartersmark. Gatorna inom kvarteret saknar betydelse för de som inte bor där. Vägnätet saknar förutsättningar för genomfartstrafik vilket motiverar att gatorna planläggs som kvartersmark om gatuutformning och reglering kvarstår enligt förslaget.

Park

Planen tillåter en friyta som är mindre än 1:6. I Umeå kommuns översiktsplan beskrivs att riktlinjen för förhållandet friyta-byggyta bebyggelse inom det här området är 1:3. Planer som ligger mer centralt medges att förhållandet uppgår till 1:6. Verkstaden är inte en sådan plats idag men genom detaljplanens genomförande så kan det ändras eftersom planen innehåller torg och förutsättning för butiker. Vi ser torget som en planmässig förutsättning för en exploatering upp till 1:6.

Eftersom planen tillåter en friyta mindre än 1:6 så finns det en risk för att gårdarna blir mindre funktionella för vistelse och användarvänlighet. Det innebär att människor i högre grad blir beroende av allmän plats i

närheten. I närhet till planområdet finns Stadsliden och Erikslund (Sandaparken öster om Rothoffsvägen). Stadsliden har ingen tillgänglig entré i närheten av planområdet. Erikslund har ingen entré mot planområdet och har en mycket enkel utformning med högvuxet gräs och en träddunge. Erikslund är inte anpassad för vistelse av stora mängder människor idag. Om intilliggande grönstruktur bedöms vara en förutsättning för att möjliggöra planens höga exploateringsgrad bör exploateringen bekosta åtgärder som höjer parkernas tillgänglighet och användbarhet.

Drift
Detaljplanen innebär trånga gatusektioner som vintertid (särskilt snörika vintrar) kommer att vara bekymmersamma att vintervägh̊alla. Stora mängder snö kommer att behöva lastas bort och för att hjälpligt klara robustheten av vägnätet behövs möjlighet att inom området kunna omlasta snö. Fickparken i mitten av området behöver därför kunna användas som snöupplagsyta och kan därför inte möbleras eller planteras med något som kan ta skada av snön. Planområdets begränsade möjligheter att hantera snö innebär att även parkområdet norr om planområdet kommer att behöva utformas för inlastning av snö, vilket går stick i stäv med de andra kvalitéer parken framöver kommer behöva inrymma. Om utlastning av snö inte kan ske på ett rimligt rationellt sätt finns en uppenbar risk att vägnätet är otillgängligt efter större snöfall fram till att utlastning kunnat ske.

Kommentar

Trafik
Gatusektionerna har setts över sedan samrådet och gatorna i planens nordvästra hörn har nu fått en mer traditionell utformning med dubbelriktade gator och separerade körfält. Dock kvarstår idén om enkelriktad gångfartsgata från Parkvägen, förbi fickparken och upp mot Sandaparken i nordost. Här möjliggör detaljplanen en omvandling till en trafikseparerad gata om det skulle visa sig att gångfartsgatorna inte är en tillfredsställande lösning.

Det stämmer att det finns relativt lite forskning och få exempel på gångfartsgator, men nyfikenheten kring dess möjligheter är stor hos arkitekter och planerare såväl här i norr som i södra Sverige. Idén om gångfartsgatan går i linje med en hållbar stadsutveckling där de hållbara färdsätten tillåts ta mer plats utan att för den sakens skull falla tillbaka i trafikseparerade lösningar. De få exempel som finns upplevs i regel som trivsamma och attraktiva. Ambitionen är att hålla biltrafiken nere till ett minimum på lokalgatorna, och då behöver vi incitament där gatorna tydligt signalerar att de främst är till för de hållbara färdsätten.

Förhoppningen är att lokalgatorna inte ska sakna betydelse för de som inte bor där, utan att det nya området ska upplevas som öppet och länka samman omkringliggande bostadsområden snarare än bilda en barriär. Planområdet innehåller en park och ett torg som ska vara till för alla boende

och förbipasserande på Haga, därför har avvägningen gjorts att huvudmannaskapet ska vara kommunalt.

Möblering och utformning av gatan är inte frågor som detaljplanen kan reglera, detta hanteras i det efterföljande projekteringsskedet där GoP också deltar.

Park
Gårdsytorna uppgår till cirka 1/6 av BTA sett till planområdet som helhet, vilket är snarlikt hur vi planerar i de centrala stadsdelarna. Detaljplanering har gjort bedömningen att de planerade gårdsytorna är tillräckliga för att tillgodose de boendes behov av bostadsnära utevistelse, där närliggande parker och grönområden utgör ett komplement. Att drygt 500 nya bostäder tillkommer innebär en ökad belastning på allmänna platser i närområdet, men planområdet har också exceptionellt stora grön- och rekreationsytor inom gångavstånd.

Drift
Gatusektionen på gångfartsgatan är 11,5 meter bred, varav 5,5 meter ska snöröjas och 6 meter används som snöupplag. Det är i Umeås centrala delar sällsynt med snöupplag som är bredare än gatan som snöröjs. Ytterligare en fördel med gångfartsgata är att den vid stora snöfall snöröjs för alla till skillnad från traditionella gator som prioriterar körbanan som används av blåljusverksamhet. Det är vedertaget att trädrader används för utlastning från körbana och gång- och cykelväg. Utöver detta finns det kapacitet att nyttja park i området vid större snöfall.

Kommunen har gjort ett arbete internt för att mötas i de här frågorna, och GoPs synpunkter bedöms till viss del kunna tillgodoses i planförslaget.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvar är positiv till att brandsäkerhet finns behandlat i planförslaget.

Brandförsvaret vill skicka med följande kompletterande information redan i planprocessen, så att den blir känd för sökanden i ett tidigt skede.

Då planförslaget möjliggör uppförande av flerbostadshus i fyra till nio våningar medger BBR att utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten kan 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. Detta medför att räddningsvägar och 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 fallerar ofta i praktiken.

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

Om räddningsvägar och/eller uppställningsplatser placeras ovan eventuella underjordiska garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Kommentar

Informationen vidarebefordras till sökande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TELIA

Jag tänkte bara flagga att vi är intresserade av att vara med och samförlägga kanalisation till framtida bostadsbyggnader här. Vi har ganska mycket nät runt dessa fastigheter och även en fiberkabel in på Verkstaden 19. Om det vankas samordningsmöten och sånt framöver så blir jag gärna kallad.

Kommentar

Informationen vidareförmedlas till sökande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

1. Fastigheterna som ingår i planförslaget ligger inom verksamhetsområde för samtliga nyttigheter. Anslutningspunkter kommer att meddelas av va-huvudman och avgifter tas ut i enlighet med då gällande va-taxa. I planbeskrivningen framgår att fastighetsägaren bekostar framtida ledningsflytt. Den bör dock kompletteras med information angående vilka ledningar som berörs. Sedan tidigare har det varit tal om att flytta på befintlig dagvattenledning i planområdets nordvästra del. Vakin har även en vattenledning och en

spillvattenledning i planområdets södra delar. Ska dessa ledningar flyttas måste det meddelas till Vakin så snart som möjligt så att tillräcklig tid ges för planering och utredning. Ska ledningarna i stället ligga kvar i befintligt läge måste plankartan kompletteras med ett u-område för detta. Detta skulle krocka med yta som i plankartan planlagts för teknisk anläggning.

Övrigt:
Dagvattenledningsnätet på Haga är i dagsläget hårt belastat och möjligheten att tillskapa fördröjningsytor är begränsad. Vakin ser således positivt på att plankartan regleras med bestämmelser angående hårdgörandegrad då det bidrar till en mer hållbar dagvattenhantering.

Avfall och återvinning

2. Från 1 januari 2027 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att utöver plats för mat- och restavfall ska det även finnas plats för insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede.

   Vakin har tidigare lämnat synpunkter gällande föreslagen lösning för avfallshämtning och gör tolkningen utifrån samrådsbeskrivningen att förpackningar inte kommer att samlas in i anslutning till mat- och restavfall. Det innebär att lagstiftningen inte uppfylls om förpackningar hämtas från annan plats än där behållare för mat- och restavfall finns. Vakin avstyrker därmed föreslagen avfallshantering.

3. Övrigt

   För sophämtning ska avfallsutrymmen 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.

   Av säkerhetsskäl ska avfallsutrymmet placeras så att sopbilen inte behöver köra utanför entréer, lekplatser osv. Även underlaget behöver beaktas, så att det klarar att tunga fordon kan framföras på det samt att bilen kan fälla ner stödbenen som behövs vid tömning av bottentömmande behållare. Plattor och liknande är inte att rekommendera pga. risken för skador på underlaget.

   Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en

diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se gällande NOA för ytterligare anvisningar gällande dimensionering, framkomlighet mm.

Vid anläggande av bottentömmande behållare gäller följande:

- Bottentömmande behållare ska bestå av ett fack. Delad behållare är inte tillåten.
- Behållarnas placering ska stämmas av med ledningsägaren för att minska risken för att ledningar grävs sönder vid etablering.
- Behållaren får placeras maximalt 5 meter från uppställningsplats från tömningsbilen. Avståndet mäts från behållarens mittpunkt.
- Behållaren ska placeras minst 2 meter från träd, bilar och liknande som kan skadas i samband med tömning. Avståndet mäts från ytterstа kant/plattformen.
- Höjdskillnaden mellan behållare och uppställningsplats får vara högst +/- 2 meter.
- Totalvikten för behållare och avfall får inte överstiga 2000 kg.
- Behållare för matavfall ska inte överstiga 1000 liter.
- Fordonets uppställningsplats får inte vara placerad vid utfarter eller placeras i/vid korsning.
- Uppställningsplatsen ska vara hårdgjort och anpassat för fordonets tyngd så att fordonets stödben, som fälls ut innan tömning inte skapar gropar i markbeläggningen.
- Uppställningsplatsen ska i största möjliga mån vara jämn. Om lutning inte kan undvikas ska lutningen vara max 7 %.
- Uppställningsplatsen ska vara minst 4,6 meter bred och 15 meter lång.
- Behållarna ska placeras så att snöröjning kan ske. I de fall behållarna är helt under jord ska hela behållarens yta ovan jord snöröjas innan tömning.
- Endast behållare med tvåkrokssystemet accepteras.
- Tömningsbilen får inte köra på eller korsa gång- och cykelväg.
- Trafik får inte hindras vid tömning av avfallsbehållare.
- Vid tömning ska det vara en fri höjd på minst 10 meter.
- Vid tömning ska godkänt fallskydd finnas.
- Lyft bör inte ske över gångbanor, speciellt inte om gångbanan är högt trafikerad eller om det är i närheten av en skola. I de fall det är oundvikligt ska gångvägen spärras av vid tömning.
- Behållare bör anläggas så att vatteninträngning minimeras och vara placerad så att ytvattenavrinning möjliggörs. Om lakvatten ansamlas under behållare rekommenderas att dessa rengörs/saneras vid

behov. Rengöring är särskilt viktigt för behållare med matavfallsinsamling.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA 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.

Kommentar

1. Planbeskrivningen förtydligar att samtliga ledningar som påverkar byggrätter inom planområdet kommer att behöva flyttas, samt vem som ansvarar resp. bekostar detta.

2. Det är först i projekteringsskedet efter att detaljplanen fått laga kraft som byggaktören ska redovisa i detalj hur avfallshanteringen ska fungera. Detaljplanen skapar förutsättningar för olika alternativ, såsom underjordiska avfallsbehållare, sopsugar eller miljöhus i bottenvåning mot lokalgator. Samtliga avfallsfraktioner ska vara tillgängliga inom 50 meter från bostadsentrén. Planhandlingarna justeras med uppdaterat förslag på avfallshantering.

3. Sophämtning sker från nya lokalgator. För att skapa en levande och trygg stadsmiljö ska bebyggelse utformas med entréer mot gatorna. Då många aspekter ska hanteras när nya stadsdelar skapas måste ibland kompromisser och anpassningar göras, och i detta fall kommer sopbil att behöva passera bostadsentréerna på lokalgatorna. Längs nya lokalgator gäller att fordon anpassar hastighet till gångfart vilket minskar risken för olyckor. I det förslag som presenteras krävs inga genomfarter över innergårdar, vilket stärker trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Västerbottens museum kommer inte att yttra sig i samrådsskedet.

SAMMANFATTNING AV VANLIGT INKOMMANDE SYNPUNKTER

Många synpunkter har inkommit i samrådet och därav sammanfattas och besvaras de vanligaste förekommande nedan:

1. Niovåningshusens påverkan fastigheten Stenkrossen 2

Boende i punkthusen inom fastigheten Stenkrossen 2 anser att de två högre husen längs Skogsbrynet skymmer deras utsikt över Umeå, skuggar deras balkonger och utemiljö samt ökar insyn i deras lägenheter.

Många av de inkomna synpunkterna handlar om att man tycker att husen är för höga generellt.

Kommentar
Kommunen har noterat att skuggstudien har beskurits så att det inte går att utläsa hur kvarteret Stenkrossen påverkas av projektet, detta är åtgärdat i granskningshandlingarna.

Kvarteret Stenkrossen är beläget på Stadslidens västsluttning med vidsträckt utsikt över Umeå, en utsikt som påverkas av planförslaget. Förändrade utblickar och ökad skuggning är en konsekvens av att staden växer, och som boende i de centrala stadsdelarna har man att förvänta sig att den här typen av förändringar kan ske. Umeå kommun har ett tydligt tillväxt- och förtätningsmål vilket leder till att nya bostäder måste byggas och hus uppföras, och förtätning innebär per definition att ny bebyggelse tillkommer inom befintliga bostadsmiljöer. Bibehållen utsikt från enskilda fastigheter är därmed ingen rättighet. Att utsikten är en värdefull kvalitet för den enskilda är dock något som kommunen beaktar i de avvägningar som görs i planprocessen.

Efter samrådet har kommunen beslutat att justera de två högre byggrätterna från högst nio våningar till högst sju respektive fem våningar. Justeringen innebär mindre skuggning mot kvarteret Stenkrossen. Reglering av byggnadshöjder ersätts med bestämmelser om nockhöjd.

Huruvida påverkan upplevs som positiv eller negativ är beroende av personliga preferenser samt i vilket hus och våning en bor i. Majoriteten av lägenheterna inom Stenkrossen har fortsatt en vidsträckt utsikt över Umeå. Att förgrunden omvandlas från industri till stadskvarter får ses som ett lyft för boende på Stenkrossen. Avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse är som minst 34 meter vilket är betydligt mer än avståndet mellan husen i de centrala stadsdelarna, och bedöms som mer än godtagbart.

Husens höjder generellt har bestämts efter noggranna avvägningar mellan en mängd olika intressen på platsen. Kommunen önskar få in tillräckligt många boende för att skapa underlag för anläggandet av nya allmänna platser som en park och ett torg, samt för tillkommande handelsverksamheter. Det är också önskvärt att de nya kvarteren får en högre nivå av

”stadsmässighet” och livlighet än omkringliggande kvarter, för att tillföra dynamik och kontraster till Haga som stadsdel. Att bostadsbeståndet diversifieras bidrar ofta till en positiv blandning av människor och livsstilar i området. Det finns också en ekonomisk aspekt i att få in fler bostäder, där en högre byggnadshöjd skapar bättre förutsättningar för exploatören att kunna genomföra projektet, och göra det på ett sätt som tillför kvaliteter till såväl befintliga som tillkommande boende. Proportioner, skuggning och upplevelsen från gatan har studerats, och kommunen har nu landat i den höjdsättning som presenteras i förslaget. Mot allmän plats har den översta våningen dragits in för att skapa en lägre fasad ut mot gatorna.

2. Lägre hus mot Sandaparken

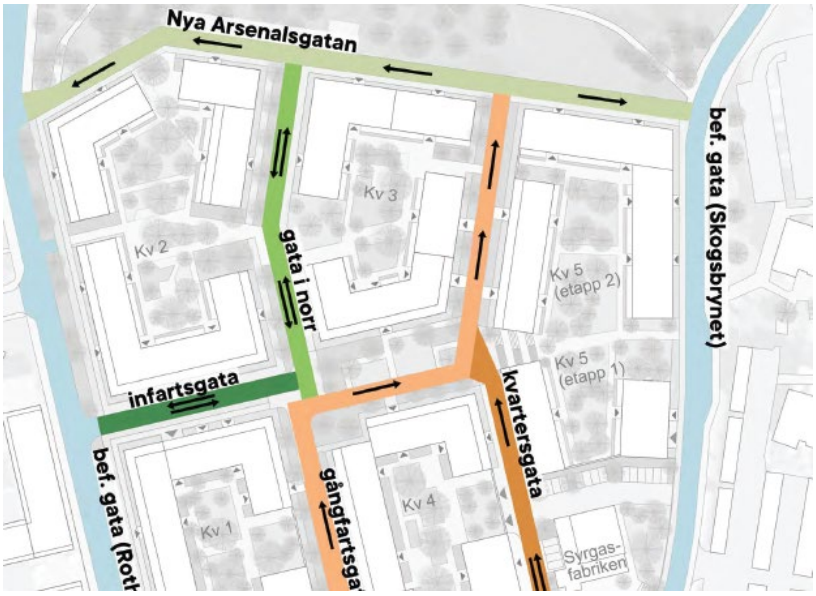
Boende i angränsning till planområdet vill att bebyggelsen närmast Sandaparken ska trappas ned från fyra till tre våningar för att anpassas till den lägre bebyggelsen längs Erikslundsvägen samt för att inte skugga parken.

Kommentar
Kommunen delar inte grannarnas uppfattning att ny bebyggelse ska anpassas till befintliga radhus norr om Sandaparken. Planförslaget bygger inte vidare på den bebyggelsestruktur som finns norr om parken, utan är tänkt att bilda en ny ”årsring”. Byggnadshöjder trappar ned mot parken för att släppa in solljus under sommarmånaderna. Avståndet till radhusen i norr är stort och de nya kvarteren får därför ingen påtaglig påverkan, även om utsikten och parkens karaktär förändras.

3. Trafikökning längs med Erikslundsvägen

Grannar befarar att Erikslundsvägen ska bli en smitväg för trafik till planområdet.

Kommentar
Plankartan kompletteras med ett in-/utfartsförbud mot Skogsbrynet i öst, undantaget nedfarten till parkeringsgaraget. De körriktningar som föreslås längs Nya Arsenalsgatan omöjliggör att den används som utfart för bilar som kommer från parkeringsgaraget vid Skogsbrynet.



ERIKSLUNDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Erikslunds samfällighetsförening har tidigt i planeringen med byggnationen på Verkstaden 18 inkommit med en skrivelse till kommunen med många bifogade namnunderskrifter från de boende i området. Vi i styrelsen har nu gått igenom de nya handlingarna till planförslaget och vill framföra följande synpunkter och önskemål:

Lägre hushöjder
Vi är positiva att området Verkstaden 18 bebyggs med bostäder och uppskattar att höjden på husen minskats något i det nya förslaget. Dock är husen fortfarande för höga närmast den anslutande lågbebyggda Erikslundsvägen som endast är två våningar. Maximalt tre våningar i det närmaste ledet kan godtas – inte högre än vad Motorcentralen är i dag. Blir det för högt och skuggigt mot grönytan mot Sandaparken kommer inte heller växter och träd att trivas där. Vi menar också att Verkstaden 18 med nuvarande plan blir alltför tättbebyggt och massivt med för mycket folk på för liten yta.

Ta hänsyn till synpunkterna från workshopen
Bonava höll förra året en workshop med de boende i området för att få in synpunkter som skulle användas för att utforma det nya området, vilket uppskattades. Våra synpunkter verkar dock inte ha beaktats in någon större utsträckning. En artikel i VK 2022-11-23 med tillhörande bild om ”Hagas nya centrum” bygger till stora delar på de synpunkter som togs upp vid Bonavas workshop, men i kommunens nuvarande plan verkar inte hänsyn ha tagits till det som framgick där och i artikeln. Var den workshopen bara ett spel för gallerierna utan reell funktion? Inte heller verkar hänsyn ha tagits till vad Erikslunds samfällighetsförening påpekade i vår tidigare skrivelse till kommunen, t.ex. om trafiksituationen i närområdet.

Trafiksituationen

I kommunens förslag verkar det bara planeras för trafiksituationen *inne* i det nya området (enkelriktade små vägar i gångfart osv.). Om över 500 hushåll ska in och ut och med sina bilar måste ett helhetsgrepp tas och då även involvera närliggande vägar och befintlig bebyggelse. Många kommer inte att cykla eller gå till jobbet och behöver ta sig ut med bil. Rothoffsvägen är redan i dag hårt trafikerad och det nya, folkrika bostadsområdet riskerar att orsaka trafikproppar, särskilt i rusningstid. Om det blir svårt att ta sig ut på Rothoffsvägen kommer många istället att välja andra vägar – via Skogsbrynet och Erikslundsvägen. Dessa vägar riskerar med kommunens förslag att bli nya inofficiella ”genomfartsleder” för trafiken in och ut ur det nya området. Detta vore mycket olyckligt och olämpligt. Redan i dag är det mycket trafik på Erikslundsvägen och den är, särskilt på vintern, smal och trång, ligger nära husen och bilarna kör fort. Det kommer att bli ett stort störningsmoment för oss som redan bor här, med buller, damm och försämrad skolväg för barnen. Detta måste beaktas och här behöver man tänka om och tänka nytt.

För att förhindra att boende i nya områden väljer Erikslundsvägen bör den även förses med farthinder och annat som försvårar (förhindrar) genomfart och får ner hastigheten. Även andra åtgärder för att lösa trafiksituationen bör ses över i anslutning till det nya området. Kommunens nuvarande förslag synes i det avseendet bristfälligt och ogenomtänkt. Det vore önskvärt att därvid ta ett bättre och mer samlat grepp om trafiksituationen för alla de tre områden (Guldskrinet och Verkstadens två områden) som berörs av nybyggnationerna på Haga och därvid också utreda hur det påverkar närområdet, innan byggandet startar upp.

Parkeringssituationen

I det nya området verkar inte tillräckligt genomtänkt. Var ska de bilar som inte får plats i de underliggande garagen stå? Och var ska besökarna till de boende parkera? Gatuparkeringarna på Erikslundsvägen och Skogsbrynet är ofta fulla redan i dag och vi vill inte ha fler parkerade bilar längs dessa eller andra befintliga vägar. Det är ju ett stort problem kring många nyare fastigheter att det saknas tillräckligt med gästparkeringar, och även möjlighet för bilar från sjukvård och andra insatser i hemmet att parkera i anslutning till fastigheterna. Lägg till några butiker, så blir det ju ännu svårare att hitta plats, vilket ökar risken för trafik och parkering i närområdet. På samrådsmötet som höll den 5 december 2023 kunde man inte ange hur många parkeringar som planeras under husen och det blev tydligt att boende (utan parkering) och andra besökande kommer att behöva parkera på torget och på gatorna i närheten, vilket vi i närområdet starkt motsätter oss.

Torget

Trevligt med affärer och ett torg, men torget verkar trångt, ogenomtänkt och malplacerat (förutom parkeringsbristen). Det vore kanske bättre att förlägga det (och en eventuell livsmedelsbutik) på tomten där OK står i dag, för att möjliggöra en bättre trafik- och parkeringssituation och en naturlig trafikcirkulation. Var ska alla som handlar i affärerna på det nya torget

parkera? Det är en utopi att alla går eller cyklar dit – särskilt om det ska bli en livsmedelsbutik och tunga matkassar ska bäras, och för t.ex. personer med funktionsvariationer är bilparkering helt nödvändig. Vid Coop Haga i dag är parkeringen ofta full med bilar, så det finns självklart ett behov av en parkering invid en mataffär.

Samordning
Allmänt vore det önskvärt med en bättre samordning av de tre stora områden som ska bebyggas (Guldskrinet och Verkstadens två områden) och därvid även hur de samverkar med de intilliggande områdena. Oklart hur detta gjorts nu.

Grönytorna
Bra att Sandaparken och Hagaparken bevaras som gröna stråk. Det lilla skogspartiet i Sandaparken som ligger mellan Erikslundsvägen och det nya området får absolut inte avverkas eller ersättas med planterade träd. Skogsstråket betyder mycket för oss som bor intill och den blir en naturlig och viktig grön ”skärm” mot det nya området.

För att undvika att de stora träd behöver tas ut bör även den elcentral som planeras där inte läggas mitt framför radhuslängan på Eriklundsvägen utan lite längre ner, närmare Rothoffsvägen, så att de boende (både i befintliga och nya området) inte får elcentralen precis framför bostäderna. Detta måste med enkla medel gå att göra på ett snyggare sätt.

Återvinningsstationen
Fastighetsägarna intill det nya området ser ett värde i att även fortsättningsvis ha en återvinningsstation inom gångavstånd. I dag finns en återvinningsstation vid Skogsbrynet, vilken gärna får vara kvar. Där finns för övrigt ingen belysning alls och lampor behöver sättas upp – det är helt kolsvart där höst- och vintertid.

Snöupplägg
Är det genomtänkt var snön i dessa nya stadskvarter ska läggas? På innergårdarna i de nya kvarteren skulle det ju göras lekplatser och gemensamhetsytor – dessa kan inte bara täckas över med snö. Eller ska det bli ett ännu större snöupplag i Sandaparken? När de stora högarna sedan smälter blir det dessutom väldigt mycket vatten.

Kommentar

Lägre hushöjder
Synpunkten har inkommit i ett flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”

Ta hänsyn till synpunkterna från workshopen
Workshopen hölls i syfte att fånga upp och tillvarata synpunkter och lokal kunskap från de boende i området, och har legat till grund för det gestaltningsprogram som tagits fram samt varit vägledande i planarbetet. Under

mötet framkom bl.a. att syrgasstationen var en uppskattad byggnad i området, att det var önskvärt med en öppning genom kvarteret från Skogsbrynet, och att det fanns önskemål om att byggnadshöjderna generellt skulle hållas nere.

Sedan workshopen har planarbetet fortsatt och i den processen har många olika avvägningar behövt göras.

Trafiksituationen
Synpunkter har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”. Utöver det kan tilläggas att ett samordningsarbete mellan de pågående detaljplanerna har skett under planprocessen, med särskilt fokus på Rothoffsvägens omvandling och behov. I samband med att planerna genomförs planeras en ombyggnation av Rothoffsvägen som bland annat innefattar en förbättring av gång- och cykelbanan samt plantering av gatuträd.

Parkeringssituationen
Detaljplanen skapar utrymme för att uppfylla gällande parkeringsnorm. Den mobilitetsutredning som ligger som bilaga till detaljplanen visar på åtgärder som behöver genomföras för att kommunen ska ha möjlighet att bevilja en parkeringsreduktion.

Torget
Verksamheter kommer ha ett stort kundunderlag inom gångavstånd från butiken. Parkeringsplatser möjliggörs i anslutning till Syrgasfabriken och naturligtvis kommer det finnas parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meters avstånd till butiksentréer. Det har varit mycket viktigt för Umeå kommun att den fysiska miljön är uppbyggd för att uppfylla fotgängare och cyklisters behov i första hand. Avsaknaden av parkeringstorg syftar också till att skapa incitament för boende på Haga att välja andra alternativ till bilen vid besök av torget.

Torget är planerat för hela stadsdelen och inte bara för de boende inom kvarteret Verkstaden.

Samordning
Projekten startade upp vid olika tillfällen vilket är anledningen till att de inte har handlagts som ett gemensamt projekt. Projekten har behov av att samordnas och det sker genom återkommande avstämningsmöten där nyckelfrågor diskuteras för att uppnå en god helhetsverkan.

Grönytorna
Byggrätten för nätstation är flyttad närmare Rothoffsvägen.

Sandaparken ligger utanför planområdet och hanteras enligt kommunens skötselplan.

Återvinningsstationen
Återvinningsstationen ligger utanför planområdet och berörs inte av aktuell detaljplan.

Snöupplag
Det är fastighetsägarens ansvar att ta hand om snö inom fastigheten. En snöhög på innergården kan bli en uppskattad lekplats för barn. Om det kommer stora snöfall kan fastighetsägaren bli tvungen att bekosta utlastning av snö. Längs lokalgator finns det tre meter grönremsa på respektive sida om körbanan som vintertid fungerar som snöupplag. Att parker och trottoarer används som snöupplag är vanligt förekommande i kallt klimat och något som vi ser i hela Umeå.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 1

I detaljplanen saknas en skuggkarta som visar hur befintliga byggnader kommer påverkas. Finns endast inlagt hur husen som ska byggas skuggas och inget om hur radhuslängor eller bostadshusen på skogsbrynet påverkas. Önskar att få en bild som visar hur skuggan kommer falla på befintliga hus.

Kommentar

Detaljplanering, Umeå kommun har noterat att skuggstudien är beskuren på ett sätt som gör det svårt för allmänheten att bedöma skuggverkan utanför planområdet. Skuggstudien inkluderar därför ett större område i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag reagerar över att man planerar som störst lgh 4 rok men att en 4 rok är på 85 kvm medan en 3 rok är 88 kvm. Ska Umeå bygga nytt så behövs större lgh också dvs 4 rok och även 5 rök där rummen är tillräckligt stora för att en tonåring så ha adekvat med utrymme.

Kommentar

Yttrandet syftar på uppgifter som finns i Tabell 2 i planbeskrivningen och som i sin tur är ett utdrag från mobilitetsutredningen. Tabellen har ingen juridisk bärighet på genomförandet av detaljplanen, dvs planen styr inte lägenhetsstorlekar i detalj. Plankartan är dock försedd med planbestämmelsen *”Minst 2 femrumslägenheter ska anordnas inom varje kvarter”.*

Illustrationen ”tabell 2” i planbeskrivningen tas bort, då den bara visar en uppskattning och kan uppfattas missvisande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3

Ställer mig positiv till att industrifastigheten byggs om till bostäder vilket höjer intrycket för hela området, dock är jag och sannolikt fler inom BRF Skogsbrynet tveksam till höjden på framför allt de två punkthusen. Nio våningar skulle sannolikt blockera stor del av utsikten och ljusinsläppet för de flesta i vår förening. Önskvärt är därmed att om möjligt minska ned antal våningar på framför allt de två punkthusen.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 4

Hej! Jag är definitivt emot de två 9-våningshusen. Jag bor på Skogsbrynet 1 och har utsikt över Umeå. Uppförs dessa två huskroppar kommer utsikten att förstöras och värdet min bostadsrätt att sjunka i värde. Hur kompenseras jag för det?

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 5

1. Önskar att en skuggkarta ska visas offentligt hur närliggande hus kommer påverkas.
2. Önskar få veta höjdmeter på punkthusen.
3. Jag anser att punkthusen bör göras lägre. Dels då dem kommer skymma utsikt från bakomliggande byggnader vilket påverkar bostadsrättsinnehavarnas värde vid försäljning. Finner också att det i ett estetiskt syfte bör vara en upptrappande utformning där husen framför skogsbrynet bör vara lägre än bakomliggande hus, detta kommer få husen att smälta in bättre i närliggande miljö.

Kommentar

1. Granskningshandlingarna kompletteras med en skuggstudie som inkluderar ett större område.

2. Nockhöjderna (höjd från marknivå till nock) regleras i planen för samtliga byggnader, och sätter en högsta nivå för vad som kan byggas. Det är sedan upp till exploatören om de vill utnyttja hela den tillåtna byggrätten eller inte.
3. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 6

Hej! Jag tycker att det är spännande och positivt med boende istället för bil- och lastbilsföretag på Haga för att skapa en mer levande stadsdel. Jag var med på idémötet på Västerbottens museum i ett tidigare skede i processen. Det många av oss poängterade då var oron för alltför höga hus samt en önskan om att bevara fabriken. Det verkar som att fabriken får vara kvar i någon form och det är verkligen toppen, skapar historia, tillhörighet MEN höjden på husen närmast oss är mycket oroande och stämmer dåligt överens med önskningarna tidigare. Vi har en relativt ny gemensamhetsyta som samfälligheten satsat mycket tid, kraft och pengar på att förverkliga. Där grillas det på kvällarna, barn och vuxna umgås tillsammans på lekytorna och en del tar ut filt och solar när vår och sommar kommer. Det vore verkligen illa om två niovåningshus ska skugga denna yta så pass mycket som det kommer att göra. Dessutom, men det är mer av privat eget intresse. Jag har varit med och jobbat fram balkongsatsningen och njuter nu av kvällssolen från min balkong på fjärde våningen. Hur kommer det att bli? För mig, men även för dem på våning 1-3? För stadsbilden kan jag förstå att en övergång mot Skogsbrynet med något högre hus kommer att se bra ut. Men inte nio våningar.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”. Ang. tillvaratagandet av synpunkter från workshopen på Västerbottens museum, se kommentar till Samfällighetsföreningens yttrande ovan.

YTTRANDE 7

1. Behovet av eventuella gästparkeringar längs Skogsbrynet kommer att öka i och med den planerade byggnationen. Freda - gärna utöka - befintliga parkeringsplatser längs gatan.
2. Gatan Skogsbrynet utnyttjas i dag av många fotgängare och cyklister som via korsningen med Rothoffsvägen tar sig vidare längs cykel-/gångbanor till arbete, skola och andra aktiviteter. I dag tvingas dessa trafikanter vintertid ut i den ganska smala vägbanan p g a avsaknad av cykelbana och bristande vintervägh̊allning. I o m den

planerade utbyggnaden längs gatan kommer trafikintensiteten med stor sannolikhet att öka. Säkerställ trafiksäkerheten genom inrättandet av en avskild cykeln- och gångbana längs Skogsbrynet som underhålls vintertid.

3. Placera infart till/parkering för livsmedelsbutiken vid Rothoffsvägen för att minska trafiken och säkerställa trafiksäkerheten längs Skogsbrynet. En infart från Skogsbrynet är mycket olämplig p g a att gatans lutning och böjning ger minskad sikt och möjlighet till framförhållning för trafikanter som kommer längs gatan norrifrån

Kommentar

1. Önskemålet är noterat och vidareförmedlat till Tekniska nämnden, Umeå kommun som ansvarar för utformning och drift av allmänna gator.
2. Nya lokalgator inom planområdet förbättrar trafiksäkerheten och tillgängligheten genom planområdet. Skogsbrynet längs kv. Stenkrossen ligger till största delen utanför planområdet.
3. Detaljplanen reglerar inte var eventuell livsmedelsbutik uppförs. Det finns förutsättningar att inrymma den i kvarteret närmast Rothoffsvägen, men om den hamnar i kvarter 4 behöver infart ske från Parkvägen/Skogsbrynet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 8

1. Dagsljus/sol: Jag bor i det gula radhuset på Erikslundsvägen strax norr(?) om området som ska bebyggas med bostäder. Det skulle vara en avsevärd skillnad om det byggs trevåningshus närmast Sandaparkens förlängning upp mot Skogsbrynet, dels så skulle skog/parkområdet kännas ljusare, och med de nu planerade fyravåningshusen kommer tyvärr solen att försvinna i våra hus från November till Mars, så tre våningar hade absolut varit att föredra och en sådan planering skulle inte skapa några klagomål från min sida, (och troligen inte heller från mina grannar).

2. Buller/trafik: Vad jag kan se på er hemsida verkar det inte finns någon beräkning på hur mycket mer trafik/buller det kommer att bli på Erikslundsvägen. Jag ser att det är ritat in en ny väg längst med Sandaparken mellan Rothoffsvägen och Skogsbrynet, är denna tänkt att ta all den nya trafik som kommer att uppstå in och ut ur områdets norra del? Jag har stora farhågor att trafiken på Erikslundsvägen kommer att öka dramatiskt med medföljande buller. Ett alternativ att motverka detta skulle ju kunna vara att stänga en

bit av Skogsbrynet just där Erikslundsvägen kommer upp, kanske genom att göra en förlängning av Sandaparken ända upp i Gammliaskogen.

3. "E" Tekniska anläggningar: Det är ritat in en kvadrat markerad "E" för Tekniska anläggningar i skogsdungen i Sandaparken. Det vore bra om den kunde flyttas närmare Rothoffsvägen, den skulle kanske kunna vara placerad nere i höjd med våra (Erikslundsvägens) garagelängor, då skulle flera av träden kunna "räddas".

Kommentar

1. I Umeå står solen lågt under vinterhalvåret. Berörd fastighet skuggas inte av föreslagen bebyggelse under vår-/höstdagjämning vilket med hänsyn till platsens centrala läge får räknas som goda ljusförhållanden. Detaljplanering anser inte att det är motiverat att uppföra lägre bebyggelse.
2. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.
3. Se tidigare kommentar om flytt av e-område.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 9

Jag vill protestera mot planerna att stänga för utsikten från min lägenhet med två niovåningshus. Området i övrigt är planerat för fyra-, fem- och sexvåningshus. Låt det gälla även de hus som ligger intill Skogsbrynet. Att planera för två så höga hus mitt framför det befintliga 60-talsområdet känns närmast provocerande för oss som bor där. Om det absolut måste byggas höghus kan dessa i stället placeras längst i väster, intill Rothoffsvägen.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 10

Hej! Inte läst allt i detalj, men några saker känns extra viktigt att det tas hänsyn till, bl a;

1. Att inte de högre 9-vån husen på något sätt skymmer utsikten för oss som bor ovanför i höghusen på Skogsbrynet.

2. Att man noga tänker igenom trafiksituationen både bilar och cyklar då det redan i dagsläget är under all kritik både vad gäller underhållet på vägen som skottning m.m. samt att bilar parkeras längs vägen och blockerar för viktig framfart.

3. Utbyggnad av kollektivtrafiken med hållplatser även på Skogsbrynet, för att minska trafik i möjligaste mån.

4. Viktigt att tänka på att vi som redan bor på Skogsbrynet får bra förutsättningar att ta oss fram under själva byggnationen.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.
2. Synpunkten vidareförmedlas till Tekniska nämnden som arbetar med drift och underhåll av kommunen gator.
3. Ultra har planerat leda om linje 5 via Rothoffsvägen för att nå fler resenärer.
4. Det kontrolleras och säkerställs i bygglovskedet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 11

Hej! Kortfattat anser jag att det är under all kritik att man väljer att placera två st niovåningshus framför befintliga byggnader. Det måste finnas en bättre lösning alternativ begränsning, då nuvarande plan blir en enorm påverkan för befintliga bostäder i öst om tilltänkta byggnader.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

1. Tänk på att taken ska vara vända i sydläge för att kunna sätta upp solceller på taken. Skulle vara bra att Rekoringen fick möjlighet att ha sin marknad i/vid syrgasfabriken. Gärna ha nån typ av marknadsplats inom detta område, för att uppmuntra samlingsplatser för boendena i närheten.

2. Skulle passa bättre att torget låg nära fabriken, istället för den trafikerade Rothoffsvägen.

3. Vi vill inte att det ska byggas 9-våningshus som skuggar Skogsbrynet 1-,2-,3-,4- och 6-s allmänytor (bl.a. en lekpark) och skymmer sikten åt väst. Behövs göras en skuggutredning och hus som högst är 7 våningar.

4. I dagsläget är Rothoffsvägen mycket trafikerad. Cyklister och gående på cykelvägen känner av avgaserna nu. Hur ska det inte bli sedan, när det blir ännu fler som använder Rothoffsvägen som genomfart. Behövs göras en redig trafikutredning för att se hur man kan lösa trafiksituationen i området.

Kommentar

1. Förslagen rör saker som kommunen inte har möjlighet att reglera i detaljplanen, men de kommer vidareförmedlas till byggaktören.
2. Torget är tänkt att fungera både för den nya stadsdelen och för förbipasserande och boende i närliggande områden, och en placering i ett yttre hörn gör då torget mer inbjudande och synligt.
3. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.
4. En omvandling av Rothoffsvägen planeras i samband med planens genomförande, men varken bullernivåerna eller trafikmängden skiljer sig nämnvärt från andra stadsgator i Umeå.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 13

Hej! Jag skulle vilja framföra vårt önskemål om att ta hänsyn till boende vid Skogsbrynet 1-6 när ni bestämmer våningshöjd på de nya husen. Jag ser allra helst att höjden inte är så pass att det skymmer utsikten från punkthusen.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 14

1. De planerade högsta husen (9 vån) blir inte estetiskt bra. Bättre att ha en gradering från Skogsbrynet och nedåt mot Rothoffsvägen. Ex

på ful byggnad är den vid Coop på Haga som sticker upp jättekonstigt i förhållande till omgivningen.

2. Trafiken på Rothoffsvägen är tämligen intensiv och många kör som om det vore en huvudled. Inte så bra planering att ha en torgyta närmast den korsningen.

3. Viktigt att tänka på hur omgivningen påverkas när det gäller skuggning från de planerade husen. Skogsbrynets gemensamma uteplats är i farozonen om husen nedanför blir för höga.

Kommentar

1. Efter samrådet har kommunen beslutat att justera höjderna på flera av byggrätterna, och den högsta byggnaden som kan bli max åtta våningar ligger mot torget. Se tidigare kommentarer.

2. Bilhallarna inom kvarteret Verkstaden är indragna med ytkrävande parkering närmast Rothoffsvägen, samma situation råder på motsatt sida gatan inom kvarteret Småröjningen. Den gamla simhallen är riven och tomten närmast cirkulationen är obebyggd. Gatumiljön är anpassad för industri och sällanköpshandel och trafiken anpassar hastigheter till en miljö som kännetecknas av hög framkomlighet. Detta ska förändras på sikt. Gång- och cykelvägar ska breddas och separeras från bilväg med trädrader och mer grönska. Bebyggelsen placeras närmare gatan och blir högre vilket skapar en intimare stadsmiljö. Cirkulationsplatsen kan ersättas av en plankorsning. Torget ges en central placering i den framtida kvartersstaden.

3. Detaljplanering, Umeå kommun har noterat att skuggstudien är beskuren på ett sätt som gör det svårt för allmänheten att bedöma skuggverkan utanför planområdet. Skuggstudien inkluderar därför ett större område i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 15

1. Det är bra att ett så fint och relativt centralt område i Umeå utnyttjas till bostäder i stället för industriområde. Men även om det är bra att få bort industrilokalerna, som inte är tilltalande, så behöver den nya bebyggelsen ta mer hänsyn till befintlig bebyggelse än förslaget gör. Brf Skogsbrynet (adress Skogsbrynet 1-6) har förvisso fem höga punkthus, men vid kanten av skogen har de inte någon påtaglig påverkan på parken, villor och radhus i närområdet. Nio våningar punkthus på andra sidan gatan skulle bli väldigt dominerande från i

vart fall hus 1 och 3 (inklusive min lägenhet och balkong) samt för villor och radhus i närheten. Redan hus på 4-5 våningar kommer att bli påtagligt höga. Dessutom planeras ju hela området bli kompakt. Även med generellt lägre hus än enligt förslaget skulle området avvika väsentligt från befintlig stil på Haga. Brf Skogsbrynet beskrivs som ett av stadsdelens mer synliga landmärken och bör få fortsätta vara det. Och jag vill absolut inte ha nya höghus som utsikt.

2. Det står ”levande bottenvåningar med plats för både bostäder, kommersiell och offentlig service”. Använd gärna bottenvåningar till bostäder. En mataffär, café och liknande kan vara bra. Vad gäller butiker i övrigt är det i hela området, exempelvis längs Östra kyrkogatan, dåligt med verksamhet som ger en ”levande” känsla när man går förbi. Finns det verkligen tillräcklig efterfrågan för att mer än begränsat anpassa bottenvåningar till annat än bostadsändamål? Vad gäller butiker i allmänhet är det mer prioriterat med utbud inom centrumfyrkanten. Satsa på att använda de hus som byggs till bostäder.

Kommentar

1. Planförslaget avviker från befintliga bebyggelsemiljöer på Haga, med högre och tätare bebyggelse. Haga karaktäriseras av att var tid har tillåtits sätta sin prägel på stadsdelen. Kvarteret Stenkrossen är beläget på Stadslidens västsluttning med vidsträckt utsikt över Umeå, en utsikt som påverkas av planförslaget. Se sammanfattning av vanligt förekommande synpunkter tidigare i dokumentet.

4. Efter samrådet har kommunen beslutat att justera höjderna på flera av byggrätterna, och den högsta byggnaden som kan bli max åtta våningar ligger mot torget. Se sammanfattning av vanligt förekommande synpunkter tidigare i dokumentet.

2. Planområdet är en del av vad som i översiktsplanen beskrivs som ett omvandlingsområde med stor tillväxtpotential. På sikt ska området omvandlas till ett blandstadsområde bestående av bostäder med inslag av verksamheter. Exploatören har parallellt med planarbetet beställt en handelsutredning som stödjer det faktum att nya bostäder kommer genera ett behov av nya verksamhetslokaler.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 16

Planeringen av området ser väldigt fin ut. Inte minst den öppna torgytan, den stora trätrappen och att ni bevarar den gamla vackra gastubsfabriken

ser genomtänkt och vackert ut. MEN - och det är mycket viktigt - de planerade höghusen på nio våningar kommer att göra att utsikten och vyn över staden förstörs för oss och därmed försämra boendet för en stor majoritet av de som bor i 165 lägenheter på Skogsbrynet. Så vi vädjar till er att dra ner på antal våningar på de två höghusen så att de dels passar in i ert nya område mer enhetligt och dels gör vårt boende ovanför fortsatt bra. Se det som en helhet, en enhet - där våra två bostadsområden flyter ihop och interagerar på jämlika villkor. Inte "stänga" upp mot oss med två niovåningshus. Tack!

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 17

Hej. Jag har inget emot byggande av bostäder på verkstaden 18, men det jag har synpunkter på är höjden på de två niovånings punkthus som planeras framför befintliga bostäder på Skogsbrynet. Min åsikt är att dessa höghus kommer att inverka menligt för oss boende m a p utsikt, solinstrålning och försämrat insynsskydd. Värdet på våra lägenheter kan också antas minska med två stora huskroppar i direkt närhet som förtätar området kring våra bostadsrätter och ger en ökad biltrafik i omgivningen. Riv gärna verkstadsområdet och bygg bostäder men inte dessa två höghus.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 18

Som närboende ser jag positivt på att detta område ska omvandlas till bostäder. Önskar dock framföra följande synpunkter:

1. Husen i planen är för höga, minska ner på höjden för en bättre profil från befintliga punkthus på skogsbrynet och ner mot Haga. De högre husen kommer bli för höga och även 6-våningshusen kommer bryta av kraftigt från befintlig stadsbild. Området som planeras är för tätt, för många huskroppar på för liten yta. Glesa ut.

2. Åtgärder bör vidtas för att trafiken till området ska köra in från parkvägen och Rothoffsvägen, mer trafik på Erikslundsvägen samt på skogsbrynet norrifrån är inte önskvärt.

3. En förskola bör förläggas någonstans i området, kanske även seniorbostäder/hem för äldre.

4. Hugg försiktigt i sandaparken och främja de gröna stråken som korridorer för de vilda djur som rör sig i och i närheten av skogen.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

2. Boende och besökare av planområdet har ingen fördel av att köra Erikslundsvägen och bedömningen är att fordonsrörelser på gatan kommer bli högst marginell.

3. Kommunen har kommit fram till att det inte finns något ytterligare behov av förskola på Haga. Inom kvarteret Focken som ligger längs Östra Kyrkogatan pågår planläggning för ett vård- och omsorgsboende.

4. Sandaparken ligger utanför planområdet och hanteras enligt kommunens skötselplan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 19

1. Jag bor på Skogsbrynet och jag tycker att utsikten blir förstörd och insynen från höghusen blir störande. Dessutom får vi mindre dagsljus och sol, inte bara på balkongen utan även på hela gården. Trafiken i området kommer att bli mycket mer med så många fler boende i området. Blir det höghus där så känns det onödigt att vi byggde ut våra balkonger, då man inte kommer sitta där då sol och utsikt samt insyn förstör upplevelsen.

2. Idag har vi ett fint läge med närhet till Gammlia och med så mycket mer folk i området kommer det att bli en genomfartsled genom Skogsbrynet med alla som vill till Gammlia.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

2. Kommunen planerar att anlägga en ny entré till Stadsliden (Gammlia) mellan kvarteret Stenkrossen och Guldskrinet. Det finns därför ingen anledning att gena över privata fastigheter.

YTTRANDE 20

1. Jag bor på Skogsbrynet och jag anser att bygg så många och höga hus kommer att öka trafiken väldigt mycket och skapa problem med parkering för boende och gäster.

2. Utsikten kommer bli förstörd likaså dagsljus och sol på både balkonger och på innergården på Skogsbrynet.

3. Ni skriver att det blir ett mer tätbott område men att det finns grönområden runt omkring, alla som ska till Gammlia kommer att gå den närmaste vägen, vilket medför mer spring över Skogsbrynet.

4. Insynen kommer att störa då man har 2st stora höghus framför balkongen, kök och 2 sovrum samt dagsljuset blir sämre och även solläget.

5. Såg på en av era kartor att Skogsbrynetvägen går mellan höghusen men det är en gång/cykelväg för boende på området.

Kommentar

1. I bygglovskedet ska fastighetsägaren visa var boende och besökare ska parkera inom fastigheten. Kommunen granskar och säkerställer att det uppfyller kommunala rekommendationer.

2. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

3. Omvandlingsområdet kommer leda till fler besökare i Stadsliden. Kommunen planerar att anlägga en ny och tydligare entré vilket förhoppningsvis kommer leda till att färre människor genar över privata bostadsfastigheter.

4. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

5. Kartan som uppgiftslämnaren hänvisar till har inte identifierats. Kommunen har kontaktat uppgiftslämnaren som inte har kunnat visa var den felaktiga kartan finns.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 21

1. Att bygga höghus enligt er detaljplan kommer att förstöra utsikten för oss som bor i de punkthus som finns på Skogsbrynet. Vi kommer få sämre utsikt och dagsljus, även hela vårt område skuggläggs. Vi kommer att störas av insyn från de höga husen i detaljplanen. Våra punkthus byggdes i läge med ballongerna för att ge utsikt över stan, vilket då försvinner.

2. Trafiken i området kommer att öka markant med så många fler boenden. Redan idag parkeras det alldeles för mycket på gatan, även snöröjningen är ett problem i nuläget.

3. Ett så stort tätbebyggt område med närhet till grönområden kommer ge oss i punkthusen en ökad passage av människor på väg till Gammlia skogen, vilket förstör vårt lugna område. I er detaljplan fanns en karta där Skogsbrynet vägen går mellan punkthusen, vilket den inte gör. Det är en gång och cykelväg för boenden i området.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

2. Enligt de utredningar som har gjorts har gatorna i området god kapacitet för att hantera tillkommande trafik och snöupplag.

3. Kartan som uppgiftslämnaren hänvisar till har inte identifierats. Kommunen har kontaktat uppgiftslämnaren som inte har kunnat visa var den felaktiga kartan finns. Omvandlingsområdet kommer leda till fler besökare i Stadsliden. Kommunen planerar att anlägga en ny och tydligare entré vilket förhoppningsvis kommer leda till att färre människor genar över privata bostadsfastigheter.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 22

Som bostadsrättsinnehavare på Skogsbrynet 3 med balkong i västerläge, mot det planerade området Verkstaden, är jag kritisk till de planerade nioövåningshusen i den östra delen av planområdet. Mitt starkaste motiv när jag köpte min bostadsrätt var den vidsträckta panoramautsikten över Haga och Umeå i kombination med lägenhetens placering med eftermiddags-

/kvällssol på balkongen. De två planerade niovåningshusen kommer helt att förstöra min utsikt. De höga byggnaderna kommer också att skymma eftermiddags- och kvällssolen på de balkonger som vår bostadsrättsförenings nyligen investerat i.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 23

1. Som boende på Skogsbrynet 3 har jag synpunkter på antalet våningar på de två punkthusen som planeras precis bredvid mitt hus (de två husen med 9 våningar om jag förstod det rätt på samrådsmötet). Niovåningshus kommer att förändra utsikt, dagsljus och känsla markant för oss som bor på Skogsbrynet. Jag önskar att bostadshus med max ca 4–5 våningar planerades i området, inklusive de två punkthusen närmast Skogsbrynet.

2. Bortsett från att de husen påverkar min lägenhet direkt, anser jag även att det för hela Haga och Umeå finns anledning att bevara det unika med punkthusen på Skogsbrynet. De byggdes på sitt utstickande sätt i en annan tid, med andra ideal, och skiljer ut sig som ett lite udda område på Haga – vilket jag önskar ska tillvaratas. Att foga samman det nya området med Skogsbrynet anser jag riskerar förstöra det som är 60-talscharmen med området. Jag tänker även att villorna i närheten och flerfamiljshusen i närheten (Rothoffsvägen t.ex.) riskerar att upplevas som betydligt mindre om proportionerna i området förändras med många höga hus. I övrigt är jag positiv till detaljplanen! Men minska den tillåtna våningshöjden.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

2. Planförslaget avviker från befintliga bebyggelsemiljöer på Haga, med högre och tätare bebyggelse. Haga karaktäriseras av att var tid har tillåtits sätta sin prägel på stadsdelen. Kvarteret Stenkrossen är beläget på Stadslidens västsluttning med vidsträckt utsikt över Umeå, en utsikt som påverkas av planförslaget. Förändrade utblickar och ökad skuggning är en konsekvens av kommunens tillväxtmål som boende i centrala lägen av staden bör räkna med.

Bibehållen utsikt från enskilda fastigheter är ingen rättighet men trots allt något som är värdefullt för den enskilda och därför en aspekt som kommunen beaktar.

5. Efter samrådet har kommunen beslutat att justera höjderna på flera av byggrätterna, och den högsta byggnaden som kan bli max åtta våningar ligger mot torget. Se tidigare kommentarer.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 24

Hej! Detta är mitt andra inlägg till er. Jag bor för närvarande på Skogsbrynet 1 med utsikt över Umeå. Jag kan med bestörtning betrakta denna plan för Verkstaden 18 m.fl. som totalt kommer att förstöra min utsikt över Umeå och därmed sänka värdet på min bostadsrätt. Jag hoppas verkligen att ni kommer att revidera er plan map detta. Hur ska vi som har våra bostadsrätter med nuvarande utsikt över Umeå kunna bli ekonomiskt kompenserade? Det är väl knappast något Umeå kommun kommer att finansiera utan vi får ta en ekonomisk smäll utan att bli kompenserade på nåt sätt. Hur kommer vi som hamnar i ekonomiskt trångomål pga detta att klara oss?

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”. Att utsikten från bostadshus i urbana miljöer förändras är en naturlig del av stadsutvecklingen och ingenting som kommunen ersätter ekonomiskt. Att staden växer är också en förutsättning för en god prisutveckling på befintliga bostäder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 25

1. Jag önskar inte få ett höghus precis utanför vårt hus. Vi har nyligen byggt ut balkonger och glasat in dessa vilket är en stor investering. Förslagna hus skulle ge skugga på dessa och därför inte kunna nyttjas som tänkt. Vi skulle få skugga på hela gården och standard för hela området skulle kraftigt försämras.

2. Hus som förslås byggas skulle dessutom störas av belysning från fotbollsplan samt att vi redan haft stora problem med vatten, dränering mm.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

2. En ljusutredning har tagits fram i samband med planarbetet inom kvarteret Guldskrinet, och utifrån den kan man dra slutsatsen att arenabelysningen inte påverkar planområdet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 26

Jag vill inte att det ska byggas ett så högt hus som 9 våningar precis framför min balkong. Detta kommer starkt att påverka ljusinsläpp och skuggbildning samt insyn till min lägenhet. Jag tycker att man kan bygga ett lägre hus.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 27

1. Jag välkomnar en utveckling och förtätning av Haga men finner att samrådsförslaget är för långtgående vad gäller både antalet lägenheter och byggnadshöjder och således inte en lämplig markanvändning. Vidare är detaljplaneförslaget i strid med översiktsplan (Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna Antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011 nedan översiktsplan och Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet Antagen av kommunfullmäktige 2018 nedan vägvisning). Det är anmärkningsvärt att inte detaljplaneförslaget följer översiktsplan och vägvisning och det bör understrykas vikten av att kommunen beaktar dessa dokument före eventuella intressen från sökande Bonava om att maximera antalet lägenheter och eventuell vinst för projektet. I översiktsplanen beskrivs att Haga kan växa med 1500 enheter/lägenheter. Detta ska ske genom förtätning av befintliga kvarter på kvarterens villkor samt genom de så kallade omvandlingsområdena. Vidare kan konstateras att det aktuella detaljplaneområdet utgör ca en fjärdedel av de utpekade omvandlingsområdena, så med en hyggligt jämn fördelning borde aktuellt detaljplaneområde ej planeras för mer än ca 300 lägenheter beaktat att även butiker ska inrymmas och att det byggts en del sedan 2011. Detaljplaneförslaget föreslår nu 520 lägenheter plus

butiksyta, detta borde kraftigt minskas genom att inte tillåta fler våningar än maximalt 4. Härigenom skulle översiktsplanens riktlinje tillgodoses om varsamhet mot befintlig struktur vid ny bebyggelse samt att Hagas karaktärsdrag med 3-4 våningshusen skulle bevaras.

2. Detaljplaneförslaget tillgodoser inte heller vägvisnings riktlinje om minst 12 meter till vägområde, utan placerar 9 våningshus direkt mot gatan med följden en väldigt mörk gata och sannolikt ett väldigt dominerande intryck från gatunivå och stor påverkan på omgivande bebyggelse. Ett bättre alternativ är att placera eventuella högre byggnader mitt i planområdet för att minska påverkan på omgivande bebyggelse. Detta bör utredas vidare i den fortsatta detaljplaneprocessen.

3. Kommunen bör i större omfattning samordna detaljplanearbeten för angränsande områden (gamla badhustomten och OK-tomten). Högre hus än 4 våningar lämpar sig bättre på gamla badhustomten upp mot backen och skogen, precis på samma sätt som Skogsbrynets fem punkthus uppfördes på 60-talet.

4. Jag noterar att även att framtagna handlingar för samrådet, visserligen i begränsad omfattning redovisar skuggning, men de saknas helt beskrivning av hur mycket skuggning ökar på grund av bebyggelse samt att representativa flygbilder eller fotomontage saknas. Detta bör tas fram i detaljplanen fortsatta process före ett antagande liksom att synpunkter ovan beaktas eller bemötas i samrådsredogörelsen. Ifall närboende saknar underlag för att ta ställning, hur ska politikerna erhålla tillräckligt gott beslutsunderlag och vad blir syftet med detaljplaner ifall de inte fastställs på goda underlag.

Kommentar

1. Översiktsplanen redogör en grov uppskattning på hur många enheter som kan rymmas i stadsdelen. Det är först i detaljplaneskedet som lämpligheten studeras mer noggrant. Ibland ryms det färre och andra gånger fler enheter i relation till beskrivningen i översiktsplanen. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens syfte.

2. Det finns ingen kommunal riktlinje om avstånd till gata, och 12 meter mellan fasad och vägområde är oerhört långt och knappt förekommande. I det här området planeras stadsbebyggelse och den är oftast placerad dikt an mot gatan eller i undantagsfall med förgårdsmark.

3. Projekten startade upp vid olika tillfällen vilket är anledningen till att de inte har handlagts som ett gemensamt projekt. Projekten har behov av att samordnas och det sker genom återkommande avstämningsmöten där nyckelfrågor diskuteras för att uppnå en god helhetsverkan. Höghus på kvarteret Verkstaden utesluter inte höghus på Guldskrinet.

4. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 28

1. Jag saknar en dagvattenutredning. Hur har ni tänkt att dagvattnet ska hanteras?

2. Hur har man planerat för att trafiken ska inrymmas på den där smala gatan och för att inte tala om snömängden?

Kommentar

1. Kvarteret Verkstaden är i hög utsträckning hårdgjord idag med nästintill ingen fördröjning på kvartersmark. Detaljplanen är försedd med planbestämmelsen ”högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras” vilket leder till att utflödet av dagvatten från planområdet minskar. Planbestämmelsen styr inte val av ytbeläggning men på en bostadsgård kan det vara lämpligt att anlägga planteringar som utöver att de leder till en trögare avledning av dagvatten också bidrar med grönska på bostadsgården. I Umeå kommuns dagvattenprogram (antaget i KF 2022) förordas att dagvatten nyttjas som en resurs i stadsplaneringen. På allmän platsmark kommer befintliga och nya lokalgator inom planområdet anläggas med gatuträd som utöver att de bidrar med ekologiska värden också verkar utjämnande på dagvattenflödet.

2. Kommunen sköter snöröjningen på de interna lokalgatorna samt de omgivande vägarna Rothoffsvägen och Skogsbrynet. Längs de lokalgatorna används trottoarer och grönremsor för snöupplag. Även den kommunala fickparken och Sandaparken kommer att behöva nyttjas för att lagra större mängder snö. Sektionen på de nya lokalgatorna bör ha en tre meter bred trädrad på ena sidan om körbanan och en lika bred öppen grönremsa på den andra för att skapa bra snöupplag vintertid.

YTTRANDE 29

Jag bor på Skogsbrynet 1 och har synpunkter på detta byggprojekt. Till att börja med vill jag nämna att jag är mycket positiv till att det nuvarande industriområden snart ska byggas om till bostäder och ett centrum. Men det är speciellt en sak som jag oroar mig mycket för och som verkligen riskerar att få mig att omvärdera min positiva attityd till projektet. Jag har läst igenom planen för byggprojektet och tänker att det är väldigt viktigt för oss som bor på Skogsbrynet i bostadsrättsföreningen att få möjlighet att påverka detta, eftersom vi bor så pass nära det område som idag består av ett industriområde. Det jag främst reagerade på när jag gick igenom planen är närheten av höghus till vårt bostadsområde. Enligt min bedömning kommer dessa byggnationer i hög grad att påverka mängden ljus/sol på vår bostadsrättsförenings område. Det planeras bland annat för ett högt hus som kommer att skymma stora delar av bostäderna i vårt område, i varje fall vissa delar av dagen. Det är som sagt lite svårt att avgöra utifrån planen hur det kommer att bli men min önskan är att en revision av planen görs utifrån hur detta kommer att påverka oss boende på Skogsbrynet 1-5. Jag vet att det har ägt rum ett samrådsmöte angående detta, vilket jag missade på grund av sjukdom. Men jag tänker att alla synpunkter måste samlas in och implementeras i en revision av planen. Hänsyn till vårt närliggande område tycker jag saknas på ett tydligt sätt i den nuvarande planen, vilket i sig är konstigt eftersom det här rör sig om bebyggelse som ligger direkt i anslutning till vårt bostadsområde. För mig är en av de största fördelarna med vårt bostadsområde det höga läget på Skogsbrynet, och solljuset som dröjer sig kvar länge på dagen för många lägenhetsinnehavare. Detta kommer att förändras avsevärt, och är något som med relativt små förändringar av planen i hög grad kan undvikas. Många av oss som bott länge på Skogsbrynet känner oro för denna förändring, framför allt på grund av att det planeras att byggas höga hus så pass nära vårt bostadsområde.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 30

Hej, Förslaget att utöka Umeå med fler bostäder är inte dåligt vill jag börja med att säga, klokt och viktigt för att Umeå som stad ska växa! Att bygga våningshus är också ekonomiskt smart och passar bra in i den närliggande närmiljön. Att däremot bygga 9 våningar var inget jag såg komma. Skogsbrynet och dess ägare har investerat stora summor för balkonger som 100% kommer påverkas om detta genomförs utan förändring. Det kommer påverka värdet på vår lägenhet med otroliga summor då det kommer påverka vår utsikt och närmiljö kraftigt. Jag tror många med mig inom närtid kommer söka sig bort från Haga, inklusive mig själv och min sambo

omgående så fort detta går igenom om inga förändringar på höjden genomförs. Med andra ord är jag starkt kritiskt till höjden, inte bygget som sådant.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 31

Hej, Jag bor med min sambo på skogsbrynet 1 lägenhet 2. Vi är väldigt oroade över insynen som dessa nybyggen skulle tillföra, vi har stora fönster intill vårt kök och sovrum samt en balkong som vi spenderar mycket tid på. Vi blir obekväma med tanken på hur stor insynen kommer bli till oss när detta höghus står på plats. Vi bor långt ner och detta skulle medföra besvär för oss.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 32

Jag känner stor oro för att de två höghusen blir för höga i proportion till omgivningen! Är väl medveten om att vi (tyvärr) inte kan bygga som förr utan måste bygga såväl trängre som högre. Men det här ser verkligen inte bra ut. 7 våningar hade varit mer realistiskt. Sedan kan jag inte heller se att någon beräkning gjorts på huruvida dessa höghus kommer skugga och förstöra BRF Skogsbrynets utomhusmiljö eller inte. En sådan borde väl inkluderats i dagsljusutredningen, eller hur? För visst är väl även boende- och utomhusmiljön för redan befintlig bebyggelse viktig att behålla och ta hänsyn till i samband med en exploatering!

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet ”Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter”.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

- Plankartan kompletteras med ett in-/utfartsförbud mot Skogsbrynet i öst. Det innebär att boende och besökare av planområdet inte sparar tid på att välja Erikslundsvägen och eventuell trafikökning blir högst marginell. In-/utfartsförbud läggs även till längs byggrätterna i norr för att inte skapa oförutsedd biltrafik där den inte är planerad.

- Våningsantal och nockhöjder justeras över hela planområdet för att förbättra balansen mellan ljusinsläpp och täthet. Ett indraget våningsplan medges i flera lägen mot gata, tillsammans med bestämmelsen [f_3 – Om maximalt tillåtet antal våningar byggs ska den översta våningen utföras indragen minst två meter från underliggande fasad].

- Bestämmelse om planteringsdjup tas bort, då den saknar juridiskt stöd.

- Byggrätten för nätstation i Sandaparken flyttas närmare Rothoffsvägen, och nätstationen på torget tas bort.

- Syrgasfabriken får användningarna C, Z, E, P och B1 – bostadskomplement, för ökad flexibilitet. Denna kompletteras även med uppdaterad varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

- Gemensam återvinningscentral tas bort.

- Enskild kvartersgata regleras med markreservat g.

- Planområdesgräns mot Stenkrossen 2 flyttas närmare Verkstaden.

- Begreppet tomt byts ut mot fastighet

- Släpp mellan husen inom utritade byggrätter begränsas till 10 meter.

- Kvarter 1, 4 och 5 öppnas upp mot söder

- Krav på att bottenvåningar ska utformas i trä tas bort.

- Krav på tillgänglighetsanpassning och ökad rumshöjd i hörnet mot Sandaparken tas bort, för att samla centrumskapande verksamheter till området omkring torget.

- Redaktionella ändringar och omformuleringar för ökad läsbarhet, som inte förändrar planförslaget i sak.

Planbeskrivningen:

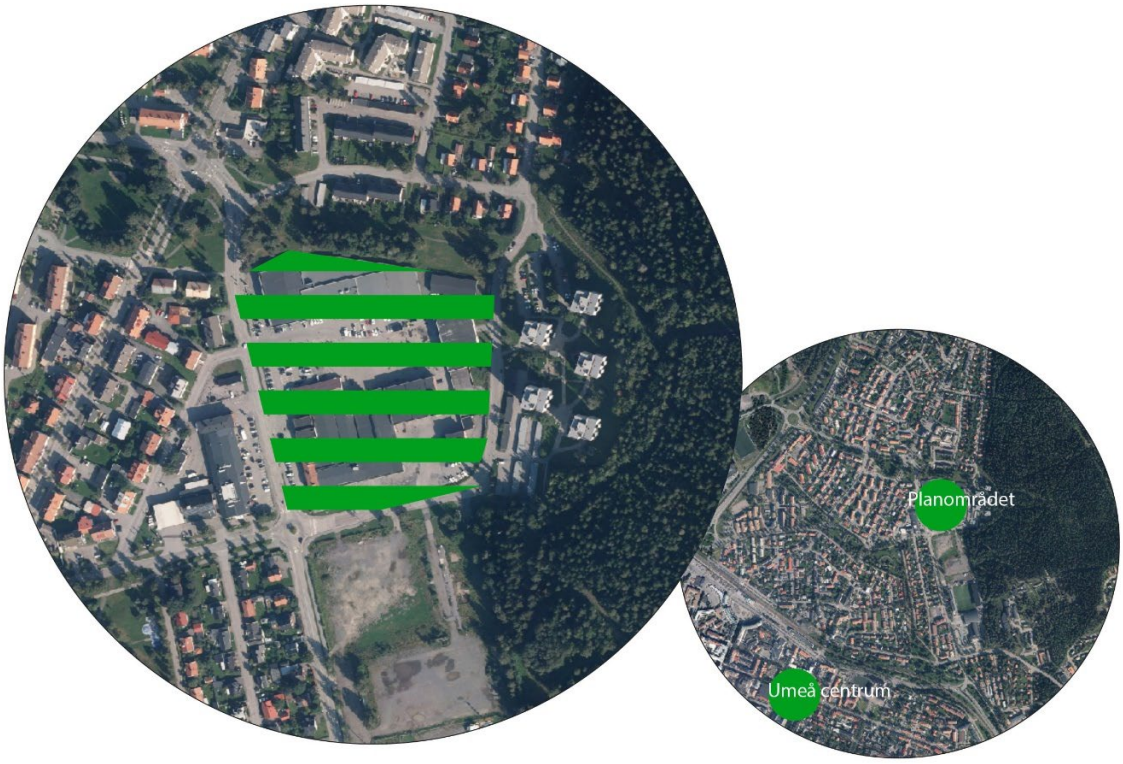
- Uppdaterat planens syfte med tillägg om attraktiv boendemiljö präglad av grönska
- Förklarande skiss över parkeringslösningarna har lagts till.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring skyfallshantering.
- Planbeskrivningens genomförandedel får ett tillägg som rör Skanovas ledningar.
- Skuggstudien utökas.
- Tabell 2 i planbeskrivningen tas bort.
- Planbeskrivningen förtydligar att samtliga ledningar som påverkar byggrätter inom planområdet kommer att behöva flyttas.
- Gällande befintliga ledningsrätter förtydligas att ledningshavaren ansöker om lantmäteriförrättning alternativt omprövning av densamma. Dvs om en ledningshavare väljer att flytta sin fysiska ledning är en sak men att upphäva/flytta ledningsrätten är en prövning hos lantmäterimyndigheten.
- Stadsplan 2480K-P110/1954 berörs i norr i kvartersmark E-område men saknas i tidigare ställningstaganden/detaljplaner.
- Beskrivning av fastighetsbildningsåtgärder gällande E-områden och C-områden läggs till.

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2025.

Denna handling har godkänts av tf planchef Harry Bertilsson med planarkitekter Karin Berggren och Patrik Gredemyr som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Detaljplan för Verkstaden 18 m.fl.

inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning –antagandehandling

September, 2025

Diarienummer: BN-2019/02027

Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
PBL 2010:900 / BFS 2020:5 / BFS 2020:6 / BFS 2020:8 / SFS	BN § 393 2019-12-11			

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen 4
Om detaljplaner 4
Planens syfte 5
Beskrivning av detaljplanen 5
Plandata 5
Planens huvuddrag 6
Planförfarande 7
Planhandlingar 7
Underlag 7
Motiv till detaljplanens regleringar 8
Allmän platsmark 8
Kvartersmark 8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 21
Kommunala ställningstaganden 21
Miljömål 25
Strandskydd 29
Planeringsförutsättningar 29
Stads- och landskapsbild 29
Service 33
Kulturmiljö 34
Naturmiljö 36
Barnperspektiv 37
Friytor 38
Sol- och skuggförhållanden 38
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet 38
Trafik 39
Avfallshantering 40
Geotekniska förhållanden 41
Teknisk försörjning 41
Hälsa och säkerhet 42

Förändringar och konsekvenser 45
Stads- och landskapsbild 45
Service 52
Kulturmiljö 52
Naturmiljö 53
Friytor 54
Barnperspektiv 56
Sol- och skuggförhållanden 56
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet 58
Trafik 59
Parkering och angöring 61
Avfallshantering 61
Teknisk försörjning 62
Hälsa och säkerhet 63
Genomförandefrågor 65
Organisatoriska frågor 66
Ekonomiska frågor 67
Fastighetsrättsliga frågor 69
Mark- och utrymmesförvärv 70
Tekniska frågor 71
Upplysningar 71
Samrådskrets 71
Medverkande 72
Källor 72

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas. En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.



Utökat förfarande

Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens digitala anslagstavla.

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. Samrådstiden är minst tre veckor.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden samt att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Haga

Planområdets area: Cirka 38 000 m^2

Avstånd till Rådhustorget: Drygt 1 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Orienteringskarta

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för omvandling av ett industriområde som tillkom på Haga under 1940-talet. Planen föreslår fem nya bostadskvarter och ett torg med centrumskapande verksamheter inom området, se Figur 1. Gällande översiktsplan[1] förespråkar blandad kvartersstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Centralt inom planområdet planeras en kommunal ”fickpark” som kompletterar bostadsgårdarna och utgör en samlingspunkt som knyter samman kvarteren. Rothoffsvägen och Skogsbrynet avgränsar planområdet i öst och väst. Intentionen är att framkomligheten och tillgängligheten för fotgängare och cyklister ska förbättras på båda dessa gator och Rothoffsvägen ska få gatuträd som bidrar till mer grönska och ökad fördröjning av dagvatten. I norr avgränsas planområdet av Sandaparken, och i söder av Parkvägen.

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. En del av gatorna planeras utföras som gångfartsgator, vilket innebär att alla fordon samsas på samma yta och motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata om behov av det uppstår. Gatorna avses gestaltas med en hög detaljrikedom där omgivande uteplatser, gatuträd, fickparken och inte minst torget bidrar till en variationsrik och levande stadsmiljö.

Detaljplanen möjliggör för ca 580 bostäder samt centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom tre kvarter. Verksamheter möjliggörs även i den gamla syrgasfabriken.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av gator, ett torg och en park.

Omställningen från industriområde till stadskvarter medför högre krav på gestaltningen av de offentliga rummen. De befintliga huvudgatorna, Rothoffsvägen och Parkvägen, anläggs med gatuträd och breda gång- och cykelvägar. Angöring till samlade parkeringsanläggningar sker i väl valda lägen i planområdets utkanter i syfte att minska fordonstrafik på lokalgatorna inne i området.

Nya lokalgator avses utföras som lågfartsgator där några är gångfartsgator som föreslås vara enkelriktade. Trafikregleringen styrs dock inte av detaljplanen och gatorna är i plankartan dimensionerade för att rymma även trafikseparerad, dubbelriktad trafik. Syftet med gångfartsgatorna är att skapa förutsättningar för att gatunätet blir ett socialt rum med få fordonsrörelser, där bilar och cyklar anpassar sig till fotgängares tempo. Gångfartsgatorna ska vara platser för vistelse snarare än transport, och en ökad social närvaro i gaturummet skapar också en ökad trygghet. I planområdets sydvästra hörn mot Parkvägen planläggs ett

[1] Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016.

stadsdelstorg med krav på centrumverksamheter och mitt i planområdet planläggs en kommunal fickpark.

Kvartersmark

Planen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus strukturerade som kvartersstad i fem bostadskvarter med kringbyggda, semislutna gårdar. Bottenvåningar som vetter mot stadsdelstorget längs Parkvägen ska innehålla centrumskapande verksamheter, och även en större livsmedelsbutik möjliggörs i planen. Inom planområdet skyddas en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad, som kan utvecklas för att inrymma verksamheter eller bostadskomplement.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Planförfarande

Planen handläggs med s.k. utökat förfarande med anledning av att planen bedöms ha stort allmänt intresse; dels p.g.a. omfattningen med 580 tillkommande bostäder i ett centralt läge, dels för att planen påverkar en byggnad av kulturhistoriskt värde.

Planhandlingar

- Plankarta, 2025-06-09
- Planbeskrivning, 2025-06-09

Underlag

- Samrådsredogörelse, 2025-06-09
- Granskningsutlåtande, 2025-08-22
- Bullerutredning, Ramboll, 2023-06-09
- Gestaltningsprogram, Strategisk Arkitektur, 2025-05-26
- Dagsljusutredning, ACC, 2022-12-01
- Solstudie, Strategisk Arkitektur, 2025-04-02
- Utredning av förorenad mark, GeoLabbet Nord, 2021-10-12
- Kulturvärdesbedömning syrgasstationen, Afry, 2022-10-05

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd i PBL
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
[GATA]	Användningen möjliggör lokalgator samt anläggning av trädplantering samt gång- och cykelväg längs Rothoffsvägen och Parkvägen.	2 kap. 7 § 1 pt
[PARK]	Syftet med användningen är att möjliggöra den fickpark som planen avser.	2 kap. 7 § 3 pt
[TORG]	Syftet med användningen är att möjliggöra det stadsdelstorg som planen ämnar.	2 kap. 7 § 2 pt

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

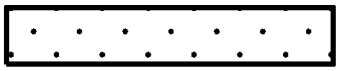
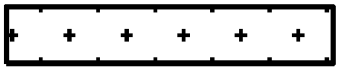
Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

[B]	**Bostäder** Område avsett för bostäder. Syftet är att möjliggöra för cirka 550 bostäder.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 5 pt

[B_1]	**Bostadskomplement** Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Användningen avser möjliggöra alternativ framtida användning av kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 5 pt 2 kap. 6 § 8 pt
[C]	**Centrum** Syftar till att möjliggöra för handel, service, kontor och andra likande verksamheter som ryms inom användningen centrum.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 6 § 8 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[E]	**Tekniska anläggningar** Användningen avser tillgodose behovet av en nätstation inom planområdet.	2 kap. 5 § 3 pt
[P]	**Parkering** Användningen säkerställer att yta finns för att kunna anlägga bostad- eller verksamhetsparkering.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 3 § 5 pt
[P_1]	**Parkeringsanläggning** Användningen ämnar möjliggöra parkeringsgarage som kan vara gemensamt för flera kvarter.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 3 § 5 pt
[Z]	**Verksamheter** Användningen ämnar möjliggöra alternativ framtida användning av kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 4 pt 2 kap. 6 § 8 pt

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande		
 **[prickmark]**	**Marken får inte förses med byggnad** Syftet är att området med så kallad prickmark ska hållas fritt från bebyggelse till förmån för andra funktioner. Prickmarken ämnar säkerställa interngata med varutransporter och tillgång till parkering i och omkring kvarter 4. Vidare avser prickmarken säkerställa den visuella kopplingen till syrgasfabriken genom att reglera att marken söder om denna inte förses med byggnad.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 6 pt 2 kap. 7 § 5 pt
 **[korsmark]**	**Marken får endast förses med komplementbyggnad** Bestämmelsen syftar till att säkerställa friyta inom bostadgård i kvarter 3, men samtidigt möjliggöra komplementbyggnader för exempelvis väderskyddad cykelparkering i nära anslutning till bostäder.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[ö$_1$]	**Marken får endast förses med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare** Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förgårdsmarken inte ska bebyggas med annat än entré, upphöjda uteplatser och eventuellt pelare under balkonger, för att brygga mötet mellan GATA och privat bostad.	2 kap. 3 § 1 pt

[ö$_2$]	**Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark** Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgården inte ska bebyggas med annat än bostadskomplement, samt möjliggöra underjordiskt garage.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 7 pt
Byggnaders användning		
[s$_1$]	**Bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM** Bestämmelsen syftar till att säkerställa centrumverksamheter med förgårdsmark i direkt anslutning till TORG för att möjliggöra ett levande och välbesökt stadsdelstorg.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[s$_2$]	**Parkeringsgarage ovan mark tillåts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart** Bestämmelsen syftar till att parkeringsgarage som placeras ovan gatunivå ska döljas bakom bostad eller verksamhetslokal, med undantag för garageportar och nedfarter. Bestämmelsen avser skapa förutsättningar för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer med fönster/ögon mot de gemensamma rummen.	2 kap. 6 § 1 pt
Höjd på byggnadsverk		
[h$_1$]	**Högsta nockhöjd är 7,0 meter** Bestämmelsen ämnar möjliggöra upphöjd bostadsgård ovan parkeringsgarage.	2 kap. 6 § 1 pt

[h_2]	**Högsta nockhöjd är 19,0 meter** Bestämmelsen möjliggör påbyggnad av kulturhistoriskt värdefull byggnad inom ramen för den statusutredning som har genomförts gällande byggnaden.	2 kap. 6 § 1 pt
[h_3 - h_7]	**Högsta nockhöjd är X meter** Bestämmelserna reglerar högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsverk, vilket innebär höjd upp till högsta del i takkonstruktionen på en byggnad. Syftet är att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild.	2 kap. 6 § 1 pt
Markens anordnande och vegetation		
[n_1]	**Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelseförmåga. (Avgränsas av användningsgräns)** Bestämmelsen syftar till att säkerställa friyta samt uppfylla funktionskravet om tillgängliga och användbara parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 7 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[n_2]	**Marken får inte användas för parkering. (Avgränsas av användningsgräns)** Bestämmelsen ämnar säkerställa friyta genom att reglera bostadsgårdar utan markparkering.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[n_3]	**Kvartersgata** Bestämmelsen syftar till att ge fastighetsägaren rådighet över ytor för varuleveranser m.m. Allmän passage bedöms inte vara nödvändig och ytan planläggs därför inte med GATA.	2 kap. 6 § 6 pt

[n_4]	**Markens höjd får inte vara högre än 19,0 meter över nollplanet.** Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det går att anlägga en parkeringsanläggning i två plan i suterräng inom kvarter 5, utan att skapa för stora nivåskillnader mellan bostadsgård och GATA.	2 kap. 6 § 1 pt
Markreservat för allmännyttiga ändamål		
[u]	**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar** Syftet är att reservera område för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar under jord.	2 kap. 3 § 1 pt
Markreservat för gemensamhetsanläggningar		
[g_1]	**Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata.** Bestämmelsen säkerställer åtkomst till kvartersgata för flera fastighetsägare.	2 kap. 3 § 3 pt
[g_2]	**Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta.** Bestämmelsen ämnar möjliggöra att hela bostadsgården i kvarter 5 hanteras som en gemensam friyta, även om fastigheten skulle delas upp i två med olika ägare.	2 kap. 3 § 3 pt
Placering		
[p_1]	**Kvartershörn ska bebyggas** Bestämmelsen ämnar säkerställa den kvartersstruktur som ingår i syftet med planen.	2 kap. 6 § 1 pt

[p_2]	**Byggnad ska utgöra kvartershörn mot GATA och ska utföras som vinkelbyggnad** Bestämmelse ämnar ytterligare säkerställa kvartersstrukturen och avskärma bostadsgårdar.	2 kap. 6 § 1 pt
Rivningsförbud		
[r]	**Byggnad får inte rivas. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl.** Bestämmelsen säkerställer kvarvarandet kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 6 § 1 pt
Stängsel, utfart och annan utgång		
	**Utfartsförbud** Utfartsförbud regleras mot GATA för att säkerställa trafiksäkra in- och utfarter samt den kvartersstruktur som planen syftar till.	2 kap. 3 § 1 pt
Utformning		
[f_1]	**Huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak** Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen anpassas till stadsbilden.	2 kap. 6 § 1 pt

[f_2]	**Fasader ska utföras i ljusa kulörer och i material av sten, tegel, puts eller trä** Bestämmelsen ämnar att den, i förhållande till övrig bebyggelse inom stadsdelen Haga, täta och höga bebyggelsen inom planområdet ska reflektera ljus och ta mindre visuell plats än det skulle med mörka kulörer.	2 kap. 6 § 1 pt
[f_3]	**Om maximalt tillåtet antal våningar byggs ska den översta våningen utföras indragen minst två meter från underliggande fasad mot allmän plats** Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ytterligare en våning inom markerade byggrätter, utan att påverka upplevelsen av stadsrummet i samma utsträckning som ytterligare ett helt våningsplan.	2 kap. 6 § 1 pt
[f_4]	**Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter** Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en tryggare och mer levande torgmiljö.	2 kap. 6 § 1 pt
[f_5]	**Minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartersgata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter** Bestämmelsen ämnar motverka en stängd fasad mot kvartersgatan i syfte att gatan upplevs levande och trygg.	2 kap. 6 § 1 pt

[f_6]	**Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården. (Avgränsas av användningsgräns)** Bestämmelsen syftar till att samspela med ett av stadsdelens Haga karaktärsdrag, där gröna boendegårdar kan ses även från gatan, samt till att säkerställa en tillräcklig andel friyta.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[f_7 – f_{11}]	**Byggnad får som mest vara X våningar** Bestämmelsen reglerar antalet våningar för att säkerställa det tänkta gestaltningsuttrycket inom området.	2 kap. 6 § pt 1
[f_{12}]	**Trappa ska anläggas** Bestämmelsen möjliggör gen väg genom planområdet med koppling mellan Skogsbrynet, fickparken och Rothoffsvägen.	2 kap. 6 § 1 pt
Utförande		
[b]	**Trappa får underbyggas** Bestämmelsen ämnar möjliggöra angöring av underjordiskt parkeringsgarage även under trappa.	2 kap. 6 § 1 pt

Utnyttjandegrad		
[e_1 – e_4]	**Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är X kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Begränsas av användningsgräns)** Bruttoarea (BTA) är summan av alla våningsplanens area, som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den maximala omfattningen av bostäder i förhållande till tillgänglig friyta inom varje kvarter. Exempel på ej kravställda bostadskomplement skulle kunna vara en vinterträdgård, ett co-workingutrymme eller en gemensam bastu.	2 kap. 6 § 1 pt
[e_5]	**Största byggnadsarea för entré utanför fasadliv är 8 kvadratmeter per trapphus** Syftet med bestämmelsen är begränsa ianspråktagandet av förgårdsmark.	2 kap. 6 § 1 pt
[e_6]	**Minsta bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 kvadratmeter. (Avgränsas av användningsgräns)** Bestämmelsen syftar till att säkerställa omfattningen av centrumverksamhet.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 7 § 5 pt
Varsamhet		
[k_1]	**Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.** Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt

[k_2]	**Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning.** Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
[k_3]	**Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material.** Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
[k_4]	**Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck.** Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK		
Höjd på byggnadsverk		
Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader inte inkräktar på flyghindrets ytor.	2 kap. 3 § 1 pt

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter		
Minst 2 femrumslägenheter ska utföras inom respektive kvarter	Bestämmelsen syftar till att säkerställa större bostäder och därmed skapa stadsnära alternativ till villaboende för större familjer.	2 kap. 3 § 2 pt 2 kap. 3 § 5 pt
Markens anordnande och vegetation		
Högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras	Bestämmelsen säkerställer en mindre hårdgöringsgrad än den råder inom planområdet idag. Detta för att inte påverka dagvattenhanteringen inom planområdet negativt.	2 kap. 5 § 3 pt 2 kap. 5 § 5 pt
Utformning		
Balkong mot GATA får inte glasas in	Bestämmelsen syftar till att skapa stadsmässighet genom att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd	Bestämmelsen syftar till att begränsa utbredningen av balkonger mot bostadsgård i syfte att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot GATA får inte utföras lägre än 3,5 meter över gata	Bestämmelsen ämnar säkerställa fri höjd för snöröjning.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkonger mot GATA tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd	Bestämmelsen syftar till att begränsa utbredningen av balkonger mot gata i syfte att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot GATA får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad	Bestämmelsen syftar till att balkongerna inte ska inkräkta på gaturummet.	2 kap. 6 § 1 pt
Släpp mellan husen inom utpekad byggrätt får inte vara längre än 10 meter	Bestämmelsen ämnar säkerställa den kvartersstruktur som planen syftar till.	2 kap. 6 § 1 pt

Gemensamma bostadsentréer ska vara genomgående	Bestämmelsen ämnar tillgängliggöra bostadsgård så väl som gata för de boende. Enkelsidiga lägenheter med egen entré berörs inte av bestämmelsen.	2 kap. 6 § 1 pt
Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä	Bestämmelsen syftar till att markera entréer genom att använda ett välanvänt material i området.	2 kap. 6 § 1 pt
Utförande		
I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats ska det finnas ett allmänt tillgängligt utrymme om minst 15 m² för cykelparkering	Bestämmelsen syftar till att tillgängliggöra, och därmed främja, cykel som färdmedel samt motverka cykelparkering vid GATA.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 6 § 6 pt
Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata	Bestämmelsen ämnar minska insyn samt motverka eventuell översvämning vid stora regn.	2 kap. 5 § 5 pt 2 kap. 6 § 1 pt
Minst 50 % av bostädernas cykelparkering anordnas väderskyddat	Bestämmelsen säkerställer 50% väderskyddad cykelparkering med avsikt att främja hållbara färdmedel.	2 kap. 6 § 6 pt
Bostäder i källare får inte utföras	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra godtagbara bostadskvaliteter.	2 kap. 5 § 5 pt 2 kap. 6 § 1 pt

Villkor för startbesked		
Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.	Bestämmelsen ämnar säkerställa att marken är sanerad och säkerställd innan bostäder kan byggas.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 5 § 1 pt

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

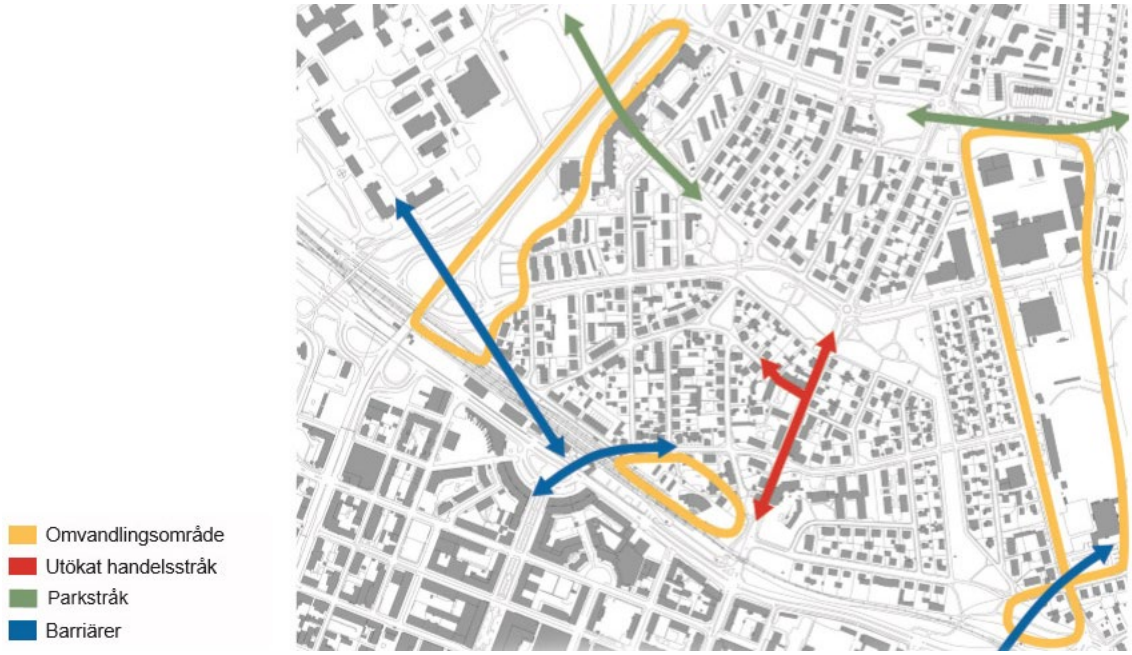
Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen redovisar hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas ur ett långsiktigt perspektiv. Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument i form av fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg. För denna detaljplan gäller *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*[2].

Planområdet är en del av vad som i översiktsplanen beskrivs som ett omvandlingsområde med stor tillväxtpotential, se Figur 2. På sikt ska området omvandlas till ett blandstadsområde bestående av bostäder med inslag av mindre verksamheter och hantverk. Översiktsplanen anger att området har goda möjligheter till förtätning som skapar underlag för utvecklad service och ger bättre samband med stadskärnan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, och kan ses som en del av en första etapp i en större skalförskjutning, då framtidens årslager förväntas ha en annan täthet och urban framtoning.

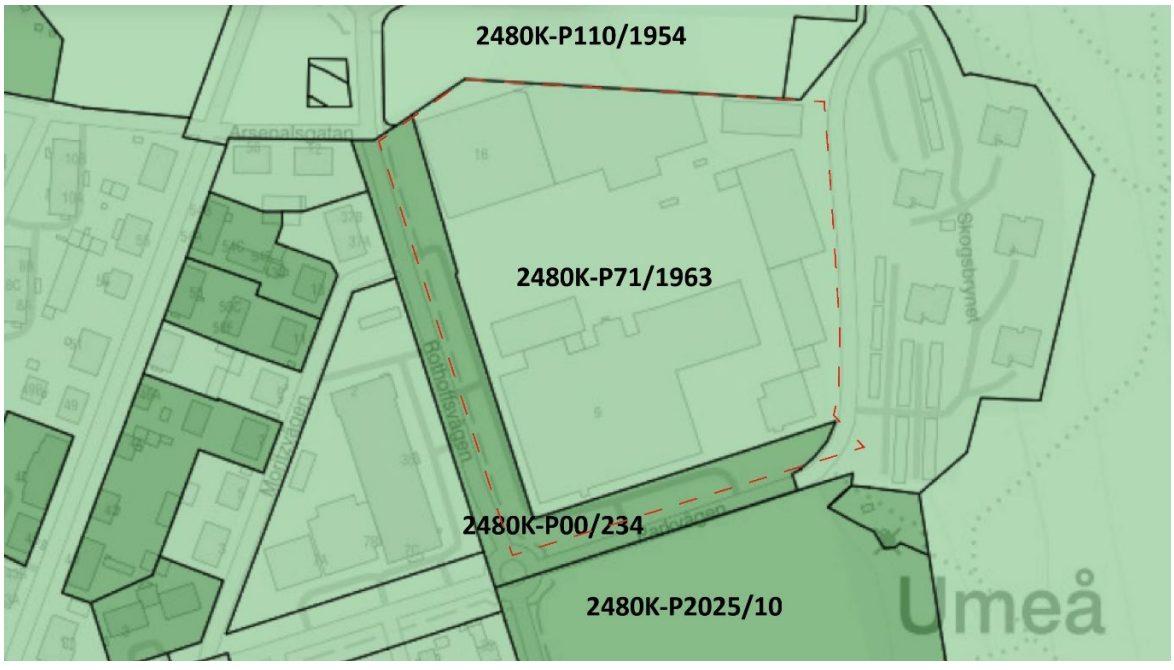
[2] Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2016



Figur 2. Illustration ur den Fördjupade översiktsplanen

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas av detaljplanerna *Stenkrossen, Sållet och Verkstaden 2480K-P71/1963* och *Verkstaden 17 m.m. 2480K-P00/234* som båda medger hantverk och småindustri med begränsad omgivningspåverkan. Planområdet berör även en mindre del av ”Park eller plantering” inom Stadsplan 2480K-P110/1954, se Figur 3. När aktuell detaljplan får laga kraft upphävs de delar av tidigare gällande detaljplaner som sammanfaller med aktuellt planområde.



Figur 3. Gällande detaljplaner med aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

Pågående planprocesser

Väster om planområdet och Rothoffsvägen, på kvarteret Småröjningen, se Figur 17 längre fram i planbeskrivningen, har kommunen 2019 lämnat planbesked för att inleda planläggning med inriktning blandstadskvarter.

Söder om planområdet, på kvarteret Guldskrinet finns en ny detaljplan (laga kraft 2025-05-29) med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av verksamheter. Detaljplanen syftar också till att säkerställa hållbar dagvattenhantering, allmän tillgång till Gammliaskogen, goda ljud- och ljusförhållanden för nya bostäder och en stadsmässig utformning mot omgivande gator som ger liv åt det offentliga rummet.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-11 § 393 att inleda planläggning för kvarteren Verkstaden 18 m.fl.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning (MKB) göras. En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådas i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Förutom de i undersökningen redan identifierade

aspekterna som kommer att behöva utredas i kommande planarbete vill Länsstyrelsen framföra följande:

- Förekomst av sur sulfatjord behöver utredas och eventuella nödvändiga åtgärder beskrivas och säkerställas.
- Dagvatten, översvämning och kapacitet i ledningsnät ska som Länsstyrelsen förstår det utredas, vilket Länsstyrelsen håller med om att det krävs. Inom ramen för detaljplaneprocessen behöver också genomförandet av identifierade behov kopplat till detta säkerställas.
- Även risk för ljusstörningar från närbelägen arena behöver beaktas i planarbetet.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 23/5 till den 13/06 år 2023, och ett förnyat beslut har anslagits 25/3 till 15/4 2025.

Vakin har under planarbetets gång gjort bedömningen att ingen dagvattenutredning krävs eftersom planläggningen leder till en förbättring av dagvattensituationen jämfört med idag. En ljusutredning[3] har tagits fram i samband med planarbetet inom kvarteret Guldskrinet, och utifrån den kan man dra slutsatsen att arenabelysningen inte påverkar planområdet.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Kollektivtrafikprogram* (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, på cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Cykeltrafikprogram* (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- *Fotgängarprogram för Umeå* (2019) Syftet med detta program är att sätta fokus på fotgängare i samhällsplaneringen. Programmet ska visa hur Umeå kommun ska arbeta för att öka andelen resor som görs till fots samt förbättra situationen för dagens fotgängare.
- *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka.* I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs. Inom planområdet finns en byggnads som bedömts vara särskilt värdefull.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning* (Vakin, 2024). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag från hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

[3] Ljusutredning Guldskrinet 1, Umeå (2023). Se detaljplan för Guldskrinet 1 – ärendenummer BN-2021/01166.

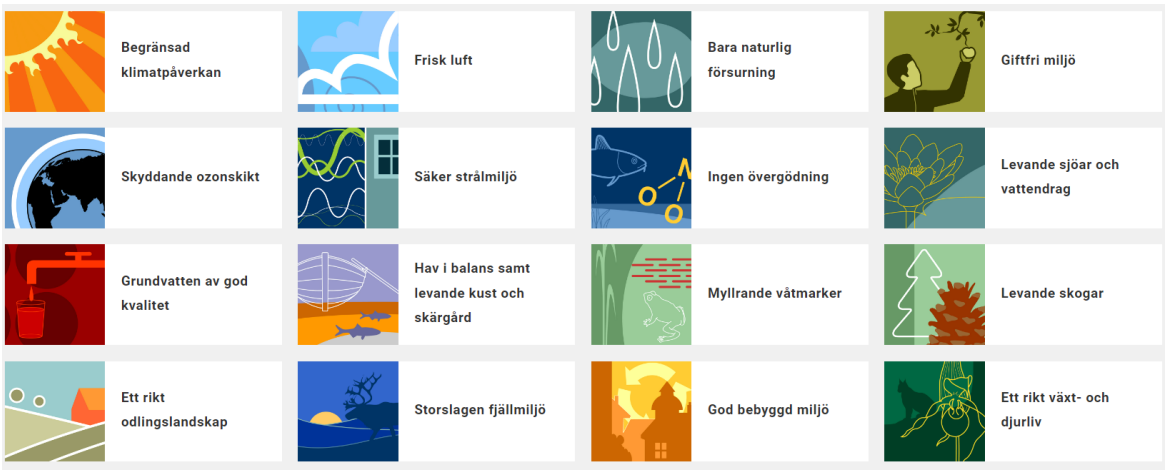
- *Parkeringsnorm* (2018). Genom parkeringsnormen anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder och verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- *Dagvattenprogram för Umeå* (2022). Dagvattenprogrammet beskriver utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning.

Miljömål

Regeringen har fastställt 16 nationella miljökvalitetsmål som alla berör viktiga miljöområden, se Figur 4. Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).

Västerbottens läns miljömål (2014 - 2020) motsvarar i stort de nationella miljökvalitetsmålen.



Figur 4. De 16 nationella miljömålen

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse enligt 3–4 kap. miljöbalken. Områdena avser såväl olika bevarandeintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Mark- och vattenområden, enligt 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken, som utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

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 och anläggningar (exempelvis ventilationshuvar, hisstoppar på byggnader) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. I förlängningen kan det leda till restriktioner för flyget, som påtagligt skulle försvåra nyttjandet av flygplatsen. Aktuellt område omfattas av en flyghinderhöjd på + 52,4–60 meter. Marken är belägen på cirka + 11–18 meter över havet och planen reglerar en högsta totalhöjd på 52,4 meter över angivet nollplan. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på riksintresset. Innan byggkranar uppförs ska samverkan ske med Swedavia/Umeå Airport.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk, och på sikt nå miljömålen. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av:

- kvävedioxid och kväveoxider
- fina partiklar (PM10 och PM2,5)
- svaveldioxid

- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärden för luftkvalitet vid några tillfällen per år. Gällande miljökvalitetsnormer för luft tillåter dock ett visst antal överskridanden per år och 2023 var första året som Umeås luftkvalitet klarade miljökvalitetsnormer för samtliga parametrar. Ett nytt EU-direktiv för miljökvalitetsnormer för luft innehåller skärpta gränsvärden för luftkvalitet från och med 2030. För att uppnå nuvarande och kommande krav i miljökvalitetsnormer behöver Umeå kommun främst arbeta med utsläpp av partiklar (PM10) och kvävedioxid.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistrikten är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara överlag god inom distriktet.

Vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Detaljplaneområdet avvattnas mot Djupbäcken och vidare mot Umeälven.

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (https//viss.lansstyrelsen.se, 2023-05-05)

Vattenföre-komst	EU-CD	Ekologisk status/ potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE708686-171879	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattens tatus	Miljögifter från reningsverk, industri/ förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvänd-ning, jordbruk m.m.
Inom och i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS.* ** VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.*						

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten 2033 ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Då planen ändrar markanvändningen från i stort sett helt hårdgjord industrimark till bostadskvarter som i har

en högre genomsläpplighetsgrad är det rimligt att räkna med att det förväntade tillskottet av föroreningar från planområdet är i det närmaste försumbart. Genomförandet av planen bedöms därmed inte medföra någon försämrad möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Umeälven.

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälven är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Kommuner och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Ett nytt åtgärdsprogram för buller är under framtagande. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

För mer information, se rubrik *Hälsa och säkerhet – Buller.*

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Stads- och landskapsbild

Ur Översiktsplanens *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*:

”Haga är en relativt gles stadsdel som avskiljs både fysiskt och mentalt från stadskärnan genom den barriär som Järnvägen och Blå vägen tillsammans ger. Haga är i de äldre delarna bebyggt med småskalig bostadsbebyggelse. I övriga delar finns större arbetsplatser, t.ex. flera stora bilanläggningar och Hagaskolan. Gammliavallen med sina sporthallar och utomhusarena är en viktig målpunkt. Östra Kyrkogatan är den tydliga mittaxeln genom stadsdelen och längs denna finns också inslag av butiker. De äldsta husen på gamla Haga, stadsdelens egnahemsbebyggelse från 1910-, 20- och 30-talen och inslagen av folkhemsbostäder i flerbostadshus från 1940-talet är exempel på miljöer som är viktiga för stadsdelens karaktär.

Ett centralt parkstråk – Hagaparken – ger tillgång till fina möjligheter för rekreation […] Haga har sin stora tillväxtpotential dels i stråket mot regementet, dels i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna. Dessa områden bör på sikt omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Här finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan. Totalt kan det röra sig om ett tillskott i stadsdelen med 1500 enheter.”

Haga är Umeås första förstad och är utbyggd i etapper från 1900-talet och framåt. Inom stadsdelen finns tydliga årsringar från olika decennier, men det finns också gemensamma och återkommande drag som bidrar till att stadsdelen uppfattas som en helhet.

Bebyggelseområden som angränsar till planområdet

Planområdet består idag av industri- och handelsverksamhet. I angränsning till planområdet finns bostäder från 1940-, 50- och 60-talet. Nedan följer en kort redogörelse av den omgivande bebyggelsen, delvis hämtad ur Umeå kommuns Byggnadsordning för Haga/Sandbacka.

Norr om planområdet

Norr om Sandaparken uppfördes Umeås första radhuslängor under 50-talet, se Figur 5. Radhusen är utformade med spritputsade fasader, fönsteromfattning i vit slätputs och tvådelade mittpostfönster.



Figur 5. Umeås första radhus

Öster om planområdet

I sluttningen upp mot Stadsliden reser sig fem punkthus i åtta våningar och utgör ett av stadsdelens mer synliga landmärken, se Figur 6. Byggnaderna var ursprungligen utförda i puts men har senare försetts med plåtfasad.



Figur 6. Punkthus i skogsbrynet upp mot Stadsliden, i förgrunden syns Syrgasfabriken. Fotot är taget från planområdet för kvarteret Guldskrinet.

Söder om planområdet

Inom kvarteret Guldskrinet fanns stadens simhall fram till 2017 då byggnaden revs. Inom kvarteret pågår planläggning med inriktning mot fyra nya stadskvarter som beräknas inrymma cirka 440 bostäder.

Sydväst om planområdet

Sydväst om kvarteret Verkstaden ligger ett egnahemsområde bestående av cirka 70 enbostadshus. Bostäderna består i huvudsak av standardiserade husmodeller som har genomgått stora om- och tillbyggnader. Trots det går det att skönja den underliggande stadsplanen av strikta bebyggelsemönster såsom låga hushöjder med flacka takvinklar på små fastigheter, se Figur 7. Närmast Rothoffsvägen tilläts bostäderna uppföras i två våningar.



Figur 7. Egnahem längs Djupbäcksvägen

Väster om planområdet

Kvarteret Småröjningen ligger på Rothoffsvägens västra sida och innehåller verksamheter med blandat innehåll. Inom kvarteret pågår planläggning med inriktning bostäder.

Väster om kvarteret Småröjningen är fastigheterna bebyggda med flerbostadshus i två våningar med inredda vindar, se Figur 8. Bebyggelsen uppfördes under 1940-talet.



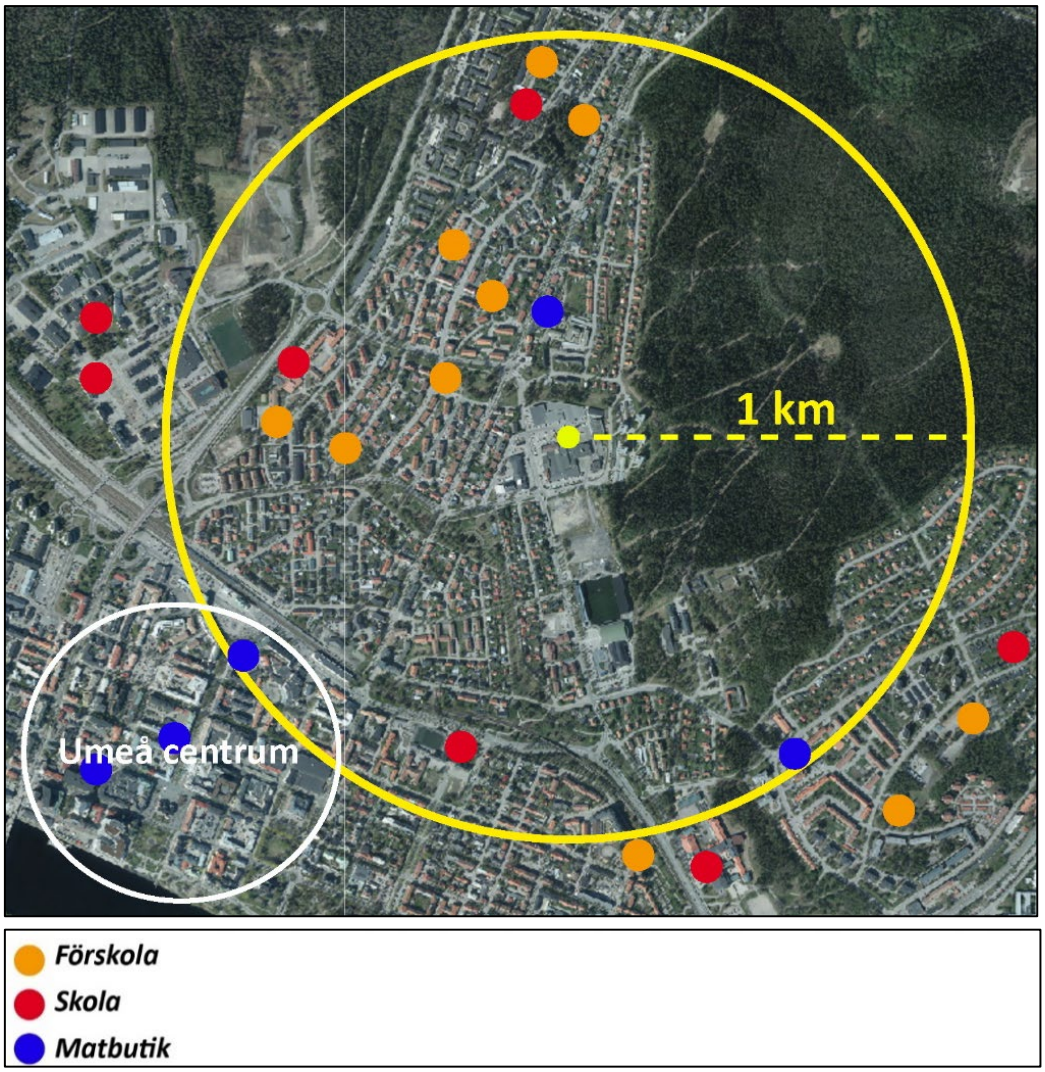
Figur 8. Flerbostadshus inom kvarteret Långmyran

Verksamheter och andra anläggningar

Bebyggelsen inom planområdet består idag av industri- och handelsverksamheter i 1–2 våningsplan. Området karaktäriseras av stora lådformade byggnader med liten variation men det finns enstaka röda tegelbyggnader från 50-talet – omsorgsfullt gestaltade och anpassade till närliggande bostadsområden. Verksamhetsområdet har under åren genomgått en succesiv expandering mot tidigare parkmark i norr. Senare tillägg har uppförts med enklare former och material utan någon särskild hänsyn till angränsande bostäder.

Service

Inom en kilometer från planområdet finns idag ett antal mindre förskolor och tre skolor (F-3, F-9, F-9). Längs Östra kyrkogatan som leder mot centrum finns butiker, verkstäder och restauranger och på en dryg kilometers avstånd finns Umeå centrum med hela sitt serviceutbud. Cirka 2 km norrut från planområdet ligger Ersboda handelscentrum med större matbutiker, byggvaruhus och annan externhandel. Närmaste matvarubutik ligger idag ett par kvarter upp från planområdet, se Figur 9.



Figur 9. Service i området kring kvarteret Verkstaden

Kulturmiljö

Stadsdelen Haga finns beskriven i kulturhistorisk bebyggelseinventering för Haga/Sandbacka (1997), som är en inventering av stadsdelens karaktärsdrag och ska fungera som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Där framkommer följande:

Haga började växa fram som Umeås första förstad efter att branden 1888 hade förstört många fastigheter i centrum och drivit upp priserna. Per-Olof Hallman fick i uppdrag att ta fram en stadsplan för västra Haga 1914, som färdigställdes 1922. Denna plan byggde på principer som frångick den strikta rutnätsstaden och i stället följde terrängen, präglades av grönska och skapade en oregelbunden men sammanhängande helhet. De stadsplaner som följde för resterande delar av Haga byggde vidare på Hallmans koncept.

Den stadsplan som främst präglat det aktuella planområdet är dock Stadsplanen för norra Haga och Sandbacka, ritad av stadsarkitekt Kjell Wretling 1941–1942. I denna plan tillkom ett

nytt avskiljande parkbälte; Sandaparken, samt det idrotts- och industriområde nedanför Gammlia som kvarteret Verkstaden idag är en del av.

I de första planerna tilläts trähus i upp till två våningar, men allteftersom byggkostnaderna och markpriserna steg gjordes justeringar som så småningom medgav flerfamiljshus i tre våningar. Av brandsäkerhetsskäl ville man undvika att bygga för stora hus i trä, och putsade stenhus har därför blivit karaktäristiska för efterkrigstidens bostadsbebyggelse på Haga. Haga har ett antal utmärkande karaktärsdrag som är genomgående, men stadsdelen har också utvecklats över tid, och byggstilen har anpassats efter rådande ekonomiska och sociala förutsättningar.

I byggnadsordningen för Haga/Sandbacka (2004) är en byggnad inom planområdet utpekad som särskilt värdefull (blåprickad), och det är syrgasfabriken på Parkvägen 9, se Figur 10.

Byggnaden är ritad av arkitekt Emanuel Röder från Sundsvall, och uppförd 1954 med trappade fasader av rött tegel med vita småspröjsade fönster. Fram till och med 1950-talet byggdes industribyggnader i tegel av den här typen, där utformningen inte bara fyller sin tekniska funktion utan också visar en omsorg om arkitekturen i sig. AGA (tidigare Norrlands Gas AB, NOGA) byggde och bedrev verksamhet i fabriken fram till 1983, sedan dess har den använts som bilverkstad och lager. Syrgasfabriken på Haga är en av de sista industribyggnaderna av det här slaget som finns kvar i Umeås centrala delar. Till skillnad från nutidens rektangulära plåtlådor har denna byggnad en egen karaktär med sina adderade volymer, anpassade efter verksamheten. Det platta taket förstärker känslan av att huset består av klossar som fogats samman.

Huset står på en målad betongsockel som i flera nivåer trappar sig upp längs markens lutning mot öster. Om man bortser från skick och teknisk status utstrålar byggnaden ordning med en klassisk fönstersättning i sina murade väggar. Ett rött tegel med 2-skifts munkförband och vita tvåluftsfönster med småspröjsade bågar av trä visar byggnaden både stabilitet och tradition på samma gång.



Figur 10. Den gamla syrgasfabriken

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även kulturmiljöer naturmiljöer, exempelvis odlingslandskap.

Planområdet används idag som industrimark för bilverkstad och parkering och är i stort sett helt hårdgjort. Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Det finns observationer av vad som troligen är större hackspett i parkmiljöerna omkring planområdet. Större hackspett är, liksom alla vilda fåglar i Sverige, fridlyst genom artskyddsförordningen. Den har dock inget ytterligare skydd och är inte rödlistad.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till Stadslidens rekreationsområde vid Gammlia, som erbjuder elljusspår och promenadstråk. I närområdet ligger också Hagaparken och Sandaparken, se Figur 11.

Den östra förlängningen av Sandaparken, som angränsar planområdet i norr, är en grönyta som inte är så använd idag och uppfattas lite som en baksida mot industrin. Sandaparken har fragmenterats av bilväg och förskola, och har delvis annekterats av radhusträdgårdar norr om parken. Under granskningsskedet har det påtalats att hackspett setts häcka i denna del. Med tanke på det stadsnära läget och den typ av träd som är i dungen bedömer kommunen att det med största sannolikhet är större hackspett (*Dendrocopos major*) som har observerats. Den västra delen, nordväst om planområdet, används i dag en hel del av förskola och närboende och ska på sikt göras om till en dagvattenpark.



Figur 11. Utdrag ur Umeå kommuns parkkarta

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och

stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål. Till friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkeringar eller angöringsvägar.

Sol- och skuggförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen 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.

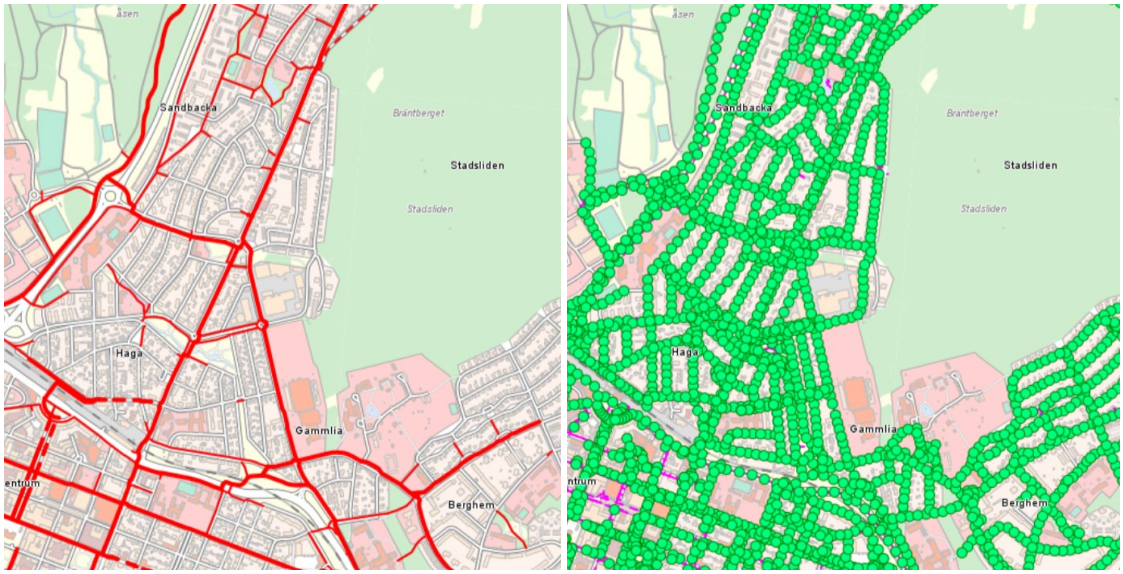
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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 boende i lägenheter i hus som är högre än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer 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.

Trafik

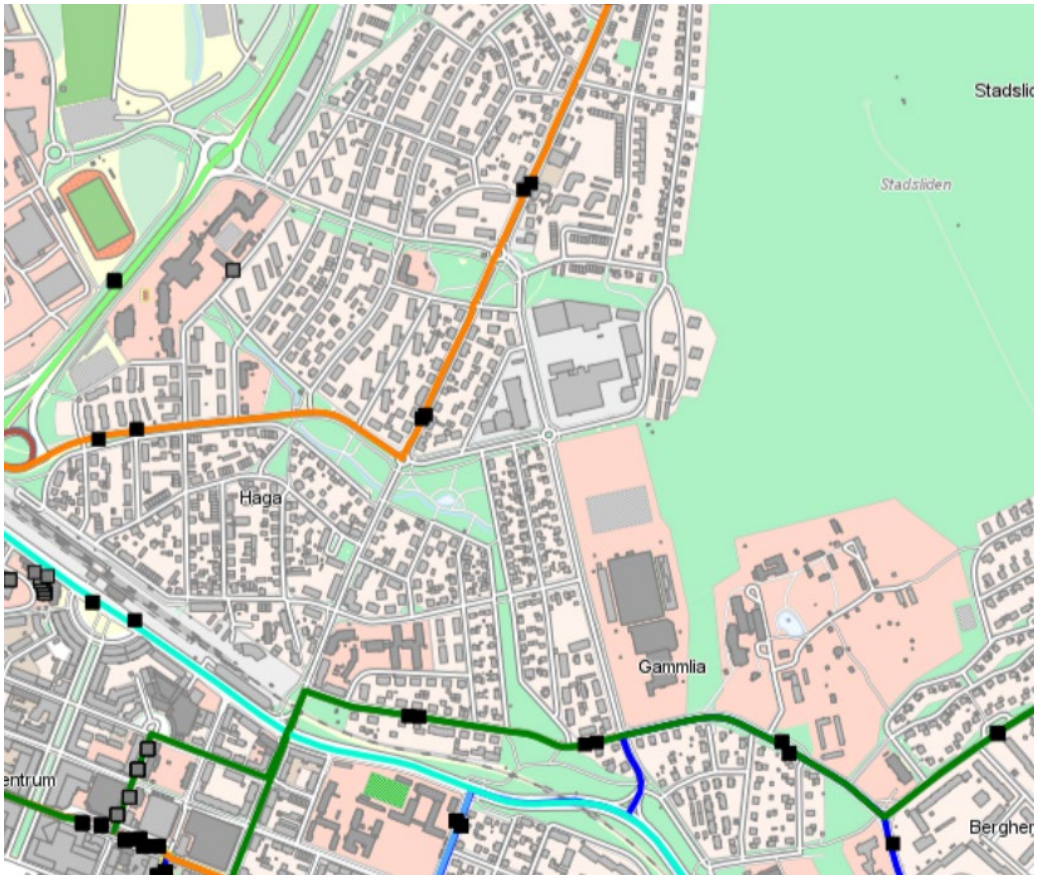
Gång- och cykeltrafik



Figur 12. Cykelvägar (röda linjer) och belysning (gröna prickar) i närområdet

Till och från planområdet finns goda cykelförbindelser, och Rothoffsvägen som passerar kvarteret Verkstaden är huvudstråk för gång och cykel, se Figur 12.

Kollektivtrafik



Figur 13. Busslinjetrafik samt hållplatser omkring planområdet

Lokaltrafikens busslinje 5 går nära planområdet, längs Östra kyrkogatan. Avstånd till närmaste hållplats är ca 300 meter, se Figur 13.

Fordonstrafik

Inom planområdet finns idag inget regelrätt gatunät; marken är privat och fordon rör sig mellan verkstadsbyggnaderna. Rothoffsvägen är idag en gata av uppsamlande karaktär och en cirkulationsplats finns där Rothoffsvägen möter Parkvägen/Skogsbrynet i hörnet vid det planerade torget. I norr fortsätter Rothoffsvägen upp genom Sandaparken mot ytterligare en cirkulationsplats vid Östra kyrkogatan.

Avfallshantering

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå (1988) består marken i huvudsak av ”*fast jord huvudsakligen morän*” och till viss del av ”*älvssediment huvudsakligen sand överlagrande silt och lera*” samt *”svallsediment huvudsakligen sand ofta överlagrad silt och lera*”.

Förorenad mark

Inom fastigheten har det tidigare bedrivits verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten. Övergripande undersökningar av mark- och grundvatten har gjorts och förorening har påvisats som ligger över riktvärde för känslig markanvändning. Fördjupade undersökningar samt åtgärder för att hantera föroreningarna kommer att krävas inför upprättandet av en saneringsplan. När de byggnader som ska flyttas/rivas är borta ska en saneringsanmälan göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden, Umeå kommun, varpå en saneringsplan kan upprättas.

Grundvatten

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintliga VA-ledningar finns inom både Verkstaden 18 och 19. Varje fastighet ska ha en egen anslutningspunkt. Anslutningspunkter anges av huvudman.

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. Kvarteret Verkstaden är i hög utsträckning hårdgjord idag med nästintill ingen fördröjning på kvartersmark.

Dagvatten från planområdet ingår i Djupbäckens avrinningsområde som är hårt flödesbelastat och översvämmas vid kraftiga regn. Ledningssystemet för dagvatten har en begränsad kapacitet i stadsdelen.

Snöhantering

Kvarteret Verkstaden kommer att utgöras av kvartersmark och ett nätverk av kommunala lokalgator. Innergårdar och förgårdsmark snöröjs av fastighetsägaren respektive lägenhetsägaren och snö får inte lastas ut på kommunal mark. Kommunen sköter snöröjningen på de interna lokalgatorna samt de omgivande vägarna Rothoffsvägen, Parkvägen och Skogsbrynet. Längs de lokalgatorna används trottoarer och grönremsor för snöupplag. Även den kommunala fickparken och Sandaparken kommer att behöva nyttjas för att lagra större mängder snö.

El, värme, fiber och tele

Planområdet saknar idag el-kapacitet för tillkommande bostäder.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Radon

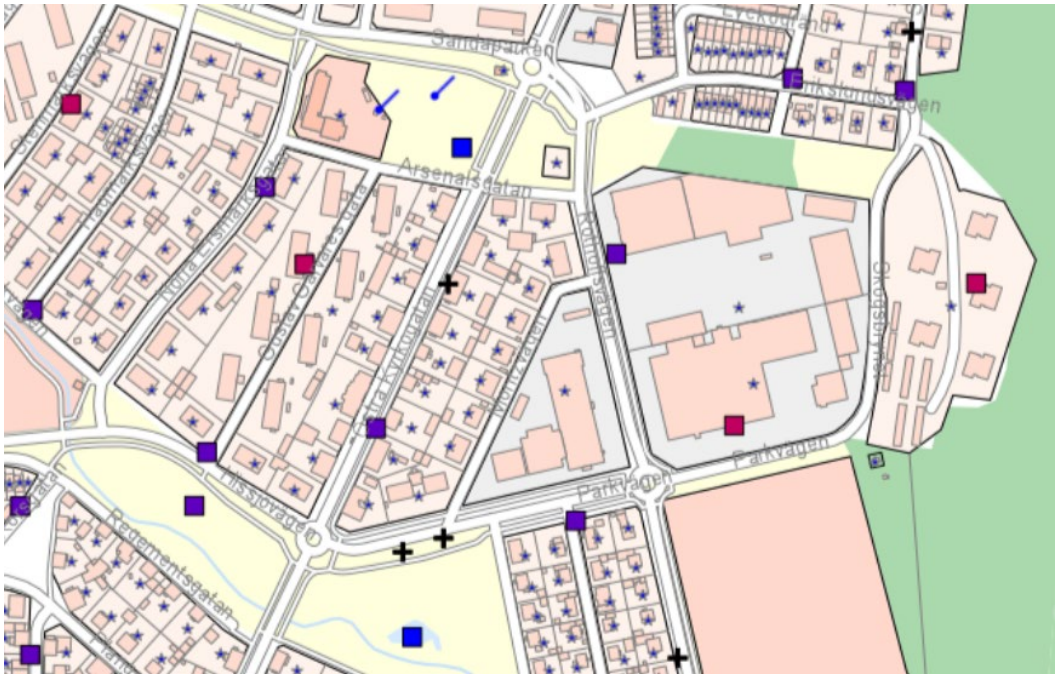
Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en

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.

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer, varav nio utgör deltidsstationer.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 2,2 km från detaljplaneområdet.



Figur 14. Kartan visar befintliga brandposter i närområdet

Närmaste brandpost finns ca 100 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten, se Figur 14.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Buller från väg- och spårtrafik

Regeringen fastställde i juni 2015 en förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216; Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Den 11 maj 2017 höjdes riktvärdena för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad. De nya riktvärdena gäller på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015, se Tabell 2.

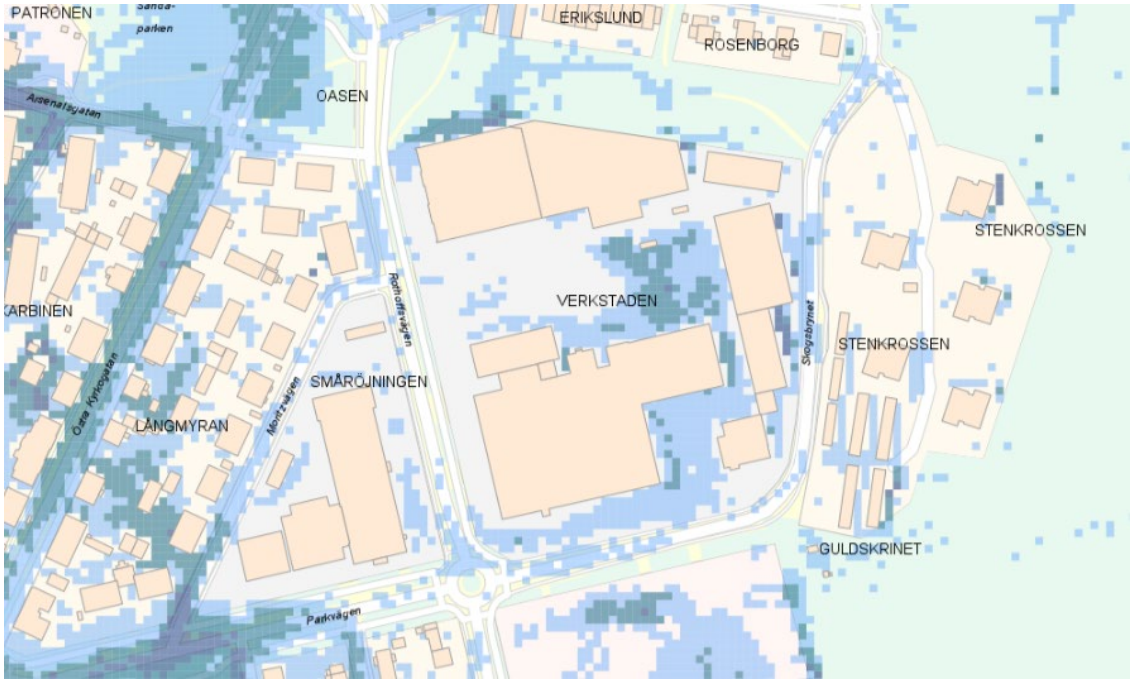
Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	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**

Förorenad mark och vatten

Inom planområdet har det tidigare bedrivits verksamheter som kan ha gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten.

Risk för översvämning



Figur 15. Kommunal skyfallskartering för 100-årsregn med klimatfaktor

Enligt kommunal kartering, se Figur 15, finns *med nuvarande markhöjder* risk för skador vid stora skyfall, särskilt i det östra området mot Skogsbrynet. När planen genomförs kommer dock markhöjderna helt att göras om, och lokalgator inom planområdet ska utgöra områdets nya lågpunkter som anpassas för att avleda kraftiga skyfall samt fördröja dagvatten vid ”normala regn”. Området är nästintill helt hårdgjort idag.

Risk för ras, skred och erosion

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

Förändringar och konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Kommunen har identifierat och tagit fasta på karaktärsdrag som är framträdande på Haga, såsom sadeltak, stadsgrönska och händelserika gaturum, och reglerar med planbestämmelser att planområdet anpassas till dessa. Samtidigt kommer kvarteret Verkstaden, tillsammans med övrig pågående planering i närområdet, att bilda en ny årsring i Hagas bebyggelsestruktur då det planeras med en väsentligt högre exploateringsgrad än resten av stadsdelen. Planen möjliggör bostäder **[B]** i form av flerbostadshus i fyra till nio våningar **[f_7-f_{11}]** strukturerade som kvartersstad i fem bostadskvarter med kringbyggda och semislutna gårdar, se Figur 16**.** I kvarter 1 och 4 tillåts upphöjda innergårdar på bjälklag. Även i kvarter 5 möjliggörs ett halvt nedgrävt parkeringsgarage i suterräng, med bostadsgård ovanpå.

Byggnadernas höjder har fastställts i en avvägning mellan flertalet faktorer och intressen som samexisterar på platsen. Detaljplanen behöver möjliggöra tillräckligt många bostäder för att skapa underlag för tillkommande verksamheter och kommunala investeringar i nya offentliga platser. Projektet behöver också vara ekonomiskt genomförbart och skapa förutsättningar för exploatören att hålla en hög nivå i utförandet. Samtidigt behöver upplevelsen av husen från förbipasserande och boende beaktas, liksom mötet med den befintliga bebyggelsen och proportionerna i området i stort.

Största bruttoarea för bostäder inom respektive kvarter regleras av **[e_1-e_4]**. Regleringen syftar till att begränsa den totala ytan bostäder som uppförs (och därmed begränsa det totala antalet boende) för att inte överbelasta de gårdsytor som finns inom respektive kvarter. Begränsningen innebär på några av kvarteren att den utritade byggrätten (egenskapsgräns i kombination med höjdbegränsning) inte kan utnyttjas till fullo. Inom begreppet *bruttoarea för bostäder* innefattas all BTA som hör till en bostadsbyggnad och är nödvändig för att bostäderna ska vara funktionella såsom trapphus, korridorer och hisschakt, lägenhetsförråd,

cykelförvaring, ev. gemensamma tvättstugor etc. De enda ytorna som kan undantas i beräkningen är inglasade balkonger, parkeringsgarage samt bostadskomplement som tillför extra, ej nödvändiga kvaliteter. Exempel på det senare skulle kunna vara en vinterträdgård, en vallabod, ett co-workingutrymme, ett verktygsförråd, ett gym eller liknande. Alla kravställda ytor som hör till bostaden ska räknas in i BTA, oavsett var de placeras. Vid en bygglovsansökan är det exploatörens ansvar att tydliggöra och motivera vilka utrymmen som inte ska räknas med.

Inom de kvarter där även användningen C medges, kan ytor för centrumverksamhet läggas till utöver den sammanräknade bruttoarean för bostäder.

Parallellt med planarbetet har arkitektfirman Strategisk arkitektur på uppdrag av sökanden tagit fram ett gestaltningsprogram för kommande exploatering. Gestaltningsprogrammet är inte juridisk bindande men bedöms som viktigt för att skapa ett upplevelserikt och gestaltningsmässigt sammanhängande område, och det ligger till grund för kommande projektering. Gestaltningsprogrammet är inspirerat av traditionell innerstadsbebyggelse där kvarteren är uppdelade i mindre fastigheter med flera olika byggaktörer representerade inom samma kvarter.



Figur 16. Planområdet är utformat som kvartersstad med våningsantal mellan fyra och sex våningar samt två punkthus på sju resp. nio våningar. I planbeskrivningen refereras till kvarter 1-5, se ordningsföljd ovan.
Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Avstånd mellan fasader på respektive sida om de inre gatorna är minst 16 meter. Detaljplanens intention är att placering av parkeringsgarage och verksamhetslokaler samt gestaltning av gaturum ska leda till att fordonsrörelser på de inre gatorna begränsas. Gestaltningsprogrammet föreskriver 3 meter breda trädrader/gräsytor på var sida om ett enkelriktat gångfartsområde på 5,5 meter. Grönytorna möter en privat förgårdsmark på 2,25 meter på var sida om gatan. Resmönster tenderar till att utvecklas över tid, och i takt med att staden förtätas är det rimligt att anta att invånarnas beteenden och val förändras. Området kommer troligtvis att byggas ut i etapper vilket motiverar att gaturummet inte detaljregleras mer än nödvändigt.

På förgårdsmark tillåts entréer kraga ut från huvudbyggnadens fasadliv med en största byggnadsarea på 8 m^2 per trapphus **[e_5]**. Denna bestämmelse syftar till att hålla förgårdsmarken fri från bebyggelse utan att omöjliggöra utskjutande entrépartier, som även kan innefatta trapphus i flera våningsplan. Gatan ska vara en trygg miljö där fordon och cyklister anpassar sig till fotgängares hastighet, och där privata uteplatser bidrar till stadsbilden.

Ambitionen är att de tre pågående detaljplanerna inom området, kvarteren Verkstaden, Guldskrinet och Småröjningen, se Figur 17, ska anpassas till varandra och skapa en positiv helhet. Kvarteren bildar också en länk mellan villastaden i väst och höghusbebyggelsen i öst. Bebyggelsen mot Parkvägen och Rothoffsvägen har ett våningsantal på mellan fyra och sex, vilket är i linje med den planerade bebyggelsen på fastigheterna Småröjningen och Guldskrinet. I lägen mot allmän plats och där det bedöms viktigt att den upplevda byggnadshöjden hålls nere finns även bestämmelsen **[f_3]**, som innebär att den översta våningen måste ha ett indrag från gatan. I ett läge, mot torget/Parkvägen, tillåts nio våningar. Hushöjderna regleras med egenskapsbestämmelserna **[h_1-h_7]**. Höjderna har bestämts genom en avvägning av skuggeffekter, önskad täthet, bostadsgårdarnas storlek och en anpassning till omgivande bebyggelse. Det tillkommande området innebär en skalförskjutning i stadsdelen, men den görs på ett enhetligt sätt och bedöms inte bryta av alltför skarpt mot omgivningen.



Figur 17. Pågående och nytillkomna planer

Anpassning till Haga

I stadsdelen finns en tydlig tradition av att utforma bostäder med sadeltak vilket har identifierats som en karaktärsdanande grund som ska värnas och inom planområdet säkerställs med planbestämmelsen **[f_1]** *huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak.* Bestämmelsen är en anpassning till stadsdelens lamellhus och gäller för den del av bebyggelsen som utgör en del av det synliga taklandskapet. I vissa fall möjliggörs en indragen översta våning, och då gäller bestämmelsen taket på den indragna våningen.

Haga består till stor del av parallellställda lamellhus orienterade efter ljusinfall, dåtidens reaktion mot den täta innerstaden med slutna kvarter. Återgången till en mer sluten struktur; med intentionen att skapa bättre och tryggare bostadsgårdar, motiverar att detaljplanen kräver att fasader målas i kulörer som reflekterar ljus och i gedigna material som åldras väl **[f_2]** *fasader ska utföras i ljusa kulörer av sten, tegel, puts eller trä.* Kommunen ser det inte som motiverat att specificera kulörerna närmare utan lämnar det upp till senare bedömning att avgöra vad som kan godtas, men intentionen är att bebyggelsen ska ge ett ljust och luftigt intryck.

Bostäder i källare är vanligt på Haga men bedöms inte vara önskvärt inom det här planområdet. Insynsproblematik leder till exempel ofta till att källarfönster täcks mer eller mindre och vintertid är källarfönster ofta skymda av snö vilket påverkar ljusförhållanden men

också utrymningsmöjligheter negativt. Haga har också en uttalad översvämningsproblematik. Plankartan är försedd med bestämmelsen *Bostäder i källare får inte utföras.*

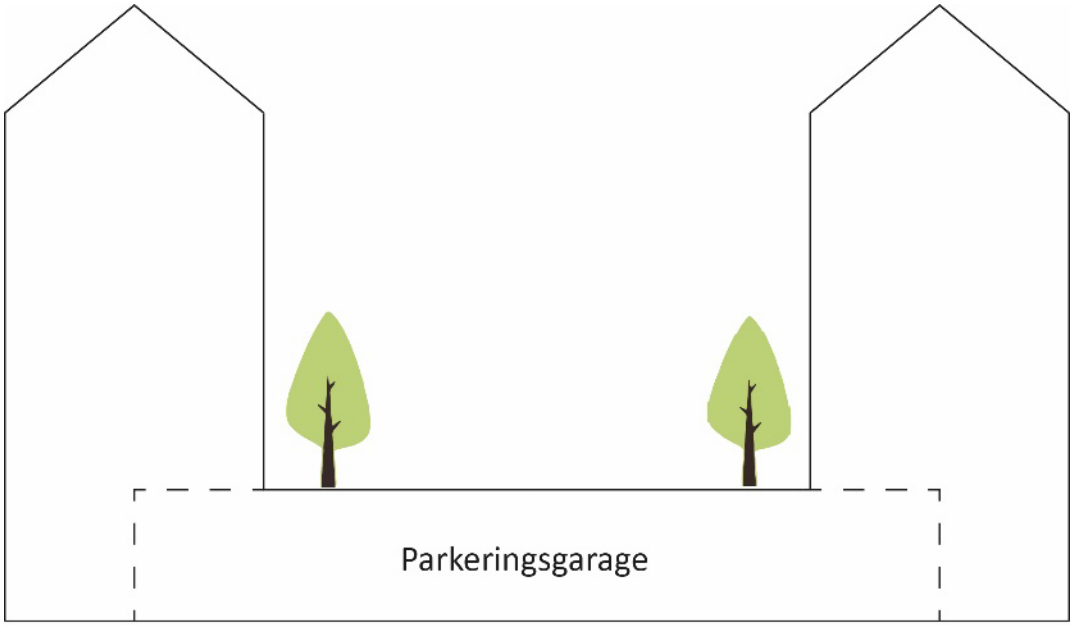
Planbestämmelser kopplade till gestaltningsprogrammet

Plankartan är försedd med ett antal planbestämmelser som grundar sig i det framtagna gestaltningsprogrammet och syftar till att säkerställa en god grundnivå på den arkitektoniska utformningen samt öka läsbarheten och förståelsen av området som en helhet. Bestämmelsen *Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä* är inspirerad av förra sekelskiftets träarkitektur som förekommer frekvent i centrala Umeå, men också från de äldre delarna av det omgivande Haga. Bottenvåningens fasad är den del av byggnaden som hamnar i blickfånget för förbipasserande och som därför blir mest karaktärsskapande för kvarteret och gaturummet.

För att skapa en levande och trygg stadsmiljö med fullgod tillgänglighet till innergårdar ska alla gemensamma bostadsentréer vara genomgående. Anledningen till specificeringen *gemensamma* är att enskilda entréer till de ensidiga lägenheter som täcker parkeringsgaraget i markplan ska vara möjliga. På förgårdsmark mot gata gäller **[$ö_1$]** *marken får endast förses med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare.* Bestämmelsen hindrar inte att enskilda entréer till enkelsidiga lägenheter förläggs mot förgårdsmarken.

Plankartan reglerar att **[s_1]** *bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM* **[C]** vilket är en förutsättning för att platsen ska bli välbesökt. **[f_4]** *Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter.* Detta skapar en luftigare och mer levande torgmiljö. I kvarter 4 mot kvartersgatan regleras att **[f_5]** *minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartersgata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter*. Fönster/ögon mot gatan bidrar till att gator upplevs som trygga att vistas på och kvartersgatan riskerar annars att bli lite av en bakgata som kan upplevas som otrygg och stängd.

Parkeringsgarage kan utföras helt nedgrävt, delvis nedgrävt eller helt ovan gatunivå. Parkeringsgarage helt ovan mark kan utgöra del av bostadshusets bottenvåning inom tre av fem kvarter. För att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer med fönster/ögon mot de gemensamma rummen reglerar plankartan att **[s_2]** *Parkeringsgarage ovan mark tillåts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart.* Bestämmelsen innebär att ett parkeringsgarage som placeras helt ovan gatunivå ska döljas bakom bostad eller verksamhetslokal, se Figur 18. Garageportar och nedfarter är undantaget. Parkeringsgaraget utgör inte en beräkningsgrundande del av medgiven byggrätt. Om parkeringsgaraget innehåller ej kravställda bostadskomplement som exempelvis extra förråd, hobbyrum eller en gemensamhetslokal ska dessa komplement inte heller räknas in i medgiven byggrätt.



Figur 18. Illustration parkeringsgarage över mark

Lokaler under bostadsgårdar saknar tillgång till dagsljus och är inte lämpliga för bostäder.

Kvartersstrukturen ska definieras vilket regleras med bestämmelsen **[p_1]** *Kvartershörn ska bebyggas.* För att ytterligare förstärka strukturen och skydda bostadsgården mot störningar gäller på i ett par lägen även **[p_2]** *Byggnad ska utgöra kvartershörn mot gata och ska utföras som vinkelbyggnad*. Se hur bestämmelserna ska tolkas i Figur 19.



Figur 19. [p1] uppfylls i tre av fyra kvartershörn. Det främre kvartershörnet till vänster skulle uppfyllt bestämmelsen om byggnaden hade förlängts ända fram till fastighetsgränsen. [p2] uppfylls endast i det bortre kvartershörnet till vänster

Balkonger

Balkonger värderas högt av den enskilde lägenhetsinnehavaren. Trenden i Umeå är under 2000-talet att flerbostadshus utformas med allt större balkonger. En genomarbetad fasad med väl avvägd sammansättning och gestaltning av balkonger kan bidra positivt till byggnadens uttryck och stadsbilden. Balkonger kan tillföra värden till längre fasader och öka samspel mellan bostäder och gata.

När efterfrågan på stora balkonger överordnas en god gestaltad livsmiljö finns dock en överhängande risk att slutprodukten får negativa konsekvenser för stadslivet som är ett allmänt intresse. Avståndet mellan människor på balkonger och gata ökar när balkonger glasas in. Inglasning och storlek på balkonger mot allmän plats regleras med följande planbestämmelser med avsikt att skapa stadsmässighet:

- *Balkong mot GATA får inte glasas in.*
  (Mot innergården tillåts inglasning av balkonger.)

- *Balkonger mot GATA tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.* En tredjedel möjliggör funktionella balkonger samtidigt som de inte tillåts utgöra en dominerande del av fasaden mot GATA.

- *Balkonger mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd.* Mot bostadsgården tillåts balkongerna ta över lite mer än mot allmän plats.

- *Balkong får inte uppföras lägre än 3,5 meter över allmän plats.* Denna bestämmelse syftar till att säkerställa allmän framkomlighet samt att inga balkonger mot allmän plats ska hamna så lågt att det skapas döda ytor under.

- *Balkong mot gata får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad.*

Verksamheter och andra anläggningar

Den bilindustri och handelsverksamhet som finns inom planområdet idag försvinner. Inom kvarter 1, 2 och 4 skapas planmässiga förutsättningar för **[C]** som innefattar detalj- och livsmedelshandel samt andra centrumskapande verksamheter. I de lägen som har fasad mot torget är detta kravställt genom **[s_1],** och **[e_6]** ställer även krav på en minsta total yta för verksamheter inom kvarter 1. Inom kvarter 2 möjliggörs centrum i bottenvåning mot Rothoffsvägen men det är inte kravställt. Den gamla Syrgasfabriken har under senare år använts som komplementbyggnad till övrig industri. Byggnaden ska bevaras och förankrar omvandlingen med platsens kulturhistoriska identitet.

Utöver att plankartan bekräftar befintlig användning **[Z]** *verksamheter* möjliggörs användningarna **[C]** *centrum,* **[B_1]** *bostadskomplement* och **[P]** *parkering*. Ett brett spektrum av användningar för Syrgasfabriken möjliggör att byggnaden kan utvecklas i takt med områdets omvandling. I de första etapperna av områdets utbyggnad kan byggnaden

användas som komplement till byggarbetsplatsen. Byggnaden kan också utgöra ett parkeringskomplement för verksamheter och bostäder. När utbyggnaden av området har kommit längre kan det finnas behov av centrumskapande verksamhetslokaler eller kontor.

Service

Planförslaget möjliggör för en större matvarubutik inom planområdet, samt ytterligare ett antal mindre verksamheter i anslutning till det nya torget. Planförslaget innebär att ca 580 nya hushåll kan flytta till Haga, vilket kommer att stärka underlaget för handel avsevärt.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär ett nytt lager i Hagas bebyggelsestruktur, med högre och tätare bebyggelse än den tidigare. Kvarteren utformas som en asymmetrisk kvartersstad med en generell bebyggelseskala på 4–6 våningar med accenter på 7–9 våningar som fondmotiv vid utvalda hörn. Torget är placerat i ett soligt läge i den södra delen av planområdet. Bebyggelsen trappar ned i anslutning till Sandaparken och fickparken för att släppa in solljus och skapa förutsättningar för att parkerna ska bli en attraktiv rekreationsmiljö.

Rothoffsvägen blir en mötespunkt mellan den äldre träbebyggelsen och den nya, och den tillkommande bebyggelsen skapar en brygga upp mot de högre punkthusen på Skogsbrynet. Trä har plockats upp som fasadmaterial i byggnadernas entrépartier, och de nya husen ska ha sadeltak. Gångfartsgator och grönska i gatumiljöerna gör området välkomnande för gående, och det nya torget skapar liv i en del av Haga som idag är lite av en baksida. Även rekreationsområdet kring Stadsliden, som är en stor tillgång för Haga som stadsdel, blir mer inbjudande och tillgängligt.

Umeå kommun har med stöd i byggnadsordningen för Haga/Sandbacka pekat ut Syrgasfabriken som särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnadsordningen är ett strategiskt kunskapsunderlag som bör följas vid förnyelse inom området. Möjligheten att bevara Syrgasfabriken, som är en av få kvarvarande industribyggnader från sin tid, blir ett sätt att behålla och utveckla stadsdelens kulturarv samtidigt som staden förtätas.

Den statusutredning som kommunen har genomfört visar att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt, miljöskapande och gestaltningsmässigt värde, varför Umeå kommun har försett den med ett rivningsförbud **[r]** *Byggnad får inte rivas*. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl. Undantaget rivningsförbud är alltså mindre interiöra delar som behöver tas bort eller ändras för att anpassa byggnaden till ny verksamhet. Anpassningar av byggnaden är nödvändiga för att den ska kunna användas, och därmed för att dess bevarande ska säkerställas långsiktigt.

En mindre byggrätt finns i anslutning till byggnadens norra fasad, och den högsta tillåtna totalhöjden **[h_2]** 19 meter möjliggör att byggnaden byggs på med en till två våningar. Användningarna **C**, **Z**, **P** och **B_1** - *bostadskomplement* medges. Ett antal varsamhetsbestämmelser har lagts till i plankartan för att säkerställa att de anpassningar och tillägg som görs inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck. Tillbyggnader ska utföras med en medveten idé kring hur det nya möter det gamla gestaltningsmässigt och ska inte medföra att det historiska lagret blir oläsbart. Varsamhetsbestämmelserna lyder som följer:

[k_1] *Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.*

[k_2] *Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning.*

[k_3] *Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material.*

[k_4] *Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck.*

Fornlämningar

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

De större hackspettar som observerats i parken bedöms inte utgöra ett hinder för exploatering av fastigheterna Verkstaden 18 & 19. Större hackspett är, liksom alla vilda fåglar i Sverige, fridlyst genom artskyddsförordningen. Den har dock inget ytterligare skydd och är inte rödlistad. Fågellivet bedöms kunna påverkas vid genomförandet av detaljplanen under själva rivning- och byggnadsfasen, men större hackspett är en vanlig art och kommer inte kräva dispens utan det räcker att visa hänsyn, särskilt under häckningstid som är april till juni.

Ingen naturvärdesinventering har bedömts vara nödvändig för genomförandet av planen.

Grönstruktur och rekreation

Planen skapar underlag för ett stort tillskott av boende i det här området, vilket gör att fler människor kommer att vistas i Sandaparken. En ny väg skapas mellan parken och den nya bebyggelsen, som kommer att utgöra en angöringsväg till Stadsliden för gående från övriga delar av Haga. Bostadsbebyggelse tillkommer längs planområdets norra gräns vilket gör att fönster och ögon riktas mot parken. Sammantaget kommer planen att leda till att

Sandaparkens östra del tydligare upplevs som en park och att den fyller ett behov för fler människor. Utformningen av Arsenalsgatans förlängning längs planområdets norra gräns blir viktig för mötet med parken.

Ytterligare en ambition med planen är att göra Stadsliden och befintliga rekreationsstråk mer tillgängliga från Haga.

Inom planområdet tillkommer en **[PARK]**, en mindre, insprängd fickpark mellan bostadskvarteren. Denna park är kommunal men kommer främst att upplevas som en del av bostadsområdet, och kan användas som kommunalt snöupplag under vintertid.

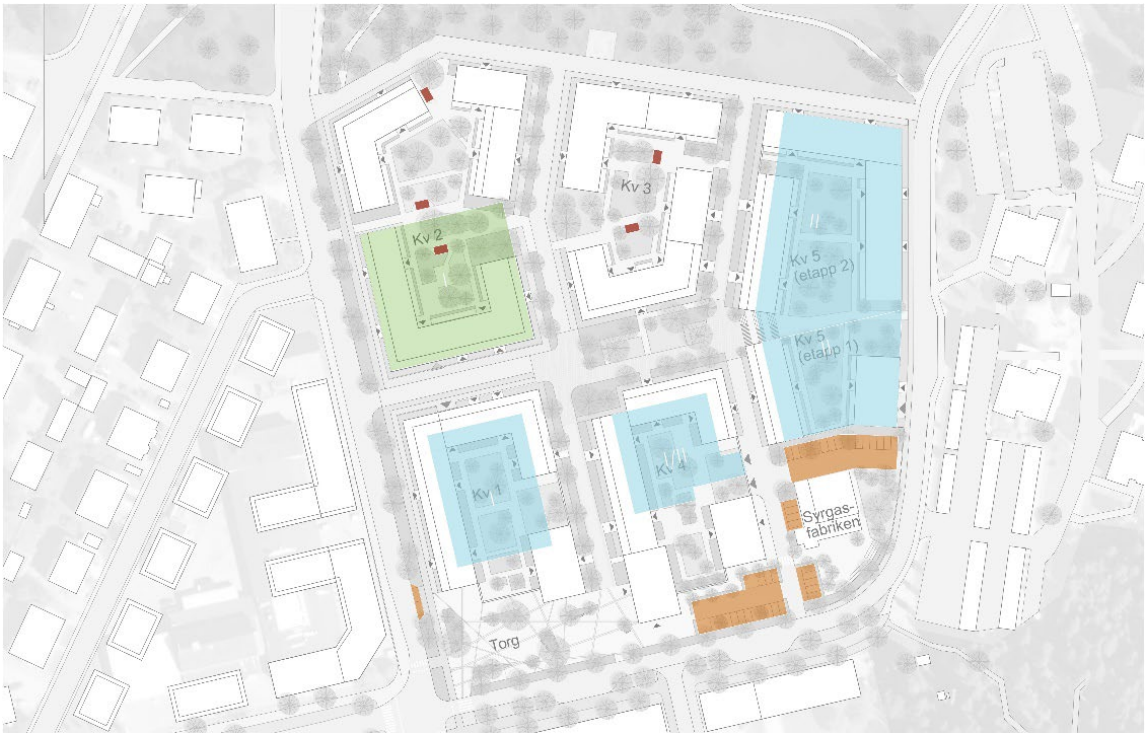
I planområdets närhet karaktäriseras stadsmiljön av uppvuxen grönska. Utöver de allmänna grönområdena bidrar privata trädgårdar till stadsdelens gröna profil. Anpassning till platsen innebär att det i öppningar mot gata bör finnas omsorgsfullt ordnade planteringar som stärker platsens gröna identitet. Bestämmelsen **[f_6]** *Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården* ska hjälpa till att åstadkomma detta. Där det är möjligt bör bostadsgårdarna planteras med lövträd som ek, lönn eller lind, då dessa har förutsättningar att bli stora och långlivade.

Friytor



Figur 20. Illustration för att förenkla läsningen, gjord av Strategisk Arkitektur

Inom kvarter 1, 4 och 5 kan parkeringsanläggning eller verksamhetslokal byggas i bottenplan under bostadsgård, se Figur 20. Önskvärt är då att gårdsytan får ett bjälklag som är planterbart även om det underbyggs.



Figur 21. Blått markerar parkeringsgarage helt eller delvis ovan mark. Grönt är ett helt nedgrävt parkeringsgarage och orange visar möjligt läge för markparkeringar

Figur 21 förklarar hur parkeringen är tänkt att lösas inom området. Inom kvarter 1,4 och 5 ska parkering inrymmas i samlad anläggning under bostadsgård vilket i plankartan regleras med **[n_2]** *marken får inte användas för parkering.* Inom kvarter 5 regleras att *markens höjd får inte vara högre än 19.0 meter över nollplanet* **[n_4],** vilket säkerställer att det går att anlägga en parkeringsanläggning i två plan i suterräng. Inom kvarter 2 och 3 där avståndet till parkeringsanläggning eventuellt kommer överstiga 25 meter *tillåts markparkering endast för personer med nedsatt rörelseförmåga* **[n_1]** respektive **[$ö_2$]** *marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark*, dvs endast ett fåtal markparkeringar tillåts vilket bidrar till en trygg gårdsmiljö som främjar särskilt barns behov av lek och rekreation. Den relativt slutna strukturen gör att gårdsmiljöerna skyddas från buller och avgaser. Under utbyggnaden av området kan tidsbegränsat bygglov beviljas för markparkering på obebyggda fastigheter. Markparkering tillåts i anslutning till Syrgasfabriken och i mån om utrymme och gestaltning också på **[n_3]** *kvartersgata.*

Friytan motsvarar lite mindre än en sjättedel av medgiven byggrätt för bostäder per kvarter. I relation till befintliga bostäder på Haga är det en låg andel friyta per bostad. Genomsnittskvarteret på Haga har en friyta som motsvarar ungefär en tredjedel av byggd totalyta. Motivet till att frångå den principen är att kommunen inom planområdet planerar

för en annan nivå av täthet och vill skapa en mer urban miljö än den som finns på Haga idag. Närheten till det stora rekreationsområdet på Stadsliden samt till Hagaparken och Sandaparken gör också att tillgången på fri- och grönyta som helhet bedöms vara god. Inom området planeras även en kommunal fickpark som ett komplement till bostadsgårdarna. Storleken på gårdarna bedöms vara tillräcklig för att skapa förutsättningar för olika funktioner såsom ett varierat mikroklimat vilket är en kvalitet som majoriteten av befintliga bostadsgårdar saknar. Innergårdarna bedöms därför ha förutsättningar för att bli uppskattade av boende inom planområdet och vara tillräckligt stora och lämpliga för lek och utevistelse enligt kraven i PBL.

Friytan ska kunna formas och fyllas med funktioner och aktiviteter som skapar mervärde för de boende och bidrar med ekosystemtjänster. Kommunens utgångspunkt är att bostadsgården ska möjliggöra att nedanstående kvaliteter kan uppfyllas:

- Lugn och rofylldhet – skyddat läge från buller, avgaser och vindexponering,
- Lek – erbjuder och stimulerar barnlek och rörelse genom anlagd lekutrustning eller annan utformning,
- Platser för samling – möjliggör samling för mindre sällskap,
- Årstidsväxling – förändringar i växtlighet och väderlek kan synas, följas och kännas,
- Sol under sommar –soltillgång under sommarhalvåret på väsentlig del av friyta.

Barnperspektiv

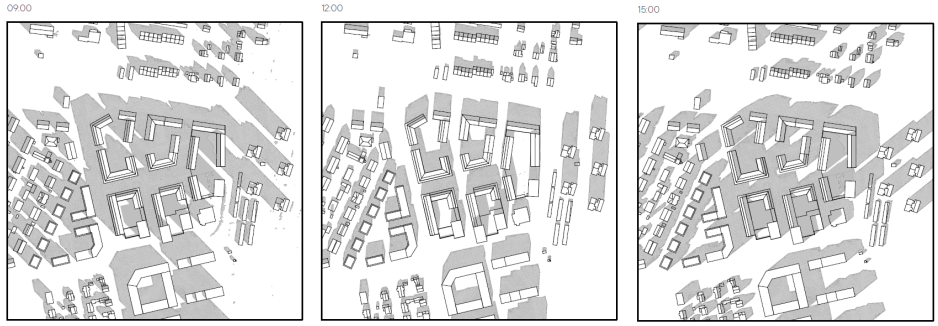
Den föreslagna markanvändningen inom planområdet ska bedömas som lämplig enligt 2 kap. plan- och bygglagen, även när det gäller påverkan på barn och ungas livsmiljöer.

Ambitionen i planen är att den föreslagna bebyggelsen ska skapa gröna och trygga bostadskvarter där barnfamiljer ska kunna bo och trivas. Bestämmelsen *Minst 2 femrumslägenheter ska anordnas i varje kvarter* syftar till att inkludera även större hushåll och skapa stadsnära alternativ till villaboende för större familjer.

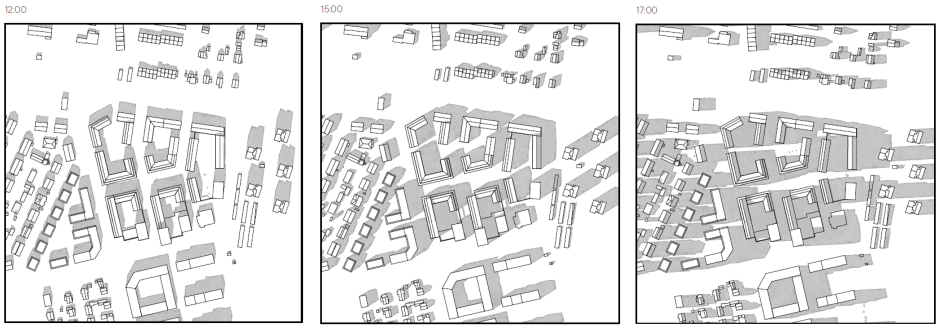
Gatustrukturen inom planområdet ska uppmuntra till få och långsamma fordonsrörelser, vilket gör gatorna till säkra platser att gå och cykla. Tillgången till parker, stora gårdar och rekreationsområden är också kvaliteter som bedöms som positiva för barn och unga. Förgårdsmarken som vetter ut mot alla lokala gator samt parken bidrar till att öka närvaron på och uppsikten över de allmänna ytorna och motverka att otrygga ”baksidor” uppstår.

Sol- och skuggförhållanden

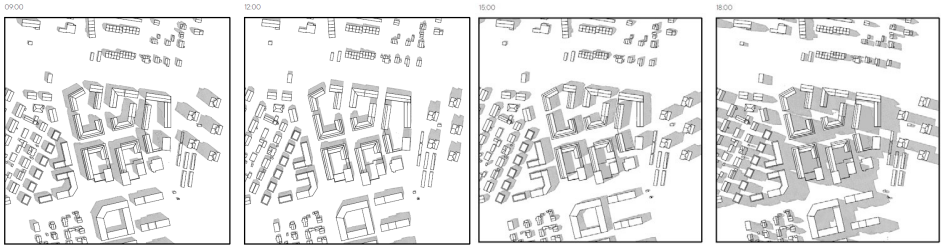
Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, 20 april, högsommar 20 juni samt höstdagjämning 22 september, se Figur 22-25.



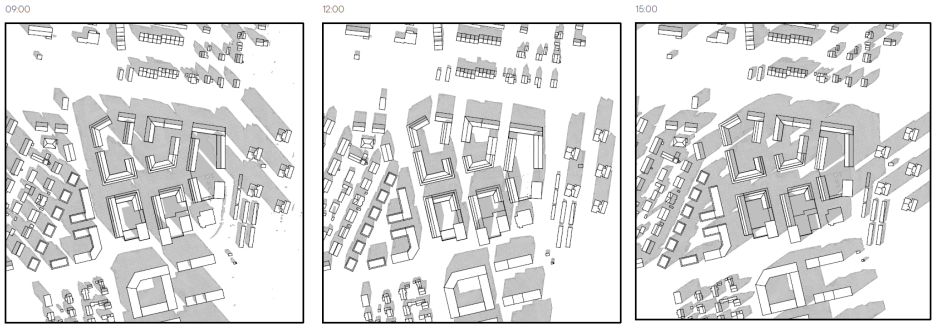
Figur 22. Vårdagjämning - 20 mars. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 23. 20 april. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 24. Högsommar – 20 juni. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 25. Höstdagjämning – 22 september. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Ljusförhållandena inom planområdet kan inte bli fullt så bra som de är i det befintliga bostadsbeståndet på Haga som i stor utsträckning består av långsträckta kvarter i nord-sydlig riktning - planerade för att goda solljusförhållanden skulle uppnås. Då som en reaktion mot den täta stenstaden med slutna kvarter.

Planeringsidealen har ändrat inriktning och idag prioriteras den täta staden på nytt för att åstadkomma en hållbar tillväxt. Den kompakta staden gynnar lokala verksamheter och kortar avstånden för gång- och cykeltrafik. Konsekvensen av att genomföra kommunens övergripande vision är att bostäder blir mörkare vilket i relation till alla positiva aspekter som följer med den täta staden ändå bedöms som acceptabelt.

Planförslaget har prioriterat goda solljusförhållanden i det offentliga rummet högre än de privata rummen. Exempel på det är att byggnadshöjder trappar ned mot Sandaparken i norr och fickparken som är placerad centralt inom planområdet. Torget är ett annat exempel på välbesökt samlingsplats som är optimerad utifrån solljus. Dagsljusutredningen[4] som finns som bilaga till planhandlingarna och kompletterar skuggstudierna visar att gällande dagsljuskrav går att uppfylla. Utredningen bedöms vara fortsatt aktuell även om planförslaget har justerats inför granskning.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Parkeringsplatser anläggs under bostadsgårdar. I kvarter 1,4 och 5 är gårdarna helt eller delvis upphöjda och parkering anordnas i våningsplanen under bostadsgård och tillgängliggörs med hiss i trapphus. Parkeringsgarage tillåts inte gå hela vägen ut i fasad mot gata. Fasader mot gata utgörs av t.ex. enkelsidiga lägenheter, uppglasade cykelrum eller gemensamhetslokaler, där parkering finns inom samma våningsplan. Bostäder mot parkeringsanläggning når innergården via hiss. Samtliga bostäder ska följa Boverkets gällande byggregler (BBR) när det gäller tillgång till dagsljus och direkt solljus.

I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats, ska fastigheter tillhandahålla ett allmänt tillgängligt utrymme motsvarande minst 15 m² avsedd för cykelparkering. Denna parkering ska kunna nyttjas av såväl boende som besökare. Syftet med bestämmelsen är se till att fastigheterna tillhandhåller cykelparkeringar inom kvartersmark för att i största mån undvika att cyklar parkeras på allmän plats vilket begränsar tillgänglighet samt försvårar gatudrift. Ett utrymme om 15 m² rymmer cirka 6–9 platser inklusive manövreringsyta beroende på utformning. *Minst 50 % av bostädernas cykelparkering per kvarter anordnas väderskyddat.* Cykelparkering bör för bästa tillgänglighet anordnas i markplan och inte på upphöjda bostadsgårdar.

Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Området sluttar dock i den östliga delen upp mot höghusen på Skogsbrynet. I denna del planeras byggnader i suterräng. Här finns även en trappa **[f_{12}]** upp mot innergården som ska leda vidare ut genom kvarteret mot gatan.

[4] *Dagsljusutredning, ACC, 2022-12-01*

Bestämmelsen *Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata* syftar till att minska insyn i lägenheterna, samt bidra till ökad hållbarhet vid stora regn.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

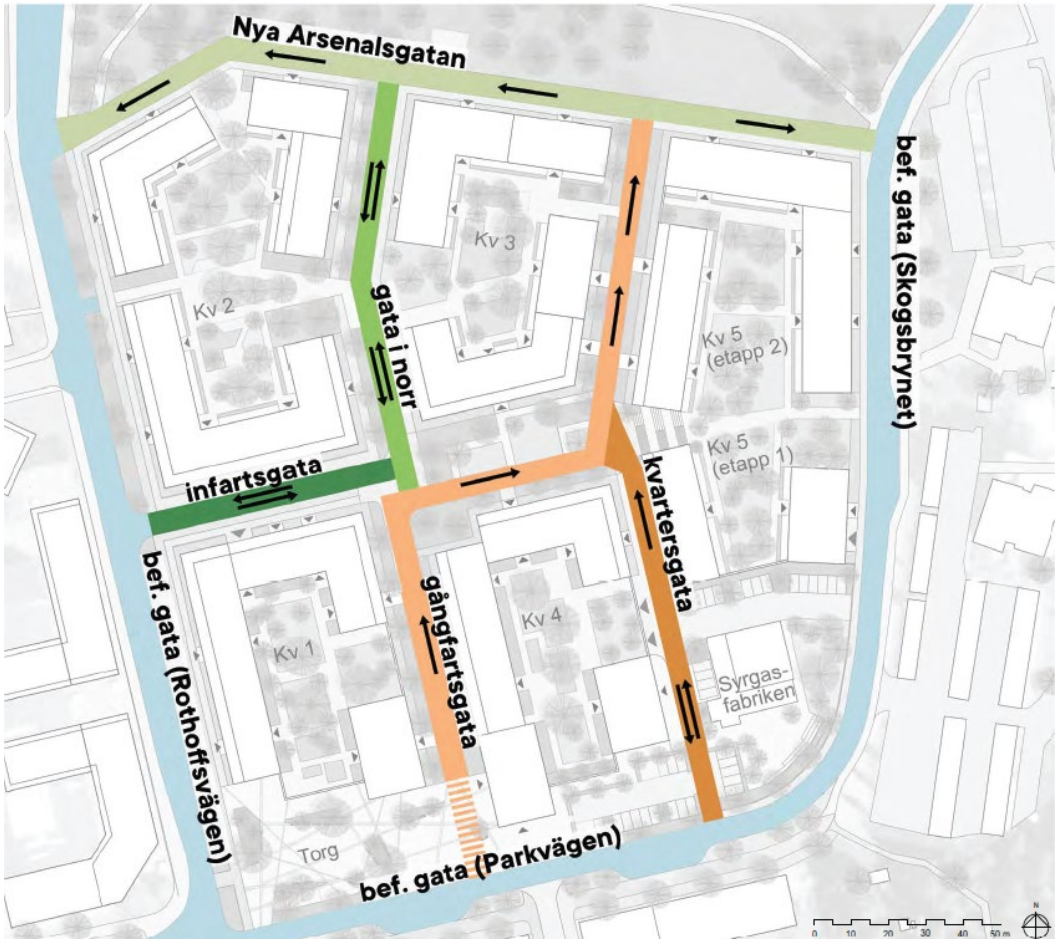
I samband med planens genomförande planeras förbättringar av gång- och cykelstråket längs Rothoffsvägen. Inom området ska gatunätet göras inbjudande och tillgängligt för fotgängare i första hand.

Kollektivtrafik

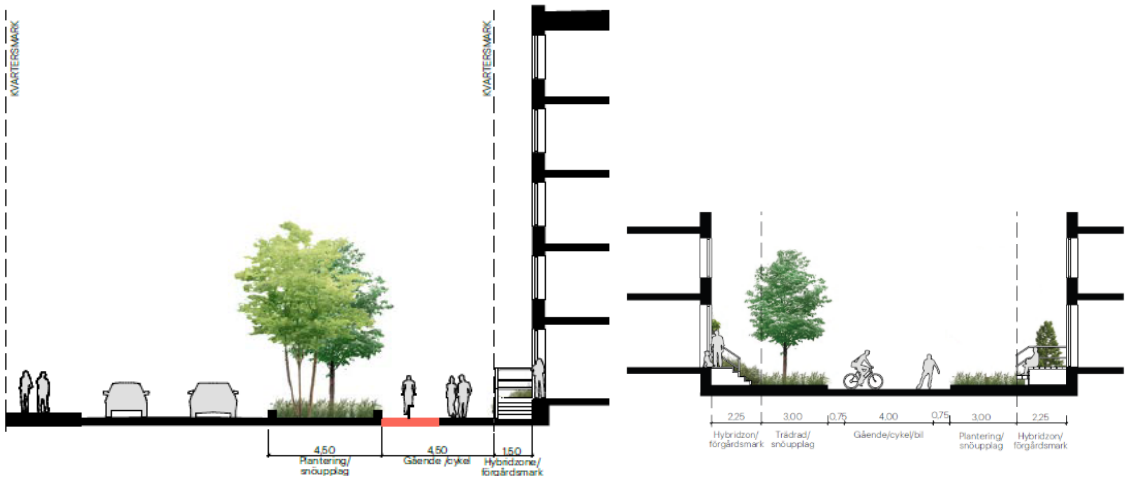
Planförslaget skapar ett ökat befolkningsunderlag för kollektivtrafik. Rothoffsvägens gatusektion medger förutsättningar för effektiv kollektivtrafik, vilket innebär att den i framtiden skulle kunna användas som bussgata.

Motorfordonstrafik

Planen innebär att Rothoffsvägen och Parkvägen delvis kommer att göras om i de delar som passerar planområdet. Ett nytt gatunät av lokalgator tillkommer, där fordonstrafik i vissa fall endast tillåts på gåendes villkor. Mellan kvarter 4 och Syrgasfabriken planläggs lokalgatan som kvartersmark för att underlätta hantering av varuleveranser till planerad livsmedelsbutik, se *kvartersgata* i Figur 26. På kvartersgatan gäller **[g_1]** markreservat för *gemensamhetsanläggning för gata.* Markreservatet möjliggör åtkomst till kvartersgatan för flera fastighetsägare inom planområdet, men möjliggör samtidigt att exempelvis varuleveranser kan ske härifrån i stället för på allmän plats. Övriga gator inom planområdet planläggs som **[GATA]**.



Figur 26. Det föreslagna gatunätet med föreslagna körriktningar. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 27. Förslag på gatusektioner på Rothoffsvägen resp. gångfartsgatorna, ur gestaltningsprogrammet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Lokalgator avses utformas så att en låg hastighet uppmuntras. De bör ha inslag av sittplatser och annat som gör miljön trevligare, se Figur 27.

Parkering och angöring

Två infarter för biltrafik anordnas från existerande gator; en från Rothoffsvägen i väster och en från Parkvägen i söder. Varuleveranser till livsmedelsbutiken sker från den privata kvartersgatan vid syrgasfabriken.

Enligt den mobilitetsutredning[5] som har tagits fram beräknas det genomsnittliga parkeringsbehovet till cirka 0,657 bilplatser per lägenhet. Det skulle innebära att om 580 lägenheter byggs inom planområdet kommer cirka 380 p-platser att behövas. Beräkningen bygger på Umeå kommuns gällande parkeringsnorm. Parkeringsbehovet kan tillgodoses under upphöjda bostadsgårdar med underliggande garage som blir gemensamhetsanläggningar för alla kvarter inom planområdet. Infart till parkering sker i perifera lägen runt den nya kvartersstrukturen så att onödig trafik inne i stadsdelen begränsas. Framför livsmedelsbutiken i söder och i anslutning till Syrgasfabriken anordnas markparkering för att underlätta angöring till stadsdelens urbana verksamheter. Ett fåtal angöringsplatser kan anläggas längs Rothoffsvägen för tillfällig angöring till verksamheterna på torget.

Hur parkeringsbehovet ska lösas i detalj redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Inom bostadskvarteren tillåts endast markparkering för rörelsehindrade, men tillfälligt bygglov för markparkering kan medges under byggtiden. Parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.

Avfallshantering

För att skapa en smidig hantering av hushållssopor förläggs förslagsvis miljöhus i anslutning till släpp mellan husen på varje gård, en möjlig lösning som också beskrivs i gestaltningsprogrammet. Det är först i projekteringsskedet efter att detaljplanen fått laga kraft som byggaktören ska redovisa i detalj hur avfallshanteringen ska fungera. Detaljplanen skapar förutsättningar för andra alternativ, såsom sopsugar eller miljöhus i bottenvåning mot lokalgator. Avfallshanteringen bör enligt gällande regelverk finnas inom rimlig närhet till entré, se Figur 28. Gatuträd på lokalgatorna får inte planteras på ett sätt som försvårar för avfallshämtningen.

[5] Mobilitetsutredning, Koucky & Partners AB (2022)



Figur 28. Förslag till avfallshantering ur gestaltningsprogrammet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintliga VA-ledningar finns inom både Verkstaden 18 och 19.

Varje fastighet ska ha en egen anslutningspunkt. Anslutningspunkter anges av huvudman. Kostnad för flytt av ledningar regleras i exploateringsavtal och fördelas utifrån vem som har nytta av flytten.

Dagvatten

Detaljplanen är försedd med planbestämmelsen *högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras* vilket leder till att utflödet av dagvatten från planområdet minskar. Planbestämmelsen styr inte val av ytbeläggning men på en bostadsgård kan det vara lämpligt att anlägga planteringar som utöver att de leder till en trögare avledning av dagvatten också bidrar med grönska på bostadsgården. I Umeå kommuns dagvattenprogram (antagen i KF 2022) förordas att dagvatten nyttjas som en resurs i stadsplaneringen.

På allmän platsmark kommer befintliga och nya lokalgator inom planområdet anläggas med gatuträd som utöver att de bidrar med ekologiska värden också verkar utjämnande på dagvattenflödet.

Snöhantering

Sektionen på gångfartsgatorna bör ha en tre meter bred trädrad på ena sidan om körbanan och en lika bred öppen grönremsa på den andra för att skapa goda förutsättningar för avlastning av snö under vintertid. Förgårdsmark som är placerad mot ett snöupplag utformas för att tåla ett visst tryck från snövall.

Fickparken kan i sin helhet utnyttjas som snöupplag vid behov.

El, värme, fiber och tele

I Sandaparken och i anslutning till Syrgasfabriken avsätts område för **[E]** *Tekniska anläggningar* för att tillgodose behovet av nätstationer inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

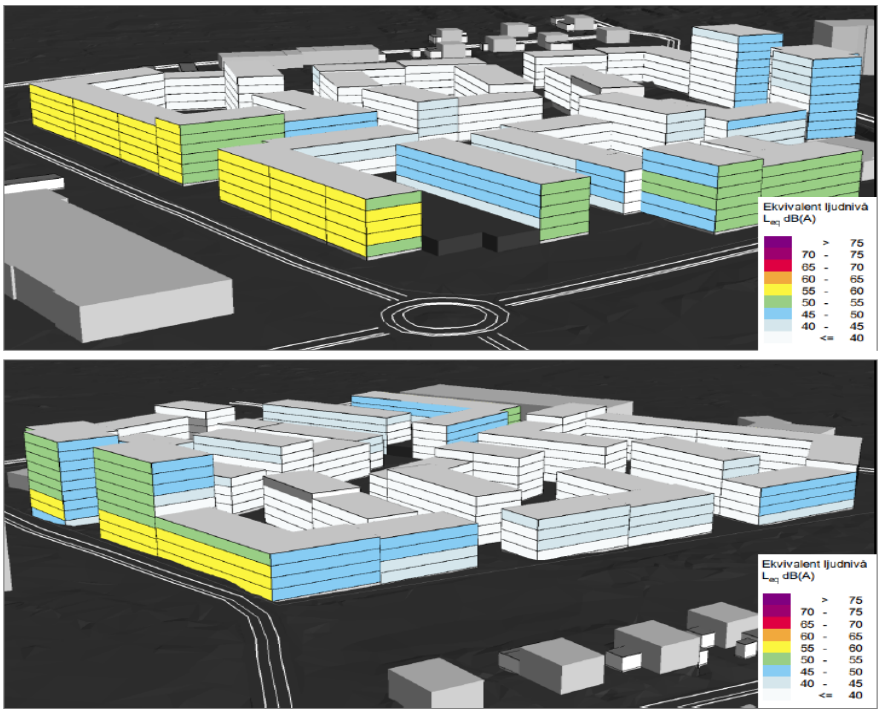
Byggrätterna i planförslaget skapar tillräckliga avstånd mellan fasader för att klara brandsäkerheten. I de delar av planområdet där byggnadshöjderna är högre kan dock specialutformade utrymningslösningar krävas i bygglovsprövning.

Buller

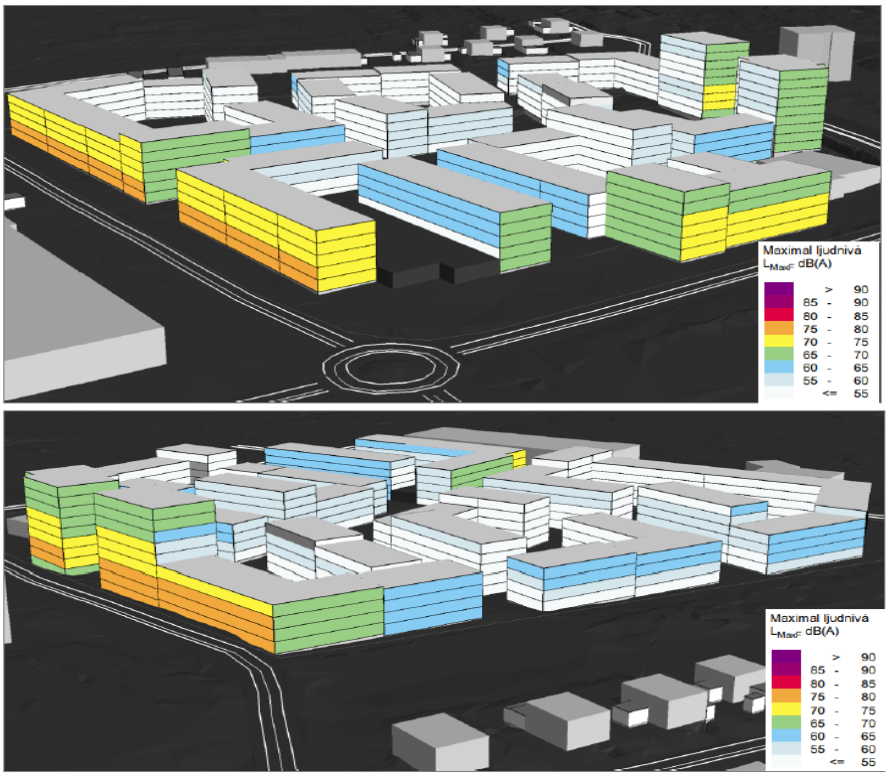
Enligt övergripande kommunal kartläggning riskerar planområdet inte att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. En övergripande bullerutredning[6] har ändå gjorts, och den visar att trafikbullerförordningens riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte kommer att överskridas vid någon byggnad i planförslaget. Det innebär att

- [6] *Bullerutredning, Ramboll, 2023-06-09*

bostäder inom hela området kan planeras utan krav på anpassning av planlösningar på grund av trafikbuller. Det innefattar också möjligheten att placera större enkelsidiga lägenheter mot gator. Se Figur 29 och 30 för utdrag från övergripande bullerkartläggning (Ramboll 2023).



Figur 29. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Övre bild visar fasader mot Rothoffsvägen med vy från sydväst. Nedre bild visar fasader mot Skogsbrynet med vy från nordost. Illustration gjord av Ramboll



Figur 30. Maximal ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Övre bild visar fasader mot Rothoffsvägen med vy från sydväst. Nedre bild visar fasader mot Skogsbrynet med vy från nordost. Illustration gjord av Ramboll

Ljudnivåer inom området beräknas bli låga, och samtliga byggnader har goda möjlighet till uteplatser med ljudnivåer som underskrider riktvärden. Observera att utformningen i bullerutredningen skiljer sig något från det slutgiltiga planförslaget.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning.

Förorenad mark och vatten

I planen finns en villkorsbestämmelse som säger att *Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.* Saneringen ska vara godkänd av miljö- och hälsoskydd.

Risk för översvämning

Införandet av grönytor, trädrader och en park ökar fördröjningskapaciteten inom planområdet och minskad avrinningen mot Djupbäcken. Det är inte möjligt att omhänderta ett skyfall lokalt inom planområdet före eller efter genomförande av detaljplanen men detaljplanen skapar förutsättningar för kvarter och gator utan instängda områden som möjliggör avledning av skyfall mot allmän plats. Bedömningen är att planförslaget ur ett stadsdelsperspektiv är ett positivt tillskott i det övergripande kommunala ansvaret att åtgärda översvämningsrisker på Haga.

Risk för ras, skred och erosion

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

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i oktober 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

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

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

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

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser teckna två exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen innan detaljplanen antas (enligt 6 kap. plan- och bygglagen). För den första etappen, Verkstaden 19, tecknas ett exploateringsavtal med den exploatör som ska bygga ut området. För etapp två, Verkstaden 18, tecknas ett exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet reglerar exploatörens ansvar avseende kostnader för utbyggnad av gator, torg, park samt flytt av ledningar. Vidare behandlar exploateringsavtalet att kvartersmark inom Verkstaden 18 och 19, som i detaljplanen planläggs som allmän plats, överförs till en kommunalägd gatufastighet och att exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning. Avtalet kommer även att behandla andra frågor kopplade till genomförandet samt att kommunen kommer att kräva en ekonomisk säkerhet från exploatör och fastighetsägare för kostnader kopplade till utbyggnad av anläggningar på allmän plats.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för:

Andel av:

- Kostnad för projektering och utbyggnad av torg.

- Projektering och ombyggnad av Rothoffsvägen.
- Flytt av ledningar och borttagande av ledningsrätt

Kommunens driftbudget får också ökade kostnader. Nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap innebär ökade driftskostnader för t.ex. snöröjning och parkskötsel. Då planen i vissa lägen föreslår nya gatusektioner som kan innebära mer utlastning av snö under vintertid, finns en risk att kommunens driftskostnader blir något högre här än i andra områden. Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och äldrevård, även det ökade kostnader för kommunen.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

En del projekteringskostnader, som rör Parkvägens ombyggnad, torget samt flytt av ledning för att möjliggöra gatuträd, ska delas mellan de exploatörer som är involverade i planområdena på kvarteret Verkstaden och det angränsande kvarteret Guldskrinet. Även Vakin bekostar en del av ledningsflytten.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Säkerhet ska ställas för utbyggnad av allmän plats fram till dess att den är utförd.
- Utbyggnad av lokalgator och kvartersgata inom planområdet
- Kostnad för utbyggnad av park och torg.
- Utbyggnad av kvartersmark.
- Anpassning och upprustning av Syrgasfabriken för ny användning.
- Avstående av allmän platsmark.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning, kvartersgata och innergårdar.
- Flytt av ledningar och borttagande av ledningsrätt.
- Ombyggnation av Parkvägen och delar av Rothoffsvägen som är nödvändiga för planens genomförande.

Ersättning

Rivningsförbud/skydd av kulturvärden: Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse (placering, utformning, varsamhet, skydd, rivningsförbud) som avses i 4 kap. 8 § 1 p. eller 16 § 3 p. kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av

kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

En kulturhistoriskt värdefull byggnad skyddas med varsamhetsbestämmelse och rivningslov i detaljplanen. Pågående markanvändning är kvartersmark för industriändamål. Möjligheten för markägaren att få ersättning för denna reglering har utretts av jurist inom ramen för planarbetet, med slutsatsen att det i detta fall inte finns grund för ett ersättningsanspråk.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De nya bostadskvarteren avstyckas till nya fastigheter, vissa även innehållande verksamheter planlagda med C. Inom varje kvarter kan flera nya fastigheter tillskapas, även i form av 3D som exempelvis verksamheter i bottenplan av bostadshus. Mark som är planlagd som allmän plats regleras till kommunal gatufastighet. E-områden styckas av till egna teknikfastigheter.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning och markreservat

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Kvarter 3 saknar byggrätt för nedgrävd parkering. För att säkerställa att samtliga fastigheter inom planområdet kan uppfylla parkeringsbehovet förses övriga kvarter med användningen **[P_1]** *parkeringsanläggning.* Detta möjliggör angörandet av parkeringsgarage som helt eller delvis får användas av andra fastigheter, inom såväl som utanför planområdet. Kvartersgatan förses med **[g_1]** *markreservat för gemensamhetsanläggning för gata* - en gemensamhetsanläggning behöver bildas för att garantera åtkomst till gatan för samtliga fastighetsägare inom planområdet. På kvarter 5 finns bestämmelsen **[g_2]** *markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta* – för att möjliggöra att hela innergården, inkl. trappan mot fickparken, hanteras som en gemensam friyta även om fastigheten skulle delas upp i två med olika ägare. Detta är särskilt troligt att ske i kvarter 5.

Särskild prövning krävs alltid vid bildandet av gemensamhetsanläggning, och vilka fastigheter som ska ingå slås fast i lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätter

En ledningsrätt utgör en rätt att nyttja annan fastighet för ett specifikt ledningsändamål. En ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning och gäller efter bildandet tills den upphävs. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Det finns ledningar med ledningsrätt inom planområdet som behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande. Det är ledningshavaren som måste ansöka om flytt eller omprövning av ledningsrätten, genom en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten, men åtgärden bekostas av den part som får nytta av flytten, i de flesta fall exploatören. Om flera parter har intresse av en ledningsflytt, exempelvis på allmän platsmark, redogörs i exploateringsavtalet hur kostnaderna ska fördelas mellan parterna.

Befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr 2480K-01/65.3). Ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt Lr 2480K-01/65.2 bekostas av exploatör.

Det finns också markförlagda teleanläggningar inom planområdet som saknar servitut. Dessa kan beröras av byggnationer och ledningshavaren bekostar i så fall undanflyttningsåtgärder.

Inom kvartersmark mellan kvarter 4 och Syrgasfabriken förses *kvartersgatan* med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u]**. Även längs Parkvägen utanför kvarter 4 och Syrgasfabriken placeras ett **[u]** för att skydda befintliga ledningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas.

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.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen av huvudman

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att lösa in marken. Markreglering av allmän plats avses lösas i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Lokalgatorna behöver anläggas, ledningsnät byggas ut, parken ska iordningsställas, ledningar på kvartersmark ska flyttas och nätstationer ska placeras inom planområdet, för att möjliggöra exploatering med bostäder. Även Rothoffsvägen och Parkvägen ska byggas om i den del som berör planområdet.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Planen ställer krav på att marken ska saneras innan utbyggnad kan påbörjas.

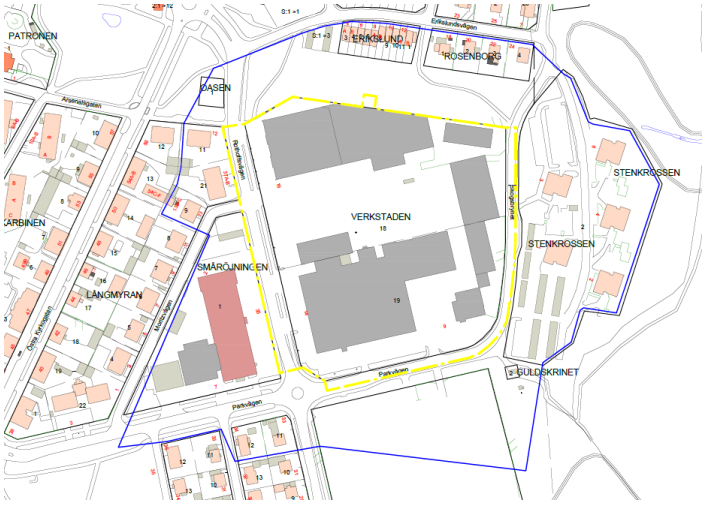
Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2023 och ”BFS_2021_10_14_Bestammelsekatalog.xml.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 31 redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 31. Fastigheter inom blå markering ingår i samrådskretsen. Planområdet är gulmarkerat

Medverkande

Kommunala verksamheter

Fysisk planering
Bygglov
Fastighet
Fritid
Gator och parker
Lantmäteri
Mark och exploatering
Miljö- och hälsoskydd
Umeåregionens brandförsvar
Utbildning
Övergripande planering

Kommunala bolag

Umeå Energi AB
Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)
Umeå kommunföretag AB
Infrastruktur i Umeå AB (INAB)
Umeå Parkering AB (UPAB)

Medverkande konsultbolag

Sweco
Strategisk Arkitektur

Källor

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



Upprättad: 2023-02-21 BN-2019/00197
Reviderad: 2025-04-02, Kartlagarfrihet justerad 2025-08-18

Lantmäterimyndighet:

Mätning: RH, JÖ
Kartkonstruktion: RH, JÖ, AHR

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har uteslutmats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereoskopisk/manuell digitalisering eller terrester inmätning (kvantitet)
- Aktualitetsstandard: Vissa preciserad kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 23 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor genererade av baserade från 2019-2020
Punktkänjder inmätta med GNSS-RTK
Ursprung : Digital primärkarta
Underjordiska ledningar och anläggningar har inte undersökts och kan förekomma
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd av upprättare/ansvarig för kartframställning
Kartan är anpassad för skala 1:1000

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus huvudsakligen radhus/kedjehus
- Komplementbyggnad huvudsakligen bostadsändamål
- Skärmtak huvudsakligen radhus/kedjehus
- Fastighetsgräns
- Kvartersmarksgräns
- Fastighetsbeteckning, gränspunkt
- Gemensamhetsanl. (punkt)
- Officialrättighet (linjerad)
- Officialrättighet (punkt)
- Höjdkurva
- Markhöjd
- Vägkant
- Dike
- Sträng
- Mur
- Staket/Plank
- Flaggstång
- Belysningsstolpe
- Barr och/eller lövträdskog
- Lövträd, barrträd (park/gata)



Översiktsbild

UMEÅ KOMMUN
BN-2019/02027 Plankartan är ritad av Sandra Thomée

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata
- PARK — Park
- TORG — Torg

Kvartersmark

- B — Bostäder
- B_1 — Bostadskomplement
- C — Centrum
- E — Tekniska anläggningar
- P — Parkering
- P_1 — Parkeringsanläggning
- Z — Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad
- $ö_1$ — Marken får endast förses med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare
- $ö_2$ — Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark

Byggnaders användning

- s_1 — Bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM
- s_2 — Parkeringsgarage ovan mark tillåts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart

Höjd på byggnadsverk

- h_1 — Högsta nockhöjd är 7.0 meter
- h_2 — Högsta nockhöjd är 19.0 meter
- h_3 — Högsta nockhöjd är 21.0 meter
- h_4 — Högsta nockhöjd är 22.0 meter
- h_5 — Högsta nockhöjd är 24.0 meter
- h_6 — Högsta nockhöjd är 28.0 meter
- h_7 — Högsta nockhöjd är 31.0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n_1 — Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelseförmåga. (Avgränsas av användningsgräns)
- n_2 — Marken får inte användas för parkering. (Avgränsas av användningsgräns)
- n_3 — Kvartersgata
- n_4 — Markens höjd får inte vara högre än 19.0 meter över nollplanet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g_1 — Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata
- g_2 — Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta

Placering

- p_1 — Kvartershörn ska bebyggas
- p_2 — Byggnad ska utgöra kvartershörn mot GATA och ska utföras som vinkelbyggnad

Rivningsförbud

- r — Byggnad får inte rivas. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utformning

- f_1 — Huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak
- f_2 — Fasader ska utföras i ljusa kulörer och i material av sten, tegel, puts eller trä
- f_3 — Om maximalt tillåtet antal våningar byggs ska den översta våningen utföras indragen minst två meter från underliggande fasad mot allmän plats
- f_4 — Minst 70 % i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter
- f_5 — Minst 40 % i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartersgata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter
- f_6 — Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården. (Avgränsas av användningsgräns)
- f_7 — Byggnad får som mest vara 4 våningar
- f_8 — Byggnad får som mest vara 5 våningar
- f_9 — Byggnad får som mest vara 6 våningar
- f_{10} — Byggnad får som mest vara 7 våningar
- f_{11} — Byggnad får som mest vara 9 våningar
- f_{12} — Trappa ska anläggas

Utförande

- b — Trappa får underbyggas

Utnyttjandegrad

- e_1 — Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 9000 kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
- e_2 — Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 10000 kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
- e_3 — Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 14000 kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
- e_4 — Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 15000 kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Avgränsas av användningsgräns)
- e_5 — Största byggnadsarea för entré utanför fasadliv är 8 kvadratmeter per trapphus
- e_6 — Minsta bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 kvadratmeter. (Avgränsas av användningsgräns)

Varsamhet

- k_1 — Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.
- k_2 — Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning.
- k_3 — Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material.
- k_4 — Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är 52.4 meter över angivet nollplan

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Minst 2 femrumslägenheter ska anordnas i varje kvarter

Markens anordnande och vegetation

Högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras

Utformning

Balkong mot GATA får inte glasas in

Balkong mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd

Balkong får inte uppföras lägre än 3,5 meter över allmän plats

Balkonger mot GATA tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd

Balkong mot GATA får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad

Släpp mellan husen inom utpekad byggrätt får inte vara längre än 10 meter

Gemensamma bostadsentréer ska vara genomgående

Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä

Utförande

I anslutning till varje gemensam entré mot allmän plats ska det finnas ett allmänt tillgängligt utrymme om minst 15 kvadratmeter för cykelparkering

Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över GATA

Minst 50% av bostädernas cykelparkering per kvarter ska anordnas väderskyddat

Bostäder i källare får inte utföras

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Antagandehandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

Detaljplan för fastigheten
Verkstaden 18 m.fl.
inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, september 2025

Johanna Söderholm
Planchef

Patrik Gredemyr
Planarkitekt

UMEÅ KOMMUN

Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2019/02027
Datum: 2025-09-05
Handläggare: Patrik Gredemyr

Detaljplan för fastigheten
Verkstaden 18 m.fl.
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Verkstaden 18 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, och att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-11-16** till **2023-12-08**, samt granskning under tiden **2025-06-13** till **2025-07-04**. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

LÄNSSTYRELSEN

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.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SWEDAVIA

Swedavia ser positivt på att behovet av kontakt med flygplatsen i samband med uppförande av kranar lyfts i planbeskrivningen.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Swedavia uppmanar nämnden att genom bestämmelser i plankartan säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs. Om detta bäst görs genom begränsningar av marknivåer eller bestämmelser om totalhöjd överlämnas till nämnden. Med nuvarande marknivåer finns viss marginal till flygplatsens hinderytor. Plan bör dock utformas på ett sådant sätt att ingen risk för genomträngning av hinderytorna föreligger även i de fall där flygplatsen inte blir samrådda i exempelvis ett lovärende.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelse om högsta totalhöjd på 52,4 meter över angivet nollplan för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Nämndens synpunkter har efter samrådet beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet. Planen kommer att säkerställa att genomsläppligheten för dagvatten inom planområdet ökar betydligt och det säkerställs enligt samrådsredogörelsen i planhandlingarna att högst 25% av bostadsgårdarna (inklusive de gårdar som är upphöjda) blir hårdgjorda samt att gårdsbjälklag ska vara planterbara.

Kommentar

Inför antagande har bestämmelsen om att bjälklag ska vara planterbart tagits bort. Anledningen till detta är att bestämmelsen inte anses ha tillräckligt lagstöd och att utformningen av gröna och planterbara innergårdarna ligger i exploatörens intresse oavsett. Kommunens intention om ett grönt område kvarstår.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN / GATOR OCH PARKER

Trafik och gata
Förtydliga att parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.

Drift och underhåll
Detaljplanen innebär trånga gatusektioner som vintertid (särskilt snörika vintrar) kommer att vara bekymmersamma (kostsamma) att vinterväghålla. Utvärdering av dessa gator behöver göras innan liknande
gator byggs i Umeå framöver.

Park och natur
Inga synpunkter.

Gator och parkers samlade yttrande
Förtydliga angående parkeringsplatser för rörelsehindrade vid upphöjda innergårdar. Viktigt att utvärdera denna gatutyp innan fler områden byggs med liknande utformning.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRANDFÖRSVARET

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

Kommentar

Informationen noteras men är ingenting som detaljplanen reglerar.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

VAKIN VA

Det bör framgå att erforderlig ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt (Lr 2480K-01/65.2) bekostas av exploatör. Det bör även förtydligas att befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr 2480K-01/65.3).

I övrigt så ligger planområdet inom verksamhetsområde för alla tre nyttigheter. Vid framtida eventuell avstyckning arbetar Vakin utifrån principen att alla fastigheter ska ha var sin anslutningspunkt. Anslutningspunkter kommer meddelas av VA-huvudman och avgifter tas ut i enlighet med då gällande VA-taxa. Vakin kommer inte tillåta att en gemensamhetsanläggning för VA-anläggningar upprättas inom planområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande ang. att ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt (Lr 2480K-01/65.2) bekostas av exploatör. Det förtydligas också att befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr

2480K-01/65.3). Även att alla fastigheter ska ha varsin anslutningspunkt läggs till som information i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN AVFALL

Det behöver redogöras för hur avfallshämtning ska ske från kvarter 1, enligt planbeskrivningen är det enkelriktat och oklart om det går att köra runt kvarteret. Om det inte finns en genomfart för sopbilen krävs vändmöjlighet inne på fastigheten. Detta gäller för alla kvarter där det inte finns genomfart.

Vid flera av dessa kvarter finns det trädrader i anslutning till föreslagna placeringar av miljörum. Dessa träd får inte inkräkta på transportvägen eller uppställningsplatserna för sopbilen. Detta gäller även vid in- och utfarter. Sopbilen kräver en fri höjd på 4 m och vid hämtning med sidlastande fordon 4,7 m. Trädraderna kan även bidra till plogkanter som kan hindra eller försvåra sophämtningen vintertid.

Vakin förordar att angöringsfickor för sopbilen planeras in i anslutning till uppställningsplatserna till miljörummen så att hämtningspersonalen kan utföra tömningarna obehindrat utan att hindra trafiken i området.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från miljörum fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter samt att dragvägen snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Dragvägen från miljörum till sopbilen ska vara så kort som möjligt, max 10 m.

Transportväg och hämtplats
Se Vakins anvisningar för detaljerade krav. 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 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 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.

Om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning.

Generell information
Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. De fraktioner som ska sorteras ut är matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas.

Dimensionera avfallsutrymmena för varannan veckas hämtning. Dimensionera gärna soprummet för att inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i framtiden.

Kommentar

Kvarter 1 går att köra runt om man kommer in från Parkvägen i söder. På innergården finns inte möjlighet till vare sig genomkörning eller vändplan då gården är upphöjd och sophämtning behöver därmed ske från gatan. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande att trädrad ej får försvåra för avfallshämtningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Den föreslagna exploateringen kommer inte att beröra några registrerade forn- eller kulturlämningar. Sannolikheten för att påträffa några lämningar är liten då planområdet tidigare har varit bebyggt.

Syrgasfabriken är utpekad som en särskilt värdefull byggnad i Umeå kommuns byggnadsordning för Haga-Sandbacka (2004). I enlighet med den genomförda kulturmiljöanalysen vill Västerbottens museum särskilt lyfta byggnadens funktion som landmärke, dess tydliga koppling till områdets industrihistoria samt dess visuella betydelse genom siktlinjen från skogsbrynet. Västerbottens museum ser i huvudsak positivt på att detaljplaneförslaget har utvecklats i en riktning där kulturvärden tydligare beaktas. Samtidigt betonas vikten av fortsatt varsamhet i det kommande genomförandet – särskild vad gäller Syrgasfabrikens gestaltning i stadsbilden.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av 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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN, UMEÅ KOMMUN

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Planbeskrivning

Ett klargörande behövs vilka fastigheter som är tänkta att ingå i gemensamhetsanläggningarna, både den för gata men också den med ändamål friyta. Vi ser möjliga framtida problem att (utan överenskommelse) skapa gemensamhetsanläggningarna och ansluta fastigheter då prövning enligt anläggningslagen krävs vid bildandet.

Under rubriken, Gemensamhetsanläggningar, diskuteras parkeringsbehovens säkerställande för kvarter 3 och andra fastigheter inom detaljplanen. Ett tydliggörande behöver göras om det är tänkt att parkeringsanläggningarna ska kunna inrättas som gemensamhetsanläggningar dvs om de ska ha markreservat g eller inte. Notera att i båda kommentarerna i detta stycke krävs fastighetindelningsbestämmelse (FIB) om man med säkerhet vill styra vilka fastigheter som ska anslutas till respektive gemensamhetsanläggning.

Under rubriken, Gemensamhetsanläggningar, refereras till figur 9. Det ska vara figur 10.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras:

Plankarta med bestämmelser

Plankartan har i granskningsversionen delvis tagit bort Rothoffsvägen från planområdet med resultat att gamla DP, 2480K-P00/234, ligger kvar endast i denna del som är gata och därför bör tas bort. Alternativt upphäva gamla dp i särskilt beslut.

Planbeskrivning

Figur 4 – felaktig utbredning på 2480K-P00/234 nu efter att Guldskrinets detaljplan vunnit laga kraft.

Kommentar

Ett förtydligande läggs till i planbeskrivningen gällande att vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningar för gata resp. friyta och parkering fastställs i lantmäteriförrättning, samt att prövning krävs vid bildandet av gemensamhetsanläggning. Fastighetsindelningsbestämmelser är inte aktuellt och det kommer därför inte med säkerhet gå att styra vilka fastigheter som ingår.

Den del av planområdet som berör befintlig DP 2480K-P00/234 bedöms behövas i planen för att möjliggöra för bland annat utfartsförbud, vilket inte är möjligt att placera längs planområdesgräns. Anledningen till att den endast tangerar halva Rothoffsvägen är för att ge samma möjlighet vid upprättande av detaljplan för Småröjningen. Resterande del av befintlig detaljplan avses upphävas i samband med planläggningen för Småröjning.
Figur 4 i planbeskrivningen korrigeras, likaså referens gällande Figur 10 i stället för Figur 9.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSBRYNET

Synpunkter på bygghöjder:
Styrelsen är tacksam att styrelsens synpunkter avseende bygghöjd hörsammats till viss del. Styrelsen anser dock att även det hus som i förslaget har 7 våningar med fördel skulle sänkas till 5 våningar. Det är svårt att i det nya förslaget kunna jämföra höjderna på husen då höjden i det tidigare förslaget visade på högsta byggnadshöjd och i det nya förslaget högsta nockhöjd. I det tidigare förslaget med 9-våningshus närmast Brf Skogsbrynet var högsta byggnadshöjd för 9-våningshusen 28,5 m och i det nuvarande förslaget är högsta nockhöjd för 7-våningshuset 28,0 m, en skillnad på 2

våningar och 0,5 m. Det hade varit bra det i samrådshandlingarna funnits en skiss på huskropparna i de båda förslagen visat på vilken reell justering som gjorts.

Synpunkter på huskroppars placering:
Förslag till detaljplan medger bebyggelse för nära gatan mot Stenkrossen 2 och avviker mycket hur befintlig bebyggelse inom planområdet är belägna idag. En sådan placering ger en avsevärd obalans mellan befintliga och nya huskroppar längs gatan. Det är förståeligt att man ibland vill skapa huskroppar dikt an mot gata i stadskvarter där huskroppar på båda sidor om en gata ger samma uttryck. I detta förslag föreslås nybebyggelse om 5 respektive 7 våningar i det närmast dikt an den befintliga trottoaren medan det på andra sidan gatan mot Stenkrossen 2 finns först ett väl tilltaget gräsområde mellan trottoar och huskroppar. Lantmäteri har under samrådet noterat och lyft detta och lämnat synpunkter om mer allmän platsmark mot gatan mellan nybyggnationer och Stenkrossen 2. Lantmäteriets samrådssynpunkt har dock lämnats utan bemötande i samrådshandlingen.

Synpunkter på friytor:
Eftersom planen tillåter en friyta mindre än 1:6 så finns det en risk för att gårdarna blir mindre funktionella för vistelse och användarvänlighet. Det innebär att människor i högre grad blir beroende av allmän plats i närheten. Om intilliggande grönstruktur bedöms vara en förutsättning för att möjliggöra planens höga exploateringsgrad bör exploateringen bekosta åtgärder som höjer parkernas tillgänglighet och användbarhet. Annars finns risk att grönytor och de parkliknande platser för samvaro som finns för boende på Brf Skogsbrynet kommer att
uppfattas som mer attraktiva för samvaro än de nya friytorna och intilliggande parkområden. Uppfarterna till Stadsliden bör också utformas så de blir attraktiva uppfarter så inte genvägar genom Brf fastighet etableras.

Synpunkter på trafik:
Styrelsen noterar att det i förslaget för Verkstaden kommer att finnas parkeringsutrymmen för sammanlagt ca 360 bilar. I förslaget framgår att både kvarter 4 och 5 ska innehålla parkeringsmöjligheter med infart från Parkvägen angränsande Brf Skogsbrynet. Styrelsen anser att det med fördel även hade kunnat ligga parkeringsutrymmen med in och utfart mot Rothoffsvägen för att minska trafik på Parkvägen och den nya Arsenalgatan. Trafikmiljön på Parkvägen närmast Brf Skogsbrynet är redan idag mycket trång och på vinterhalvåret så är det svårt att mötas då parkerade bilar på gatan tillsammans med höga snövallar utgör stora hinder. Dessa problem kommer att bli mycket större med en ökad trafikmängd givet samma gatubredd och samma parkeringsmöjligheter längs vägen som idag.

Kommentar

Justeringen från byggnadshöjd till nockhöjd beror bland annat på att planen behöver säkerställa att tillkommande byggnader inte inkräktar på flygplatsens hinderytor, samt säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Då byggnadshöjd endast avser höjden upp till takfoten innebär en begränsning av byggnadshöjd på 28,5 meter att det ovanför 28,5 meters höjd får uppföras bland annat indragen våning samt tak. Den slutgiltiga höjden för byggnaden kan med andra ord bli betydligt mer. En begränsning av nockhöjd på 28 meter innebär att hela byggnaden, inklusive takvåningen, måste rymmas under 28 meters höjd. Skillnaden är därför betydande i vad planen möjliggör för. Det är dock svårt att illustrera byggnaderna annat än tänkbar skala vid maximalt utnyttjande av nockhöjd då de ännu inte är detaljprojekterade och planen inte styr exakt hur bebyggelsen faktiskt kommer att se ut. Gällande huskropparnas placering mot Skogsbrynet tillåts tillkommande bebyggelse inte placeras dikt an befintlig trottoar, utan föregås av en förgårdsmark på 2,25 – 2,9 meter. Det stämmer dock att bebyggelsen är tänkt att uppfattas som att den ligger mot gatan. Detta följer den stadsbyggnadsprincip som gäller inom hela planområdet med stadsmässig bebyggelse i kvartersstadsstruktur. Skogsbrynet blir en brytpunkt mot en annan typologi med fristående punkthus. Befintlig bebyggelse på Stenkrossen 2 ligger inte inom planområdet, och Lantmäteris kommentar i samrådsskedet avsåg inte byggnadernas placering, utan hur mycket av gatan som skulle ingå i planområdet, vilket är en planteknisk fråga som också bemöttes och tillgodosågs.
Uppfarterna till Stadsliden, liksom Sandaparken, är tänkta att få en upprustning i samband med genomförandet av detaljplanen. Umeå kommun har gjort bedömningen att de friytor som tillskapas i planen är tillräckliga, samt att tillgången till publika grönytor i närområdet dessutom är mycket god.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 1

Jag vill understryka det positiva i att man justerat ner antalet våningar på de nya punkthusen då det vore mycket förhastat att bygga högre hus än de befintliga punkthusen är. Jag förstår att man inte kan undvika att man skymmer utsikten för några av de befintliga lägenhetsinnehavarna på skogsbrynet men det vore oklokt att inte följa den naturliga sluttning som redan finns.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag och min fru är mycket nöjda med hur ni har beaktat våra synpunkter i samband med samrådsprocessen. Främst är vi nöjda med att

våningshöjden har begränsats samt att ni har valt att bevara syrgasfabriken. Men också att ni lagt in en liten park, en vacker trappa upp mot oss samt ett torg. Bra jobbat!

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 3

Jag vill börja med att säga att planen är bra och uppskattad, det kommer i längden leda till samhörighet och integration. Som boende i hus 1 på Skogsbrynet är jag dock tveksamt inställd till höghuset upp mot gatan (7 vån). Dels skymmer det utsikt - men det påverkar också sammanlänkning mellan kvarteren. Nu blir den nya delen stängd mot Skogsbrynet vilket skapar isolerade ytor. Jag föreslår att ni byter plats, så att det högre huset placeras längre norrut vilket blir naturligt mot den parkering som står längst i norr på Skogsbrynet (skymmer ej utsikt pga hus 6 högre upp). Alternativt tar bort 2-3 våningar.

Kommentar

Det högre huset i kvarter 5 har på grund av sin placering i hörnet kunnat få en annan utformning än övriga delar av kvarteret, med en lite djupare huskropp som avviker något. Detta hus blir en accent med ett högre våningsantal. Umeå kommun har gjort bedömningen att läget är rätt och att den skymda sikten, om än beklaglig, får betraktas som acceptabel i en växande stad.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Allmänt verkar fokus på bilder vara från ett håll med dålig information kring utformning mot Skogsbrynet och lilla parken mot villor och radhus längs Erikslundsvägen. Rent allmänt har jag dessutom svårt att förstå hur allt detta ska rymmas. Förtäta inte så himla mycket, anslut till tidigare karaktär på Haga i form av små och relativt låga hus.

Jag bor i BRF Skogsbrynet och vill naturligtvis inte ha negativ påverkan på sikten for mig (och mina grannar). Förutom det så tänker jag att våra fem punkthus är ett välkänt landmärke värt att bevara i sig, alltså att byggnaderna även fortsatt är väl synliga och inte hamnar "bakom" de nya byggnaderna. Ser att tidigare förslag på två niovåningarsbyggnader upp mot Skogsbrynet har ändrats, vilket jag uppskattar.

Utifrån bilderna som jag hittat år det emellertid fortfarande svårt att se nuvarande förslag i förhållande till punkthusen på Skogsbryn et 1-6 (och villor / radhus på Erikslundsvagen). Sju respektive fem våningar med högsta nockhöjd 28 meter respektive 22 meter (h6/ h4) är fortfarande väldigt högt även om det inte skulle räknas från marknivån vid Skogsbrynet. Även åtta

våningar i ytterkant mot gamla badhustomten är högt. Skippa "accenterna" tycker jag, det räcker att byggnader i närheten är höga (befintliga och vad jag förstår även framöver på gamla badhustomten).

Oklart hur många bilplatser som har infart från Skogsbrynet. Det är vidare inte många "besöksparkeringar" till gäster/hemtjänst och kunder. Hur mycket extra trafik beräknas för Skogsbrynet? Redan nu kan det vara småtrångt med parkerade bilar längs Skogsbrynet som används av boende, gäster och hemtjänstpersonal liksom besökande till Stadsliden och kanske även sportarenor. Våra egna gästparkeringar är inte okej att använda for vem som helst. Läge att i anslutning till det här fixa Skogsbrynet, vägen lutar otäckt i kurvan vid förpackningsinsamlingen vid halka, dvs. typ hela vintern. Skogsbrynet brukar dessutom vara dåligt skottad vintertid, man brukar behöva gå på vägen. På tal om snö så ifrågasätter jag om planeringen för snöupplag inom Verkstaden 18-19 verkligen är tillräckligt väl tilltagen, det brukar vara gott om stora snöhögar här i krokarna.

Kommentar

De byggnadshöjder som planen möjliggör för är en avvägning mellan de intressen som möts på platsen; behovet av förtätning, projektekonomi, stadsmässighet etc. Även de närboendes synpunkter under samrådsskedet har beaktats. Att ett område uppnår en viss befolkningstäthet innebär också att underlag skapas för tillkommande funktioner och service, vilket kan bidra med kvaliteter till hela området.
I en stad som växer kommer utblickar till viss del att behöva förändras. Avståndet mellan befintliga och tillkommande fasader längs Skogsbrynet är dock nästan lika stort som avståndet till befintliga byggnader. Se även tidigare kommentarer.
All snö kommer inte att kunna läggas i snöupplag inom planområdet, även om Sandaparken också kan användas som snöupplag. Snö kommer därför att behöva fraktas bort, vilket är vanligt i urbana miljöer.
För beräkning av tillkommande trafik på Skogsbrynet, se den bullerutredning som bilagts planhandlingarna. Trafikmängderna bedöms inte kunna orsaka någon olägenhet. Besöksparkeringar är planerade, men hamnar i vissa fall i parkeringsgarage. Det är inte tänkt att befintliga besöksparkeringar på andra fastigheter ska användas.
Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Infrastrukturen med bussförbindelse direkt från området Hagaliden måste till med tanke på:

1 Att det tillkommer 240 nya lägenheter totalt med verkstaden 18 och Guldskrinet. Det blir väldigt många som bor där.

2 Att det nu blir ett Coop i området och även planerat för annan handel i den gamla fabriken på Verkstaden 18. De som arbetar där ska kunna ta sig till och från, och även kunderna som inte bor på området.

Många besöker Stadslidens fritidsområde och museet, så även för dessa personer är det viktigt att kunna åka ända fram. Inte minst för att minska biltrafiken i området.
Alltså busshållplats i området för förbindelse både från och till området.

Kommentar

Detaljplanen kan inte styra hur busstrafiken planeras, utan endast skapa förutsättningar i form av exempelvis framkomlighet och tillräckliga gatubredder. Rothoffsvägen kommer att vara utformad som en bussgata, vilket innebär att det finns möjlighet att styra om busstrafiken och anlägga en hållplats intill planområdet. Det finns dock inget beslut om detta i nuläget. Närmaste hållplats idag är längs med Östra Kyrkogatan på gångavstånd från planområdet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Undertecknad vidhåller tidigare lämnade samrådssynpunkter och vill tillägga enligt nedan. Detaljplanen innebär en fördubbling av antalet nya bostäder mot vad översiktsplanen anger. 580 bostäder mot översiktsplanens 300 utgör en överexploatering och motsvarighet som idag helt saknas inom Haga/Sandbacka. Detaljplanen medger 140 fler bostäder (32 %) än den till ytan lika stora och nyligen lagakraftvunna detaljplanen för gamla badhushustomten.

Ifall antal nya bostäder skulle begränsas till 300, så skulle byggnadshöjderna väsentligen kunna sänkas och hänsyn mot närboendes lämnade synpunkter tillgodoses. Kommunen bör lyssna på de närboende hellre än att se till den börsnoterade projektörens vinstmöjligheter.

Detaljplanen medger också bebyggelse för nära gatan Skogsbrynet mot Stenkrossen 2 och inte alls i linje med hur befintlig bebyggelse (parkeringshus/förråd) inom planområdet är belägna idag. Detta kommer ge upphov till en omotiverad och påträngande obalans längs med gatan Skogsbrynet. Se illustration publicerad på detaljplanens hemsidan ” *Flygbild över området med möjlig utbyggnad sedd mot norr med Stadsliden till höger. Bild Strategisk Arkitektur.”*

Nybebyggelse om upptill 7 våningar kommer placeras i det närmast dikt an den befintliga trottoaren. Medan det på andra sidan gatan mot Stenkrossen 2 närmast trottoaren finns ett väl tilltaget gräsområde, följt av i huvudsak lägre bebyggelse med skärmtak för bilar innan de befintliga punkthusen tornar upp sig på ett välbalanserat avstånd från gatan, alltså till stor skillnad från föreslagen nybebyggelse enligt detaljplan.

Lantmäteri har under samrådet noterat och lyft detta, det vill säga detaljplanens medgivande om för tät bebyggelse mot gatan Skogsbrynet och efterfrågat mer allmän platsmark mot gatan Skogsbrynet. Lantmäteriets samrådssynpunkt har lämnats utan bemötande i samrådshandlingen.

Detaljplanens för täta bebyggelse mot gatan Skogsbrynet framtvingar att marken måste höjas för att hantera skillnad i höjd mellan det lägre planområdet och den väsentlig högre gatan Skogsbrynet. Ifall nybebyggelse flyttas västerut från gatan Skogsbrynet kan markhöjning undvikas likt nuvarande bebyggelse är uppförd. Markhöjning närmast gatan Skogsbrynet rör sig om ca 0–2 meter och längst ifrån upptill 5-6 meter, alltså betydande massor kommer att krävas. Frågan som ställs är huruvida markhöjningen är beaktad i skuggberäkningar eller ifall antagande av detaljplanen kommer att baseras på felaktiga underlag?

Då delar av nuvarande bebyggelse rivs och sannolik byggstart inte är att anta för en bra bit in på 2030-talet, bör kommunen tillse att området före byggstart hålls i vårdat och skött skick. Vore trist ifall området likt gamla badhustomten i åratal blir grus och uppställningsplats.

Vidare kan även rivningsförbudet av syrgasfabriken ifrågasättas. Betydande mark kommer att avsättas till detta. Utifrån avsaknad av samrådssynpunkter som vitsordar rivningsförbudet, kan det kulturhistoriska värdet ifrågasättas särskilt när detaljplanen medger höjning av byggnaden till 19 meter. Byggnaden upplevs idag som rätt anskrämlig, bristfälligt underhållen med sliten tegelpanel, fransiga markiser, flagnande färg kring dörrar/fönster samt grästorvor i asfalten framför. Kommunen bör vid all planering av nybebyggelse i det yttersta lyssna på de närboende som redan bor där. Befintlig bebyggelsen är i praktiken omöjlig att ändra således är det planerad ny byggelse som måste anpassas. Sett till de starka protester som funnits under samrådet mot ny hög bebyggelse måste kommunen ändra detaljplanens utformning. Ifall byggnadshöjderna skulle sänkas och antalet bostäder minska från 580 till 300 är det fortsatt en ekonomiskt högintressant utveckling.

Kommentar

Se kommentar till Bostadsrättsföreningen Skogsbrynets yttrande samt yttrande 4. Att bebyggelse placeras längs med gatan är en vedertagen stadsbyggnadsprincip som skiljer sig från det befintliga uppe på Skogsbrynet. Det tillkommande bostadsområdet bildar något nytt och har inte för avsikt att imitera omkringliggande kvarter, som får existera fristående och i egen rätt. Planen avser dock att visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden, vilket kommunen bedömer att den gör.
De nockhöjder som anges i planen beräknas från färdig gatunivå, och höjdskillnaden möjliggör ett underjordiskt parkeringsgarage under kvarter 5 närmast Skogsbrynet.

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år och det är kommunens förhoppning och exploatörens ambition att omvandlingen ska kunna påbörjas så snart som möjligt.
När det gäller Syrgasfabriken så är dess bevarande bl.a. en påföljd av de dialogmöten som genomfördes med närboende innan detaljplaneläggningen påbörjades. Där uttrycktes ett starkt stöd för att bevara och lyfta fram byggnaden, som också är utpekad som skyddsvärd i kommunens egna karteringar. Även när det gäller byggnadernas höjd har detaljplanen anpassats i stor utsträckning efter de synpunkter från grannar som kom in under samrådet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Som boende på Skogsbrynet 3, våning 6, med fönster och balkong i riktning mot det område som detaljplanen avser, har jag majoriteten av mitt ljusinsläpp från det hållet. Det är jättebra att ni har justerat ner antalet våningar från 9 - men 7 våningar är fortfarande väldigt högt. Vår och höst när solen står lägre kommer ljusinsläppet i min lägenhet bli betydligt sämre. Jag önskar att ni minskar antalet våningar ytterligare för att jag som redan är boende i området ska få fortsätta trivas i mitt hem. Jag tänker även alla invånare i Umeå har att vinna på att det unika med punkthusen på Skogsbrynet bibehålls - som Umeås version av Danviksklippan i
Stockholms kommun. De är ett resultat av sin tid, och deras unika charm borde få bevaras utan konkurrens från andra höghus.

Kommentar

Intentionen med detaljplanen är inte att ta ifrån punkthusen vid Skogsbrynet sin charm, och de fortsätter att ligga unikt i sluttningen mot Stadsliden. Förhoppningen är att en ändrad användning, från industri till bostäder, verksamheter, park och torg ska lyfta området ytterligare. Ang. byggnadernas höjd se tidigare kommentarer till yttrande 3 och 4.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

Om man kollar på solstudien och dess klockslag vid olika årstider, så tycker jag att de höga husen mot Skogsbrynet fortfarande kommer försämra ljusinsläppet för oss i punkthusen. Även för er egna detaljplan blir det mycket skugga för de nyinflyttade. Klockslagen var bara dagstid fram t.o.m. kl 18. Sitter nu i mitt kök kl. 22:30 och har sol i köket, vilket är mycket trevligt. Vill fortsätta ha sol i min lägenhet efter arbetsdagens slut. Gör fortsatt utredning vad gäller snöröjning, parkering, trafik, vi är många i punkthusen som är i behov av bil i fortsättningen. Ambulans och färdtjänst trafikerar också ofta området.

Kommentar

Snöröjning, parkering och trafik, liksom ljus, är utrett i detaljplaneprocessen. Det stämmer att ljusinsläppet kommer att försämras något i vissa lägen, och att vissa delar av de tillkommande kvarteren blir mörkare än andra, men det är tyvärr oundvikligt när ett helt nytt kvarter ska in i en befintlig miljö.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 9

Det känns positivt med ny bebyggelse på området och även bra att hänsyn tagits till synpunkter som framkom i samband med samrådet.

Vill lyfta tre saker:

- Värna punkthusen på Skogsbrynet som det landmärke de är. Göm dem inte! Höjden på husen närmast, dvs i kvarter 5, påverkar om de ska få förbli ett landmärke eller inte.

- Tror att kommunen kan tjäna på att behålla cirkulationsplatsen i korsningen Rothoffsvägen/Parkvägen/Skogsbrynet. Vägen/vägarna kommer vara vältrafikerade många år framöver oavsett Umeås intentioner att minska biltrafiken.

- Se över och förtydliga var flödet från området till Stadsliden ska gå. Som det är nu (när man tittar på gestaltningsprogrammet och soltrappan) kan man lätt tro att den naturliga vägen upp till skogen är via BRF Skogsbrynets gård. Det finns ingen naturlig väg/stig upp där och det vore olyckligt om någon sådan trampades upp genom området. Förstärk istället att entréerna till Stadsliden är till höger och vänster om BRF Skogsbrynet. Gäller både vad som kommuniceras utåt tex i områdesbeskrivningar och vad som faktiskt byggs.

Kommentar

Ang. husens höjd, se tidigare kommentarer till yttrande 3 och 4.
Ang. rondellen så styr inte detaljplanen om den blir kvar eller inte.
Ang. entréer till Stadsliden så är det kommunens avsikt att förbättra och tydliggöra var passager och entréer ska vara. Detta styrs dock inte av detaljplanen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

Efter att ha läst era handlingar så vidhåller jag att husen är för höga då dom påverkar ljusinsläppet mot punkthusen på Skogsbrynet för mycket. Ni har gjort solstudier som visar ljuset enbart fram till kl 18:00, den tid då dom

allra flesta just kommit hem från jobbet och vill sitta i solen på balkongen eller vara ute på gården med barnen och umgås med grannar i solen.

Vi vill inte att det ska bli så mycket skugga från era höga hus. Trafiksituationen är redan dålig som det är om ni smalnar av vägar och sänker hastigheten blir det mer stillastående avgaser, samt dåligt med snöröjnings möjligheter och upplägg av snö, denna snö ska fraktas bort och då blir det mer trafik och avgaser. Ni ska bygga 500 lgh om man räknar lågt så kommer ca 350 ha bil och vara i behov av att parkera i området, vilket medför att bilar kommer att parkera efter gatorna som är trånga redan idag. Ska det finnas affärer, butiker, restauranger och gym så måste dom ha relevant antal parkeringar för sin verksamhet. Med tanke på att klimatförändringar gör temperaturen högre och orsakar längre värmeböljor så vill vi att ni exploaterar området mindre och utökar grönområdena mer då dom motverkar luftföroreningar samt sänker temperaturen i staden som redan har dålig luft.

Kommentar

Se tidigare kommentar till yttrande 8.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 11

Jag vill inte att vägarna blir smalare speciellt på vintern, jag är i behov av rullator för att ta mig fram, har även färdtjänst för att komma längre sträckor samt att hemtjänst ska kunna komma fram även vid snöfall eller innan skottning. Jag vill inte att ni bygger så högt så det blir skugga på min balkong där jag sitter dagligen då jag p.g.a. ålder och krämpor inte tar mig ut. Tycker om att kunna gå ut på innergården när jag orkar och sitta i solen, vilket inte kommer att vara möjligt då det kommer att bli mer skugga speciellt på aftonen då jag har möjlighet att träffa mina barnbarn ute i lekparken. Tycker ni förstör Umeå då ni exploaterar, bygger på höjden för mig har Umeå alltid varit en grön och mysig stad, önskar ni kan behålla det så. En storstad som ni försöker bygga blir aldrig gemytlig.

Kommentar

Se tidigare kommentarer till yttrande 3, 4 och 8. Förhoppningsvis ska den nya stadsdelen kunna upplevas som just grön och gemytlig samtidigt som den är levande och bebodd.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

Erikslunds samfällighetsförening har mycket tidigt i processen inkommit med ett yttrande och synpunkter på byggnationerna av verkstaden 18. Namnunderskrifter från många av medlemmarna i samfälligheten bifogades det yttrandet. De synpunkterna ligger fortfarande fast och jag vill

hänvisa till det som framkommer i den skrivelsen även för egen del (och som medlem i styrelsen).

Att trafiksituationen på Erikslundsvägen inte försämras är av största vikt. Det är mycket trafik där redan nu. Eventuellt behöver infartstrafiken begränsas på den vägen från det nya området på Verkstaden 18. Erikslundsvägen får inte bli en ny ”genomfartsled”. Det uppskattas att hushöjderna har sänkts jämfört med det ursprungliga förslaget, men de är fortfarande höga och området blir för högt och kompakt.

Kommentar

Ang. byggnadernas höjd se tidigare kommentarer till yttrande 3 och 4. Gällande Erikslundsvägen så har trafiken styrts om längs med Sandaparken och infartsförbud har lagts till för att förtydliga att enbart nedfart till parkeringsgarage tillåts. Det är därmed inte möjligt att använda Erikslundsvägen som genomfartsled.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

YTTRANDE 13

Det är hackspettar som häckar i den lilla dungen mellan Motorcentralen och radhusen längs Erikslundsvägen. Sort vet jag inte men det kan ju vara värt att skicka dit en biolog. De häckar just nu och man hör hur det piper i trädet.

Kommentar

Detta är noterat. Med tanke på det stadsnära läget och den typ av träd som är i dungen bedömer kommunen att det med största sannolikhet är större hackspett som har observerats. Den beskrivna dungen ligger utanför planområdet och även om en ändrad användning till bostäder kan tänkas innebära mindre störningsmoment än den nuvarande, bedöms genomförandet av detaljplanen kunna ge ökad påverkan under rivning- och byggnadsfas. Alla fågelarter är fridlysta och får inte störas. Större hackspett är dock en vanlig art och kommer inte kräva dispens utan det räcker att lämna hänsyn, särskilt under häckningstid som är april till juni. Planbeskrivningen kompletteras med ovan information under avsnittet *Naturmiljö, grönstruktur och rekreation*.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 14

Jag kan med stor tillfredsställelse konstatera att förslaget ändrats med hänsyn till de många synpunkter som kommit in när det gäller de båda höga husen i områdets östra kant. Den ursprungliga planens två niovåningshus hade varit helt förkastligt. Nu ser det betydligt bättre ut.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Plankartan kompletteras med bestämmelse för högsta totalhöjd om 52,4 meter över angivet nollplan för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs.

- Område för E – *Tekniska anläggningar* i planområdets norra del har justerats och flyttats marginellt österut för att undvika underjordiska ledningar.

- Bestämmelse om planterbart bjälklag har tagits bort då bestämmelsen inte anses ha tillräckligt lagstöd.

- Bestämmelse om största bruttoarea för bostäder har justerats.

- Redaktionella ändringar i grundkartan.

Planbeskrivningen

- Detaljplanens syfte har kompletterats med att ny bebyggelse även ska visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden.

- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.

- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande ang. att ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt (Lr 2480K-01/65.2) bekostas av exploatör. Det förtydligas också att befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr 2480K-01/65.3). Även att alla fastigheter ska ha varsin anslutningspunkt läggs till som information i planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande ang. att trädrad ej får försvåra för avfallshämtningen.

- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande större hackspett.

- Ett förtydligande läggs till ang. att vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningar för gata resp. friyta och parkering fastslås vid lantmäteriförrättning, samt att prövning alltid krävs vid bildandet av en GA.

- Figur 4, figur 16 samt figurhänvisning till figur 10 korrigeras.

- Vakins avfallsföreskrifter ”NOA 18” har tagits bort från listade underlag och ersatts med aktuella *Anvisningar för avfallshantering och återvinning* (Vakin, 2024).

- Planbeskrivningens disposition har uppdaterats för att följa de senaste föreskrifterna från Boverket gällande utformning av planbeskrivning. Innehållet är dock detsamma som tidigare.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämna över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning. Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Yttrande 4
- Yttrande 11
- Yttrande 12
- Yttrande 13
- Yttrande 15
- Yttrande 16
- Yttrande 17
- Yttrande 18
- Yttrande 20
- Yttrande 21
- Yttrande 22
- Yttrande 23
- Yttrande 24
- Yttrande 25
- Yttrande 26
- Yttrande 22
- Yttrande 23
- Yttrande 24
- Yttrande 25
- Yttrande 26
- Yttrande 27
- Yttrande 28
- Yttrande 29
- Yttrande 30

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6

- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2025

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-15
Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00362

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti 2025

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner rapporten för perioden januari till augusti 2025.

2. Byggnadsnämnden godkänner uppföljningen av internkontrollplanen för perioden januari till augusti 2025 och bedömer att den interna styrningen ock kontrollen är tillräcklig och ändamålsenlig.

3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

För att ge möjlighet till insyn att hantera avvikelser sker rapportering från nämnder, bolag och kommunstyrelse till kommunfullmäktige via årsredovisning, delårsbokslut samt en förenklad rapport för perioden januari till april.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-15
Nämndens rapport till KS för perioden januari-augusti 2025
Nämndens uppföljning av Internkontrollplan
Nämndens uppföljning av verksamheten för januari-augusti 2025

Beredningsansvariga/Föredragande

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

Beslutet ska skickas till
SLK ekonomi och styrning, ksrapportering@umea.se
KS diarium, ksdiarium@umea.se.

Internkontrollplan 2025

Nämnd: Byggnadsnämnden
Uppföljning: 2025-09-15
Upprättad: 2024-11-06

Kontrollområde	Identifierad risk	Nr	BN	MHN	Sannolikhet	S-värde	Konsekvens	K-värde	Risk-värde	Rekommenderad riskhantering	Nr.	Inriktning för riskhantering från nämnd	Åtgärd	Kostnad för åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras	Kommentar - T1	Kommentar - T2	Kommentar - T3
Kompetensförsörjning	Svårigheter att rekrytera erfaren personal.	R1	X	X	Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R1	Reducera risk	Årlig analys samt revidering av kompetensförsörjningsplanen.		Hlk-chef Avd-chef	T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
	Svårigheter att behålla erfaren personal/nyckelkompetens.	R2	X	X	Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R2	Reducera risk	Arbeta utifrån framtagna OSA-handlingsplaner. Arbeta fram lönestrategier för verksamheterna och olika roller.		Avdelningschef	T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
Arbetsmiljö	Risk för försämrad arbetsmiljö vid distansarbete.	R4	X	X	Mindre sannolik	2	Kännbar	3	6	Reducera risk	R4	Reducera risk	Uppföljning av distansavtal.		Avdelningschef	T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
	Risk för otillbörlig påverkan och bristande säkerhet.	R5	X	X	Mindre sannolik	2	Allvarlig	4	8	Reducera risk	R5	Reducera risk	Ta emot besökare på bottenplan, korridoren ska vara bemannad med min 2. Följa verksamheternas rutiner.		Avdelningschef	T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
	Brist på adekvat skyddsutrustning vid utomhusarbete och arbetsplatsbesök.	R6	X	X	Mindre sannolik	2	Allvarlig	4	8	Reducera risk	R6	Reducera risk	Arbetet sker löpande efter fastälda rutiner.		Avdelningschef	T1, T2, T3	Ingen brist noterats.	Ingen brist noterats.	
	Stress - i samband med frånvaro inom arbetsroller och uppgifter där kompetens/arbetsuppgifter endast utförs av en person så kallad singelkompetens.	R7	X	X	Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R7	Reducera risk	Skapa handlingsfrihet genom att fördela uppgifter på flera medarbetare samt skapa rutiner som möjliggör uppgiftsfördelning inom verksamheten.		Förvaltningschef	T1, T2, T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
Ekonomi (budget i balans)	Avgiftsfinansierad verksamhet är inte självfinansierad.	R8	X	X	Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R8	Reducera risk	Se över verksamheternas kostnadstäckningsgrad och avgifter. Uppföljning av debiterade timmar per åa.		Avdelningschef	T1, T2, T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
	Budget i balans.	R9	X		Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R9	Reducera risk	HP för budget i balans.		Förvchef	T1, T2, T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
	Ökat antal ärenden avseende bostadsanpassningsbidrag samt ökade materiellkostnader gör att budgetramen inte är tillräcklig	R10	X		Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R10	Reducera risk	Vid behov åska om ökning av budgetram för BAB.	1 000 tkr	Avdelningschef	T1, T2, T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
God ekonomisk hushållning	Representation och gåvor följer inte skatteverkets regler.	R11	X	X	Mindre sannolik	2	Lindrig	2	4	Reducera risk	R11	Reducera risk	Årligen genomgång av reglerna om mutor och jäv.		Avdelningschef	T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
	Förtroendeskada - mutor bestickning och jäv samt bisysslor, representation och gåvor.	R12	X	X	Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R12	Reducera risk	Årligen genomgång av reglerna om mutor och jäv.		Avdelningschef	T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
Informationssäkerhet	Medarbetare och nämnd ej har tillräcklig kunskap om gällande arbetssätt/lagstiftning.	R14	X	X	Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R14	Reducera risk	Utveckla rutiner för informationssäkerhet Genomföra utbildning för nämnden och samtliga medarbetare på avdelningen.		Avdelningschef	T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
	Obehöriga får tillgång till data p.g.a. osäker datalagring av vissa handlingar.	R15	X	X	Möjlig	3	Kännbar	3	9	Reducera risk	R15	Reducera risk	Utveckla rutiner för informationssäkerhet Genomföra utredning kring säker datalagring inom nämndens verksamhet		Avdelningschef	T3	Enligt plan.	Enligt plan.	
Övrigt	Kommungemensamma mobilitetslösningar inte tillgodoser verksamheternas behov (t.ex. bilpool och korttidshyra).	R16	X	X	Sannolik	2	Kännbar	3	6	Reducera risk	R16	Reducera risk	Utreda möjligheten att vid behov längtidshyra fordon i de fall behovet finns eller risken ökar.		Avdelningschef	T1, T2, T3	Inga brister har noterats.	Inga brister har noterats.	
	IT-system ligger nere eller är otillgängligt under längre tid.	R3	X	X	Mindre sannolik	2	Kännbar	3	6	Reducera risk	R3	Reducera risk	Vid uppkommen händelse tas plan/åtgärder fram för att minska konsekvenserna..		Avdelningschef	T1, T2, T3	Inga brister har noterats.	Inga brister har noterats.	

Definitioner

Riskinventering/riskanalys

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

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

Riskhantering

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



Byggnadsnämnden

Verksamhetsuppföljning T2 2025

2025-09-15

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

UMEÅ KOMMUN

Innehållsförteckning

Sammanfattning 3

Byggnadsnämndens grunduppdrag 3

Grunduppdraget 4

Styrning och ledning 4

Bedömningar 5

Uppföljning - Grunduppdrag 6

Kund 7

Verksamhet 8

Personal 10

Ekonomi 11

Uppföljning - Inriktningsmål och program 12

Uppföljning - Tilläggsuppdrag 12

Uppföljning - Internkontroll 12

Sammanfattning

Grunduppdrag

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

Internkontroll

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

Byggnadsnämndens grunduppdrag

Grunduppdraget

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

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

Grunduppdragen ska vara långsiktiga och gälla för minst en mandatperiod. Kommunfullmäktige följer årligen upp hur nämnd/bolag hanterat sitt grunduppdrag.

Styrning och ledning

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

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

Bedömningar

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

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

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

Uppföljning - Grunduppdrag

Uppföljning av nämndens verksamhet sker i perspektiven kund, personal, ekonomi och verksamhet. Finner nämnden skäl att styra verksamheten åt något håll sätts ett målvärde på det aktuella nyckeltalet. Målbilden är att kommunens plattform för Öppna data framöver kommer nyttjas för uppföljning av nyckeltalen.

Kund

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

Personal

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

Ekonomi

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

Verksamhet

Resultat och prestationer som nämnden- levererat under året.

Kund

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett kundperspektiv.

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025 T2	Mål
K3a	Handläggningstid DP Samråd till antag (mån)	13	7	17	14	Helår	
K3b	Handläggningstid DP Uppdrag till antag (mån)	91	32	67	63	Helår	
K5	Handläggningstid planbesked – Andel som håller tidsplan (%)	-	-	100	95	Helår	100

Bygglov

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025 T2	Mål
K1a	NKI – Bygglov företag (index)	62	64	68	68	Helår	70
K1b	NKI – Bygglov privat (index)	60	58	64	68	Helår	70
K2	NKI - Bygglov insatser HP (%)	-	80	90	100	Helår	100
K3a	NKI Bemötande – Bostadsanpassning (index)	93	95	98	98	91	92
K3b	NKI Delaktighet/insyn – Bostadsanpassning (index)	95	97	97	100	96	96
K4a	Handläggningstid lov - Komplett ans till beslut (dgr)	35	34	33	27	29	35
K4b	Handläggningstid lov - Ans till beslut (dgr)	66	70	64	59	50	56
K4c	Handläggningstid lov – Andel inom krav (%)	92	94	95	97	Helår	95
K5a	Handläggningstid anm - Komplett ans till beslut (dgr)	9	8	7	5	4	14
K5b	Handläggningstid anm - Anm till beslut (dagar)	-	-	21	14	14	28
K6	Handläggningstid bostadsanpassning (%)	-	92	85	82	75	83
K7a	Jämställt bemötande bostadsanpassning (%)	-	6	3	3	Helår	5
K7b	Likvärdig delaktighet bostadsanpassning (%)		5	0	0	Helår	5
K8	Kommunikation – Antal nyhetsbrev/nyhetsinsat. (st)	-	4	6	6	Helår	
K4a	Handläggningstid FHB – Ans kompl till beslut (dagar)	-	-	-	73	66	70
K4b	Handläggningstid FHB – Ansökan till beslut (dagar)	-	-	-	96	93	
K4c	Handläggningstid FHB – Andel inom mål K4a (%)	-	-	-	-	84	100

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

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025 T2	Mål
K1	NKI – Lantmäteri (index)	92	94	89	92	Helår	
K2a	Handläggningstid FB (dagar) medel	266	252	504	490	665	
	Handläggningstid FB (dagar) median	126	119	168	266	273	
K2b	Handläggningstid FB – Antal i kö (st)	46	68	115	85	69	
K2c	Handläggningstid FB – Antal äldre än 5 år (st)	22	28	27	24	24	0
K5	Rättssäkerhet – Lantmäteri (%)	-	-	100%	99%	Helår	

Verksamhet

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett verksamhetsperspektiv.

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025 T2	Mål
V1a	DP – Inkomna planansökningar (st)	38	22	29	16	12	
V1b	DP - Positiva planbesked (st)	33	13	20	19	6	
V1c	DP - Negativa planbesked (st)	7	6	2	2	0	
V1d	DP - Antal samråd (st)	13	16	14	14	12	
V1e	DP - Antal granskning (st)	14	11	16	15	16	
V1f	DP - Antagna planer (st)	12	15	12	15	12	
V1g	DP – Antal planer som vunnit laga kraft (st)	12	15	8	16	13	
V1h	DP – Antal överklagade planer (st)	7	3	3	6	2	
5729	DP – Bostäder i överklagade planer (st)	340	240	67	518	99	
V1j	DP – Ärendebalans (st)	180	170	194	184	161	
V1k	DP – Överklagningar (%)	33	23	33	40	25	
V1l	DP – Andel konsultplaner (%)	33	27	33	27	33	20
V2a	Bostäder – I antagna DP (st)	216	387	3231	2035	681	2000
V2b	Bostäder – I laga kraft DP (st)	258	435	313	4449	1298	2000
V4	Bostäder som planlagts under två senaste åren (st)	-	-	748	4762	5729	4000
V5	Planberedskap bostäder (st)	2330	2000	2024	5840	7120	4000

Bygglov

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025 T2	Mål
V1	Ansökningar lov (st)	1 183	947	735	823	600	
V2	Anmälningspliktiga åtgärder (st)	448	343	251	315	188	
V3	Bygglov – Bostäder i beviljade bygglov (st)	-	593	364	416	Helår	
V4	Bostadsanpassning volym (st)	934	949	759	809	460	
V5	Ansökningar kvalitet (%)	19	21	24	32	Helår	25
V6	Anmälningar kvalitet (%)	-	-	-	50	Helår	25
V7	Avvikelse detaljplan (st)	-	-	-	79	83	
V3a	FHB – Inkomna (st)	115	113	41	50	35	
V3b	FHB – Beslutade (st)	91	118	76	41	30	
V3c	FHB – Positiva (st)	50	65	49	36	20	
V3d	FHB – Negativa (st)	11	21	13	15	10	
V3e	FHB – Antal bostäder i positiva (st)	77	106	70	25	33	
V3f	FHB – Öppna ärenden (st)	53	49	11	8	9	

FHB – flyttat från DP till Blov därav den avvikande numreringen

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025 T2	Mål
V1a	Fastighetsbildningsärenden – Inkomna (st)	233	220	195	149	89	
V1b	Fastighetsbildningsärenden – Avslutade (st)	193	218	174	173	102	
V2	Grundkartor och fastighetsförteckningar (st)	81	75	91	71	52	
V3	Finutstakningar (st)	140	158	105	71	53	
V4	Nybyggnadskartor (st)	277	176	103	108	79	

V5	GIS-uppdrag (timmar)	3255	3100	3419	3120	2694	
V6	Kartdata	5,2	6,0	8,2	6,4	6,3	
V7	Utveckling (%)	8,6	11	10,1	9,2	7,8	

Personal

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

Nr	Nyckeltal	2021	2022	2023	2024	2025 T2	Mål
P1	Sjukfrånvaro nämnd (%), personalpolitiskt mål	3,5	4,4	4,6	5,3	4,9	5,0
P2	Långtidsfriska nämnd (%), personalpolitiskt mål	77	66	80	76	71	60
P3	Heltidsanställda nämnd (%), personalpolitiskt mål	98	98	98	98	97	90
P5	Skyddsombud (%), personalpolitiskt mål	100	100	100	100	100	90
P6	Chefer med max 30 medarbetare (%), personalpolitiskt mål	91	82	90	90	Helår	85
P7	Kompetensförsörjningsplan (Ja/Nej)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
P8	Systematiskt arbetsmiljöarbete (Ja/Nej)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
P9	Personalomsättning (%), personalpolitiskt mål nämnd	5,4	7,7	7,5	5,4	Helår	3–6
P10	Medarbetarundersökning HP (%), personalpolitiskt mål nämnd	-	-	-	-	100	100
P11	Medarbetarundersökningen resultat (index)	-	-	5,3	5,3	Helår	
P12	Anställda tillsvidare, antal (st)	-	-	119	112	Helår	
P13	Genusfördelning nämnd (% kvinnor/män)	-	-	57/43	54/46	Helår	
P14	Medelålder nämnd (år)	-	-	45,3	46,0	Helår	

Ekonomi

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

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

Uppföljning - Inriktningsmål och program

Enligt kommunens riktlinjer för aktiverande styrning ska nämndens uppföljning av inriktningsmål och program ske på följande sätt:

Berörda nämnder följer upp och återrapporterar i vilken grad de genomfört aktiviteter relaterat till specifika inriktningsmål och program, vilka effekter/resultat programmet medfört och om programmet fortfarande är aktuellt och relevant (samt om nämnden bedömer att programmet bör omformas, fasas ut eller prioriteras).

Uppföljning av inriktningsmål och program sker i delårsrapporten och årsrapporten. Detta har ändrats och i anvisningen för delårsrapporten 2025 anges:

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

Rapporten skickas senast nedan datum till enheten för styrning och samordning, som infogar den i kommunstyrelsens uppföljningsrapporter. Sammanställd rapport per inriktningsmål/program delges därefter berörda nämnder/bolag och biläggs till kommunens delårsrapport/årsredovisning.

Uppföljning - Tilläggsuppdrag

Nämnden har för 2025 tilldelat tilläggsuppdrag. Uppföljning av tilläggsuppdragen sker i delårsrapporten och årsrapporten.

Uppföljning - Internkontroll

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

Byggnadsnämndens rapport till KS, januari–augusti 2025

Verksamhetsrapport

Nämndens grunduppdrag

Byggnadsnämnden	Bedömning av nämndens grunduppdrag januari–augusti 2025
Nämndens grunduppdrag i sin helhet.	I hög grad uppfyllt.

Bedömning och motivering

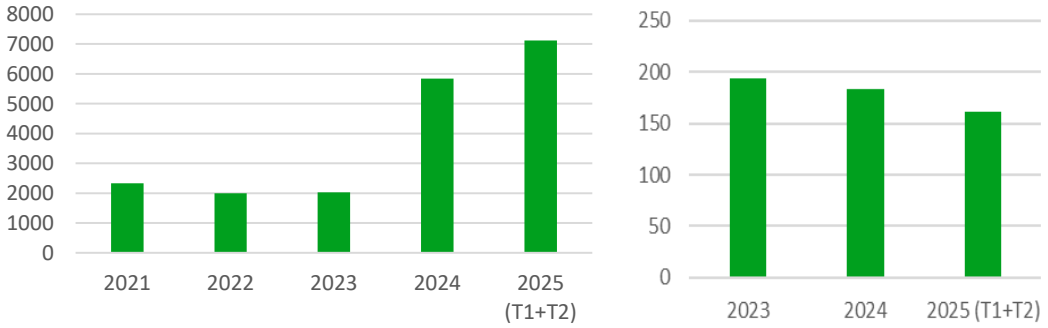
Nämnden gör utifrån nyckeltal i perspektiven kund, personal, ekonomi och verksamhet bedömningen att grunduppdraget i hög grad är uppfyllt. Uppföljning av nyckeltal och nämndspecifika mål sker i nämndens verksamhetsuppföljning som redovisas i bilaga.

Verksamhetens utveckling och väsentliga händelser

Nämnden tog under 2024 fram en handlingsplan för en budget i balans senast 2026. Planen är helt genomförd vilket i delar utmanat verksamheten under perioden.

Förberedelser inför förändringarna i PBL 2025-12-01 har genomförts vilket nämnden tror kommer underlätta för kommuninvånare inför en eventuell bygglovsansökan.

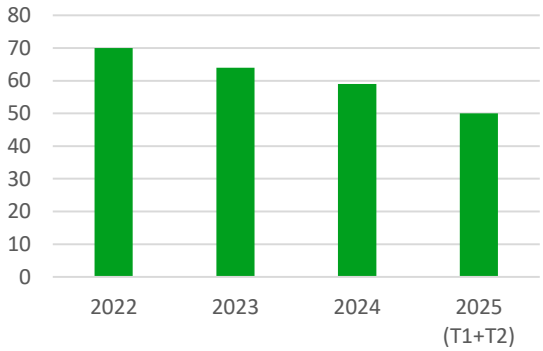
God planberedskap för bostäder, verksamheter, infrastruktur och samhällsservice är en nyckelfaktor för en stabil tillväxt över tid. Nämnden har under de senaste fem åren förstärkt och utvecklat detaljplaneringen vilket nu lett till en bättre planberedskap. Diagrammet nedan till vänster visar hur planberedskapen för bostäder utvecklats över tid.



Nämnden arbetar aktivt med 53 detaljplaner innehållande 8 320 bostäder och 306 ha verksamhetsyta. Utöver detta finns en plankö med 92 detaljplaner innehållande byggrätt för bland annat 5 500 bostäder. Nämnden har en uttalad ambition att minska ärendebalansen

(plankön) och under de senaste åren ser trenden ut enligt diagrammet ovan till höger. Ärendebalansen har minskat från 194 till 161 under perioden med viss påverkan från lågkonjunkturen. Mer arbete återstår framåt men en trend i rätt riktning.

Nämndens lantmäteriverksamhet har under perioden levererat följande:
- 102 avslutade fastighetsbildningsärenden
- 79 nybyggnadskartor
- 52 grundkartor/fastighetsförteckningar
- 2 694 timmar GIS-uppdrag
- 53 finutstakningar



Diagrammet ovan visar medel-handläggningstiden i dagar från ansökan om bygglov till beslut. Observera att handläggningstiden i detta fall innehåller tid som nämnden inte rår över men som är viktig för kundupplevelsen.

Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige

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

Personalrapport

Nämndens arbete för att nå personalpolitiska mål

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

Åtgärder och viktig utveckling/viktiga händelser inom målområdena

Kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare (mål 5)

Lägre ärendeinflöde och införandet av nya arbetssätt med anledning av nytt ärendehanteringssystem har sen tidigare föranlett behov av omfördelning av resurser. En medarbetare är fortsatt tillfälligt utlånad för att stärka upp inom miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhet. På grund av kommande lagändringar har ytterligare en medarbetare tillfälligt lånats ut mellan Bygglovsprocesser och stärker nu upp inom Bostadsanpassningen, där det finns ett ökat ärendeflöde. Utlåningen ger effektivitet i resursutnyttjande samt en möjlighet till kompetensutveckling.

Överföring av ansvaret för förhandsbesked, från avdelningen detaljplanering till bygglov, har gett möjlighet att utveckla kompetens samtidigt som det indirekt har medfört en förstärkning inom detaljplaneringen.

Ledarskap (mål 6)

Rekrytering av ny planchef har pågått under perioden och ny chef är nu på plats. Inom Bygglov har antal enheter minskat vid omorganisering från årsskiftet, från fyra enheter till tre.

Förvaltningen fortsätter sitt arbete med att stärka chefer via det gemensamma chefsnätverket, vilket erbjuder framförallt möjlighet att utbyta erfarenheter chefer och ledare emellan.

Friskfaktorer (mål 7)

Sjukfrånvaron och andelen långtidsfriska ligger på ungefär samma nivåer som samma period föregående år. Sjukfrånvaron är något lägre.

På chefsnätverkets träff i maj var temat friskfaktorer och cheferna fick kunskapspåfyllnad, möjlighet till dialog och utbyte. En avdelning delade med sig av det arbete de gjort hittills som ett gott exempel på det fina arbete som sker.

Resultatmått	Målvärde 2025	Utfall jan–aug 2025			Utfall jan–aug 2024		
		kvinnor	män	totalt	kvinnor	män	totalt
Sjukfrånvaro, totalt i procent av anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid	5,0	6,1	3,6	4,9	6,9	3,1	5,2
Andel långtidsfriska (%)	80	62	82	71	60	86	71
Andel heltidsanställda (%)	90	97	98	97	99	98	98

Ekonomirapport

Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos

Nämnden redovisar en budgetavvikelse uppgående till +12,1 mnkr för perioden. Intäktsnivån har återhämtat sig betydligt jämfört med motsvarande tidsperiod föregående år och är även högre än årets ackumulerade intäktsbudget för perioden. Delvis beror detta på ett antal intäktsposter av engångskaraktär under första halvåret, främst tilläggsdebitering av planavgifter, statsbidrag och intäkter för gamla bygganmälanärenden. Kostnaderna ligger på en väsentligt lägre nivå jämfört med budget och föregående år tack vare att tidigare genomförda åtgärder har fått effekt samtidigt som kostnader för främst bostadsanpassningsbidrag är lägre. Resterande del av året beräknas intäkterna påverkas negativt av förändringarna i Plan- och bygglagen samtidigt som första halvårets intäkter av engångskaraktär inte kommer att finnas under andra halvåret. Sammantaget innebär detta att nämnden beräknas redovisa en budgetavvikelse på +10,0 mnkr vid årets slut.

(mnkr med en decimal)	Budget jan–aug 2025	Utfall jan–aug 2025	Budget-avvikelse jan–aug 2025	Budget-avvikelse jan–aug 2024	Budget helår 2025	Prognos helår 2025	Årsprognos budgetavvikelse 2025
Verksamhetens intäkter	33,4	36,2	2,8	-13,7	51,1	51,1	0,0
Verksamhetens kostnader	-72,9	-63,6	9,3	4,0	-114,0	-104,0	10,0
Verksamhetens nettokostnad	-39,4	-27,3	12,1	-9,7	-62,9	-52,9	10,0

Investeringar

Investeringarna under perioden avser inköp av ett eldrivet fordon. Utöver detta inköp beräknas inga större inköp genomföras under andra halvåret.

(mnkr med en decimal)	Budget 31 aug 2025	Utfall 31 aug 2025	Budget-avvikelse 31 aug 2025	Utfall helår 2024	Budget helår 2025	Prognos helår 2025	Årsprognos budgetavvikelse 2025
Verksamhetens nettoinvesteringar	-0,3	-0,6	-0,3	-0,5	-0,5	-0,6	-0,1

Flyktingmottagning från Ukraina

Nämnden har ingen ekonomisk påverkan av flyktingmottagandet under perioden.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-09
Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00319

Remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer yttrande över Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) enligt bilagt yttrande.

2. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

I oktober 2024 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som i plan- och bygglagstiftningen ställs vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader. Detta för att påtagligt minska kravnivån.

I uppdraget ingick även att beskriva och beakta konsekvenserna av ett genomförande av förslagen.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ändras så att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer. Förslaget innebär också att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att i större utsträckning möjliggöra att i byggnaden befintliga material kan bibehållas.

Vidare föreslås att undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas och att motsvarande undantag införs för bostäder som inreds i suterräng. Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring införs också för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar, dock får inte befintliga hissar tas bort.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort. Detta ökar utrymmet för att anpassa kraven på tillgänglighet och

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00319

användbarhet vid såväl ombyggnad som annan ändring än ombyggnad. Detta medför även att möjligheten att ställa följdkrav avseende tillgänglighet och användbarhet vid ombyggnad utgår. Det är viktigt att notera att förslaget rör den förstärkta ställningen, grundkravet på tillgänglighet och användbarhet kvarstår oförändrat.

Slutligen föreslås att det retroaktiva kravet i PBF på att taksäkerhet ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna synpunkter på Boverkets förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-09-09
Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2025-09-11
Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare
Peter Berggren, byggnadsinspektör
Lena Nygård, handläggare bostadsanpassning

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

Nicklas Fryksten
bygglovschef

UMEÅ KOMMUN

Yttrande Sida 1 av 2

2025-09-11 Dnr: BN-2025/00319

Kommunstyrelsen/Boverket

Yttrande över Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

Ställningstagande
Byggnadsnämnden ställer sig positiv till förslagen till lagändringarna som helhet med nedan redovisade synpunkter och konstateranden.

Generella synpunkter
Lättnader i lagstiftningen för ändringar av befintliga byggnader och speciellt vid flytt av byggnad bedöms göra det lättare vid handläggning av bygglov och ge en mer förståelig lagstiftning för handläggare, företag och för privatpersoner. Någon form av lättnader vid flytt av byggnad har saknats i lagstiftningen och bedöms bli ett positivt tillägg.

Lagändringarna bedöms uppmuntra fortsatt användning, underhåll och utveckling av befintliga byggnader, förhoppningsvis även kulturhistoriskt viktiga byggnader som kanske annars riskeras rivas eller rasa på grund av ex. bristande underhåll.

Krav på hiss har enligt erfarenhet varit något som fått planerade byggnadsrenoveringar och projekt att avslutas eller skjutas upp. De föreslagna ändringarna som möjliggör mer utrymme för undantag bedöms innebära att fler ärenden avslutas med positiva beslut.

De föreslagna lagändringarna innebär dock försämringar vad gäller standarder för tillgängligheten i bostäder och med det en bedömt ökad kostnad för kommunen vad gäller bostadsanpassningsbidrag.

Konsekvenser för kommunalt bostadsanpassningsbidraget samt för personer med bestående funktionsnedsättning
Kostnaden för bostadsanpassningsbidrag kommer med stor sannolikhet att öka efter att lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad genomförs, som Boverkets rapport vid ett flertal punkter konstaterar. Kostnader för till exempel hissar som beviljats med bostadsanpassningsbidrag blir även en löpande kostnad för kommunerna, då bostadsanpassningsbidrag även beviljas för service, besiktning och reparationer av tekniskt avancerade produkter.

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

Allmän tillgänglighet och bostadsanpassningsbidraget
Bostadsanpassningsbidraget är ett ekonomiskt bidrag som tillfaller den sökande. Vid ex. bidrag till en hiss, tillhör hissen den sökande och är inte allmänt tillgänglig, då hissen ska vara låst med nyckel i allmänna utrymmen. Detta kan även gälla för dörrautomatik utan armbågskontakter.

Fler exempel på konsekvenser utifrån bostadsanpassningslagen
Enligt 8 §; Bostadsanpassningsbidrag lämnas inte om de sökta åtgärderna behöver utföras av följande orsaker: *”-avvikelser från bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.”*

Vilket innebär att förslaget på ny lagstiftning ändrar förutsättningarna för att ge ett avslag för bostadsanpassningsbidrag, då kraven på tillgänglighet försämras genom lagförslaget.

Enligt 9 §; Flyttärenden - Bidrag lämnas inte för att kompensera vissa brister som gör bostaden uppenbart olämplig med hänsyn till funktionsnedsättningen (storlek, planlösning, antal våningsplan eller andra nivåskillnader).

För bostäder byggda med sämre tillgänglighet enligt förslaget, beviljas inte alltid bostadsanpassningsbidrag för att kompensera brister i tillgänglighet vid flyttärenden. Personer med bestående funktionsnedsättning kan med tiden få svårare att fritt välja sin bostad.

Fler konkreta exempel på möjliga konsekvenser och begränsad tillgänglighet som kan uppkomma om förslaget beslutas.

- Vid badrumsrenoveringar kan det bli enklare att tillskapa ny icke lämpliga nivåskillnad till badrummet.
- Allmänna utrymmen som sop-/miljörum, tvättstugor kan byggas med sämre tillgänglighet.
- Personer med funktionsnedsättning kan få svårare att besöka byggnader med sämre tillgänglighet.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun

Boverket

RAPPORT 2025:12

Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad

Rapport

www.boverket.se

Titel: Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad
Rapportnummer: 2025:12
Utgivare: Boverket, Juni, 2025
ISBN pdf: 978-91-89581-84-5
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 6948/2024

Förord

Denna rapport utgör Boverkets slutrapportering av regeringsuppdraget att föreslå lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad, LI2024/01940.

Uppdraget innebar att Boverket skulle lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som ställs på byggnader vid ändring, ombyggnad och omvandling. Detta för att påtagligt minska kravnivån och därmed kraftigt minska kostnaderna och för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

I denna slutrapport redovisas vilka slutsatser som har dragits i utredningen samt vilka författningsförslag och konsekvenser förslaget kan innebära.

Rapporten har tagits fram av Therese Byheden, Cathrine Engström, Ingela Folkesson, Agnes Jensen-Carlén, Anders Larsson, Christer Löfgren, Peter Petterson och Otto Ryding. Susanne Åkesson har varit ansvarig uppdragsägare.

Karlskrona juni 2025

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad 1
Förord 3
Sammanfattning 6
1 Författningsförslag 8
Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) 8
Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338) 14
2 Inledning 18
2.1 Bakgrund 18
2.2 Arbetsmetod 19
2.3 Förkortningar och begrepp 20
3 Gällande rätt vid ändring av byggnad 22
3.1 Grundläggande krav på byggnader finns i PBL och PBF 22
3.2 Ändring av byggnader 22
3.3 Preciserade krav på tillgänglighet och användbarhet i PBL och PBF 25
3.4 Rättsfall 26
3.5 Boverkets byggregler vid ändring 28
4 Angränsande lagstiftning med mera 30
4.1 Tillgänglighet och användbarhet 30
4.2 Övriga sakområden 33
5 Bedömning av anpassningsutrymmet i tidigare utredningar och rapporter 37
5.1 Modernare byggregler 37
5.2 Ombyggnadsuppdraget 39
5.3 Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. 40
5.4 Idéverkstad omvandling 41
5.5 Intervjuer med kommunala handläggare 42
5.6 Tillämpning i praktiken – fallstudier av ändringsprojekt 43
5.7 Bostadisering - Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler 44
5.8 Remissvar Boverkets nya byggregler 45
6 Problembeskrivning 47
6.1 Den faktiska kravnivån 47
6.2 Otydliga kravnivåer och olika bedömningar av kravnivån 47
6.3 Osäkerhet och fördröjningar 48
6.4 Svårlästa regler 48
7 Överväganden och förslag 49
7.1 Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad 49
7.2 Resurshushållning som anpassningsgrund 56
7.3 Kraven på tillgänglighet och användbarhet 59
7.4 Retroaktiva krav på taksäkerhet 66
7.5 Översyn av ombyggnadsbegreppet 69
8 Boverkets nya byggregler 71
8.1 Om Boverkets byggregler 71
8.2 Regler om bärförmåga, stadga och beständighet 71
8.3 Regler om säkerhet i händelse av brand 72
8.4 Regler om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö 73
8.5 Regler om säkerhet vid användning 78
8.6 Regler om skydd mot buller i byggnader 78
8.7 Regler om energihushållning och värmeisolering 79

8.8 Regler om bostäders lämplighet 79
8.9 Regler om tillgänglighet och användbarhet 80

9 Konsekvenser av författningsförslagen 81
9.1 Redogörelse för problemet och vilka förändringar som eftersträvas 81
9.2 Nollalternativet 81
9.3 Alternativa lösningar 82
9.4 Redogörelse för lämpligast alternativ 89
9.5 Analys av de valda alternativen 89
9.6 Ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering 105

10 Författningskommentarer 106
10.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) 106
10.2 Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338) 111

11 Referenser 115
11.1 Tryckta källor 115
11.2 Icke-tryckta källor 116
11.3 Författningar och andra rättsakter 116

Bilaga 1 – Sammanfattning av dagsljusutredning 118
Del A – Analys av kravlättnader med Boverkets nya byggregler .. 118
Del B – Analys av ändring/ombyggnad av lokaler till bostäder 119
Forskning kring dagsljustillgång i bostäder 121

Bilaga 2 – Metod för beräkning av kostnader 123
Kalkylmetodik 123
Antaganden 123
De tre scenarierna 124
Kostnadsberäkningar per scenario 127

Bilaga 3 – Tabellbilaga 129

Bilaga 4 – Kombinerade författningsförslag 132
Plan- och bygglagen 132
Plan- och byggförordningen 139

Sammanfattning

I oktober 2024 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar i plan- och bygglagstiftningen för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som ställs på byggnader vid ändring, ombyggnad och omvandling. Detta för att påtagligt minska kravnivån och därigenom kraftigt minska kostnaderna samt för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. I uppdraget lyftes reglerna för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt reglerna för dags- och solljus. Boverket var därtill oförhindrat att föreslå andra förändringar som är relevanta i sammanhanget.

Boverkets utredning visar att det är möjligt att föreslå flera lättnader i kraven för att minska kostnaderna samt för att möjliggöra ett bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Utredningen visar dock att det även finns behov av andra åtgärder för att få den effekt som efterfrågas i uppdraget.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ändras så att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer. Förslaget innebär också att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att i större utsträckning möjliggöra att i byggnaden befintliga material kan bibehållas.

Vidare föreslås att undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas och att motsvarande undantag införs för bostäder som inreds i suterräng. Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring införs också för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar, dock får inte befintliga hissar tas bort.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort. Detta ökar utrymmet för att anpassa kraven på tillgänglighet och användbarhet vid såväl ombyggnad som annan ändring än ombyggnad. Detta medför även att möjligheten att ställa följdkrav avseende tillgänglighet och användbarhet vid ombyggnad utgår. Det är viktigt att notera att förslaget rör den förstärkta ställningen, grundkravet på tillgänglighet och användbarhet kvarstår oförändrat. I befintliga publika lokaler gäller sedan tidigare retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet, enkelt avhjälpta hinder. Dessa hinder ska åtgärdas även i lokaler som inte ändras. Dessa krav påverkas inte av förslagen i denna rapport.

Slutligen föreslås att det retroaktiva kravet i PBF på att taksäkerhet ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

De förslag till förändring av reglerna kring ombyggnad som Boverket lämnade inom ramen för ett regeringsuppdrag 2021 bedöms fortfarande vara relevanta och bör i huvudsak genomföras. I detta uppdrag lämnas därför inga ytterligare förslag avseende ombyggnadsbegreppet.

Utredningen har visat att det finns stora skillnader i bedömningen av hur kraven vid ändring av byggnader ska tillämpas och att detta också går igen i den faktiska tillämpningen. Om en byggnadsnämnd underskattar det anpassningsutrymme som PBL medger kan det medföra merkostnader och i vissa fall innebära att projekt bedöms som ej genomförbara. Även osäkerheten om vilka kravnivåer som gäller kan medföra samma konsekvenser. Om kraven ska kunna tillämpas på en rimlig nivå, så behöver det finnas ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet. Att i större utsträckning låsa kravnivån för ett antal olika situationer skulle medföra ett omfattande regelarbete, samtidigt som det kan förutses att reglerna skulle uppfattas som för trubbiga. Regeringen bör i stället överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn.

I Boverkets nya byggregler som träder i kraft den 1 juli 2025 har ändringar gjorts jämfört med tidigare regler som kan ha betydelse för tillämpningen av reglerna vid ändring och ombyggnad. Boverket kommer att följa upp tillämpningen av de nya byggreglerna och i det arbetet ingår att följa upp hur reglerna tillämpas vid ändring av byggnad. Utifrån resultatet av kommande uppföljningar kommer Boverket att överväga behovet av en översyn av Boverkets föreskrifter.

Boverkets bedömning är att förslagen kommer att ge sänkta kostnader vid ändring av byggnader. Detta skapar förutsättningar för ett effektivare nyttjande av byggnadsbeståndet.

Förslag som lämnas i denna rapport har koppling till FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Sammantaget anser Boverket att förslagen är förenliga med konventionen. Förslagen bedöms vara proportionerliga för att tillskapa fler bostäder som sannolikt inte skulle komma till stånd utan lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

1 Författningsförslag

Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

utfärdad den ...

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (2010:900)
dels att 8 kap. 2, 3, 5, 7 och 8 §§, 9 kap. 19, 30, 31 och 31 a §§ och 16 kap. 2 och 3 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det i lagen ska införas sex nya paragrafer, 8 kap. 2 a, 2 b, 2 c, 5 a, 5 b, och 5 c §§ av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser	
2 §	
Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § *uppfyllas på så sätt att de,*	Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § *vid nybyggnad uppfyllas för hela byggnaden.*
1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,	*Vid flyttning av byggnad ska dock kraven anpassas med hänsyn till*
2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och	*1. flyttningens syfte* *2. byggnadens förutsättningar* *3. behovet av resurshushållning, och* *4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*
3. vid *annan* ändring av en byggnad *än ombyggnad* uppfylls *i fråga om ändringen*.	
När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.	
	2 a §
	Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.

	Kraven ska dock anpassas med hänsyn till *1. ändringens omfattning* *2. byggnadens förutsättningar* *3. behovet av resurshushållning, och* 4. *bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*
	2 b § *Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 2 a § vid ombyggnad uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.*
	2 c § *När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.*
	3 §
I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som	I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som
1. enligt 1 *och* 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och	1. enligt 1, 2, *2 a och 2 b §§* gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och
2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.	2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.
	5 §
Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de	*Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid nybyggnad uppfyllas för hela byggnaden.*
1. uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och	*Vid flyttning av byggnad ska dock kraven anpassas med hänsyn till*
2. med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.	

1. *flyttningens syfte*
2. *byggnadens förutsättningar*
3. *behovet av resurshushållning, och*
4. *bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*

De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas i samma omfattning av byggnaden som anges i 2 § första stycket, om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.

Det som enligt första och andra styckena gäller i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.

5 a §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.

Kraven ska dock anpassas med hänsyn till

1. *ändringens omfattning*
2. *byggnadens förutsättningar*
3. *behovet av resurshushållning, och*
4. *bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*

De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när ändringen görs.

5 b §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 5 a § vid ombyggnad uppfyllas för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara

	del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.
	5 c §
	De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 5, 5 a och 5 b §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.
	Det som gäller enligt 5, 5 a och 5 b §§ samt första stycket i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.
	7 §
Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder *på högst 35 kvadratmeter* inreds på en vind.	*Avsteg* från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 *får* alltid göras om ändringen innebär att bostäder inreds på en vind *eller i en suterräng*.
Det som enligt första *stycket* gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.	
Första *och andra* styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.	
	8 §
I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. *Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till*	I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.

åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.

Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.

19 §

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 2 §§. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.	Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1, *2, 2 a och 2 b§§*. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.

30 §

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 *§*, 2 § *första stycket*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.	4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2*, 2a och 2 b,* 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4–4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

31 §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § *första stycket*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.	3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1, 2, *2 a, 2 b,* 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

31 a §

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad,

2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § *första stycket*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.	3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, *2 a, 2 b,* 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

16 kap. Bemyndiganden

2 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 *och 2 §§* ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,	1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1, *2 a och 2 b §§* ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,

2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,

4. att vissa krav trots 8 kap. *2 och 5 §§* eller vid tillämpning av 8 kap. *7 och* 8 *§§* alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,	4. att vissa krav trots 8 kap. *2, 2 a, 2 b, 5, 5 a och 5 b §§* eller vid tillämpning av 8 kap. 8 § alltid ska uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad,
5. att vissa krav trots 8 kap. *2 och 5 §§* eller vid tillämpning av 8 kap. *7 och*	5. att vissa krav trots 8 kap. *2, 2 a, 2 b, 5, 5 a och 5 b §§* eller vid tillämpning

8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad*, ombyggnad* eller *annan* ändring av en byggnad,	av 8 kap. 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad,
6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, *och*	6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5, *5 a och 5 b §§* alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen,
7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.	7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5*, 5 a och 5 b §§* alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.
	3 §
Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. *2* eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.	Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. *2 c* eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338)

utfärdad den ...

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och byggförordningen (2011:338)
dels att 3 kap. 23 § ska upphöra att gälla,
dels att rubriken före 3 kap. 23 § ska utgå,
dels att 3 kap. 4, 6, 12, 18 och 22 §§ och 10 kap. 2 § ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
3 kap. Krav på byggnadsverk	
Utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet	
	4 §
Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.	

Trots första stycket *behöver* en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.	*Vid uppförande av ny byggnad behöver, trots* första stycket, en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. *Vid ändring eller flyttning av byggnad behöver en byggnad som efter ändringen har färre än fyra våningar, trots första stycket, inte tillföras en hiss eller annan lyftanordning för att uppfylla kravet på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar.*
Vid tillämpningen av *detta stycke* ska med våning jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.	Vid tillämpningen av *andra och tredje styckena* ska med våning jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Uppfyllandet av utformningskraven

6 §

Det som sägs om uppfyllandet av kraven på utformning i *8 kap. 2 § första stycket* plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av utformningskraven i 1–5 §§.	Det som sägs om uppfyllandet av kraven på utformning i 8 kap. *2, 2 a och 2b* §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av utformningskraven i 1–5 §§.

12 §

Kraven i 11 § *1*–3 ska alltid vara uppfyllda genom att	Kraven i 11 § *2*–3 ska alltid vara uppfyllda genom att
1. *en byggnad som avses i 11 § 1 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960,* *2*. portar och anordningar som avses i 11 § 2 är utförda på det sätt som skäligen kunde krävas av en ny port eller anordning den 1 juli 1974, och *3*. en byggnad som avses i 11 § 3 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1977	*1.* portar och anordningar som avses i 11 § 2 är utförda på det sätt som skäligen kunde krävas av en ny port eller anordning den 1 juli 1974, och *2.* en byggnad som avses i 11 § 3 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1977.

Kravet i 11 § 5 ska uppfyllas senast när hissen genomgår en större ändring eller en väsentlig del i hissen byts ut.

Egenskapskrav avseende tillgänglighet och användbarhet

18 §

För att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

Trots andra stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Vid tillämpningen av *detta* stycke ska med våning jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Vid uppförande av ny byggnad behöver trots, andra stycket, en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Vid ändring eller flyttning av byggnad behöver en byggnad som efter ändringen har färre än fyra våningar, trots andra stycket, inte tillföras en hiss eller annan lyftanordning för att uppfylla kravet på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar.

Vid tillämpningen av *tredje och fjärde* styckena ska med våning jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

22 §

Det som sägs om att uppfylla kraven på tekniska egenskaper i 8 kap. *5 §* plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av egenskapskraven i 7–10, 13, 14 och 16–20 b §§ detta kapitel.

Det som sägs om att uppfylla kraven på tekniska egenskaper i 8 kap. *5, 5 a och 5 b §§* plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av egenskapskraven i 7–10, 13, 14 och 16–20 b §§ detta kapitel.

De krav som gäller bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 10 plan- och bygglagen och 20 a § detta kapitel behöver dock inte uppfyllas vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad.

De krav som gäller laddning av elfordon i 8 kap. 4 § första stycket 11 plan- och bygglagen och 20 b § detta kapitel behöver inte uppfyllas vid annan ändring av en byggnad än

1. ombyggnad som omfattar byggnadens elektriska infrastruktur i fall då parkeringen är belägen i byggnaden, och

2. ombyggnad som sker i samband med att ändringsåtgärder vidtas på parkeringen i fall då parkeringen är belägen på tomten till byggnaden.

Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk

23 §

I fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska 8 kap. 7 § första stycket andra meningen plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas på så sätt att det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver
1. vid ombyggnad endast om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven, och
2. vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar

10 kap. Bemyndiganden

Byggnadsverks utformning

2 §

Boverket får meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som enligt 8 kap. 2 § *andra stycket* plan- och bygglagen (2010:900) ska anses enkla att avhjälpa samt de övriga föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om enkelt avhjälpta hinder och om undantag från sådana krav

Boverket får meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som enligt 8 kap. *2 c §* plan- och bygglagen (2010:900) ska anses enkla att avhjälpa samt de övriga föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om enkelt avhjälpta hinder och om undantag från sådana krav.

-

---

1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2027.

2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

2.1.1 Regeringsuppdraget

I oktober 2024 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som i plan- och bygglagstiftningen ställs vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader. Detta för att påtagligt minska kravnivån.

I uppdraget ingick även att beskriva och beakta konsekvenserna av ett genomförande av förslagen.

Regeringsuppdraget i sin helhet finns att läsa på regeringens webbsida.[1]

2.1.2 Syftet med uppdraget

Syftet med uppdraget var att kraftigt minska kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader för att möjliggöra ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.

2.1.3 Koppling till andra uppdrag och utredningar

Den 1 juli 2025 träder Boverkets nya byggregler i kraft. Eftersom de nya reglerna ännu inte trätt i kraft och börjat tillämpas är det i detta uppdrag svårt att utvärdera hur den faktiska tillämpningen blir vid ändring.

På uppdrag av regeringen genomförde Boverket 2021 en översyn av hur ombyggnad reglerades i PBL.[2] Översynen handlade om att göra reglerna mera lättillämpade men inte att förändra kravnivån. Rapporten tar dock delvis upp samma problemställning som lyfts i denna utredning.

Den 1 juli 2025 träder ändringar i PBL i kraft för studentbostäder[3], det gäller lättnader i krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven berör bland annat vilken nivå på tillgänglighet och användbarhet som ställs i studentbostäder inklusive krav på hiss eller annan lyftanordning. Ändringarna i PBL berör inte enbart uppförande av studentbostäder, utan även flyttning, ändring inklusive ombyggnad av studentbostäder. Bakgrunden till regeländringarna är en utredning som Boverket gjorde på uppdrag av regeringen.[4]

---

[1] Uppdrag till Boverket att föreslå lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad – Regeringens webbplats. Hämtad 2025-04-28.
[2] Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.
[3] SFS 2025:519.
[4] Boverket (2024). Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Rapport 2024:9.

På uppdrag av regeringen har Boverket även analyserat vilka hinder det finns för att omvandla lokaler till bostäder som erbjuder goda boendemiljöer.[5]

På uppdrag av regeringen har Boverket utvecklat arbetet med omställning till en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. I slutrapporten beskrivs bland annat hur återanvändning och återvinning fungerar idag samt ger förslag till åtgärder för att främja cirkulärt byggande.[6]

2.2 Arbetsmetod

Uppdraget har genomförts av en arbetsgrupp på Boverket bestående av projektledare, två jurister, arkitekt, planarkitekt, antikvarie, ekonom samt sakkunniga inom dagsljus och akustik.

Underlag till utredningen så som behovsbeskrivningar, förslag på ändringar i regelverket samt andra relevanta underlag och synpunkter har inhämtats genom möten, både fysiska och digitala, samt genom insamling av skriftligt underlagsmaterial.

Boverket har under genomförandet av uppdraget haft dialog med flera olika aktörer, bland annat: Sveriges Kommuner och Regioner, Folkhälsomyndigheten, Arbetsmiljöverket, Myndigheten för delaktighet, Fastighetsägarna, Funktionshinderförbunden och Diskrimineringsombudsmannen. Uppdraget har också presenterats för och diskuterats med Boverkets byggråd som består av representanter från olika delar av bygg- och fastighetshetssektorn samt för Sveriges Kommuner och Regioners nätverk för bygglovschefer.

Under arbetets gång har möten genomförts med personer med kunskap om specifika frågor som dykt upp i genomförandet av uppdraget, till exempel olika experter inom Boverket och på andra myndigheter.

För att öka kunskapen och få en större förståelse för vilka hinder branschen möter har arbetsgruppen gjort ett studiebesök hos ett kommunalt allmännyttigt bostadsbolag för att ta del av två pågående ombyggnadsprojekt i kommunen.

Som underlag till utredningen har en konsult genomfört fallstudier för att kartlägga hur kraven tillämpas i konkreta omvandlingsprojekt i ett antal kommuner. Fallstudierna bestod av såväl genomförda som avbrutna projekt. Konsulten tog även fram kostnadsberäkningar för vissa i uppdraget

[5] Boverket (2021). Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3.
[6] Boverket (2024). Uppdrag att främja cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. Rapport 2024:26.

föreslagna kravlättnader som underlag för kostnadskonsekvensutredningen.

En konsult har också genomfört analyser av de kravlättnader som Boverkets nya byggregler innebär för dagsljus samt sammanfattat tidigare forskning kring dagsljustillgång i svenska bostäder. Utredningen finns sammanfattad i bilaga 1.

Förslag med författningsändringar och konsekvensbeskrivning har arbetats fram av arbetsgruppen.

2.3 Förkortningar och begrepp

Förkortningar i denna rapport har följande betydelse:

AFS	Arbetsmiljöverkets författningssamling
BAB	Lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:222)
BBR	Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd
DO	Diskrimineringsombudsmannen
FoHMFS	Folkhälsomyndighetens författningssamling
MB	Miljöbalken (1998:808)
LSO	Lagen om skydd mot olyckor (2003:778)
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
SCB	Statistiska centralbyrån
SOU	Statens offentliga utredningar
ÄPBL	Plan- och bygglagen (1987:10)

Begrepp i denna rapport har följande betydelse:

Boverkets nya byggregler är en samlingsbeteckning för följande författningar, som träder i kraft 1 juli 2025: Boverkets föreskrifter om aktsamhet vid bygg-, rivnings- och markåtgärder (BFS 2024:4), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m. (BFS 2024:6), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader (BFS 2024:7), Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall (BFS 2024:8), Boverkets föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader (BFS 2024:9), Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader (BFS 2024:10), Boverkets

föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (BFS 2024:11), Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (BFS 2024:12) samt Boverkets föreskrifter om krav på tomter m.m. (BFS 2024:13).

Av språkliga skäl förkortas begreppet ”tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga” till ”tillgänglighet och användbarhet” och i några fall till enbart ”tillgänglighet”.

3 Gällande rätt vid ändring av byggnad

3.1 Grundläggande krav på byggnader finns i PBL och PBF

Krav på byggnader vid ändring finns i PBL och PBF. Det ställs i PBL och PBF bland annat krav på att byggnader ska uppfylla vissa utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Utformningskraven, till exempel sådant som påverkar planlösningen i en bostad, prövas i bygglovet, medan tekniska egenskapskrav, till exempel krav på bostadens inredning och utrustning och skydd mot buller, bedöms inför startbesked. Utformningskraven och de tekniska egenskapskraven preciseras på förordningsnivå i PBF.

Vid såväl uppförande av nya byggnader som ändring av byggnader ska utformningskraven och de tekniska egenskapskraven enligt PBL och PBF uppfyllas. Vid ändring ska dessutom varsamhetskravet och förvanskningsförbudet tillgodoses. Kraven gäller oberoende av om en åtgärd kräver bygglov eller anmälan, eller ingetdera.

3.2 Ändring av byggnader

Ändring definieras i PBL som en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde. [7] Med denna definition av ändring gäller kraven vid en mycket stor mängd åtgärder, även begränsade åtgärder som de flesta skulle se som underhållsåtgärder. Även ändrad användning av byggnaden är en ändring, oberoende av om det vidtas byggnadstekniska åtgärder eller inte. En viktig begränsning är dock att vid ändring ska kraven som huvudregel endast ställas på den ändrade delen.[8]

Kraven gäller alla befintliga byggnader, från slott till friggebod, från de allra äldsta till de som fick sitt slutbesked igår.

3.2.1 Anpassning av kraven vid ändring av byggnad

I grunden är det samma utformningskrav och tekniska egenskapskrav som gäller vid ändring som vid uppförande av nya byggnader. Vid ändring av en byggnad får dock byggherren enligt 8 kap. 7 § PBL anpassa utformningskraven och de tekniska egenskapskraven med hänsyn till

- ändringens omfattning
- byggnadens förutsättningar

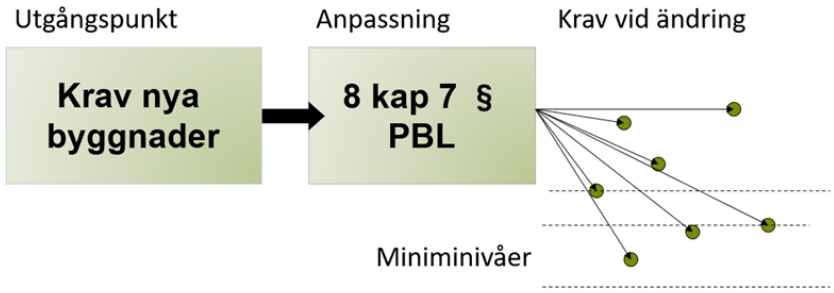
[7] 1 kap. 4 § PBL.
[8] 8 kap. 2 och 5 §§ PBL.

- varsamhetskravet
- förvanskningsförbudet.

För många enkla åtgärder måste anpassningsutrymmet med hänsyn till ändringens omfattning anses vara så stort att det enda krav som kan ställas är att åtgärden inte får försämra byggnadens egenskaper. För mycket omfattande åtgärder kan däremot anpassningsutrymmet vara mycket begränsat.

Antalet olika möjliga ändringssituationer kan betraktas som oändligt. Då reglerna är utformade utifrån att det ska vara möjligt att ta hänsyn till förutsättningarna i varje enskild situation, så måste en individuell bedömning göras vid varje ändring. När kravnivåerna för nya byggnader fastställs görs alltid en avvägning mellan den förväntade nyttan och kostnaderna. Ett krav som för en ny byggnad endast medför begränsade merkostnader kan vid ändring medföra helt andra kostnader och även innebära konsekvenser för andra värden. Om merkostnaden för en viss kravnivå blir betydligt högre vid ändring jämfört med vid uppförande, så kan det motivera att tillämpa en något lägre kravnivå i ändringssituationen.

Figur 1. Krav vid uppförande av nya byggnader och krav vid ändring.



Figuren anger det principiella sambandet mellan krav vid uppförande av nya byggnader och krav vid ändring av byggnader. Vid ändring finns inte en kravnivå som gäller för alla byggnader, utan kravnivån måste alltid fastställas utifrån det aktuella projektets förutsättningar. Men det finns alltid en miniminivå som inte får underskridas. Det gäller speciellt sådana krav som är till för att skydda människors liv och hälsa.

Figur 2. Omfattande ändring



Vid omfattande åtgärder kan det finnas få befintliga förhållanden som kan motivera en anpassning av de krav som gäller för nya byggnader. Foto Otto Ryding, Boverket 2025.

Figur 3. Begränsad ändring



Ändrat utseende är en ändring, vilket gör att en ommålning av ett rum kan vara en ändring i PBL:s mening. I de allra flesta fall är det exempel på en sådan begränsad ändring att det inte ställs några krav. Den får dock inte försämra byggnadens egenskaper. Till exempel får färgskiktet i en utrymningsväg inte bli så tjockt att det kan ha betydande påverkan på brandförloppet. Likaså kan det vara otillåtet att försämra tillgängligheten genom att måla över kontrastmarkeringar. Finns det äldre dekorationsmålningar kan även förvanskningsförbudet vara aktuellt. Foto: Franz Feldmanis.

3.2.2 Ombyggnad

Ombyggnad definieras i PBL som en ändring av byggnad som medför att antingen hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. Av definitionen följer alltså att ombyggnad är en form av ändring.

När en ändring kan anses utgöra en ombyggnad har det framför allt betydelse för vilka delar av byggnaden det går att ställa krav på. Vid ombyggnad går det som utgångspunkt att ställa krav på hela byggnaden, det vill säga att det går att ställa så kallade följdkrav. Detta gäller även om enbart en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas. Är detta inte rimligt ska dock kraven endast ställas på den avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Eftersom ombyggnad är en form av ändring är det samma kravnivå som vid annan ändring än ombyggnad som även ska tillämpas vid ombyggnad. Liksom vid ändring av byggnad får kraven vid ombyggnad anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning enligt 8 kap. 13 och 17 §§ PBL. Att kraven ska anpassas med hänsyn till ändringens omfattning påverkar i hög grad vilka krav som faktiskt kan ställas även när en ändring kan anses vara en ombyggnad.

På ett par punkter finns det dock en annan kravnivå vid ombyggnad. För följande finns specialregleringar som gör att kraven skiljer sig åt vid ombyggnad och annan ändring än ombyggnad:

- tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
- bredbandsanslutning samt
- laddning av elfordon.

På uppdrag av regeringen genomförde Boverket 2021 en översyn av hur ombyggnad reglerades i PBL och PBF.[9] Se vidare avsnitt 7.5.

3.3 Preciserade krav på tillgänglighet och användbarhet i PBL och PBF

I PBL och PBF finns några paragrafer som närmare preciserar kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring av byggnader.

Det finns dessutom retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 2 och 12 §§ PBL. Det handlar om att enkelt avhjälpta hinder ska avhjälpas bland annat i lokaler dit allmänheten har tillträde.

3.3.1 Tillgänglighetskravets förstärkta ställning

Generellt gäller att vid ändring av byggnad får kraven anpassas och avsteg göras med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. I 8 kap. 7 § PBL finns det dock en specialreglering av kravet på tillgänglighet och användbarhet, som ger kravet en förstärkt ställning.

[9] Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

Specialregleringen preciseras ytterligare genom 3 kap. 23 § PBF. För att avgöra vilka krav som gäller med avseende på tillgänglighet och användbarhet behöver de båda paragraferna läsas tillsammans. Enligt Boverkets uppfattning innebär detta att vid en ändring, som inte är en ombyggnad, får anpassning med hänsyn till ändringens omfattning endast ske om det är ”uppenbart oskäligt”. För att göra anpassningar vid ombyggnad gäller kriteriet ”uppenbart oskäligt” både för hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Detta gör att det, enligt Boverkets uppfattning, är möjligt att vid ombyggnad ställa följdkrav med avseende på tillgänglighet och användbarhet i den del av byggnaden som påtagligt förnyas.

Inom ramen för den översyn av ombyggnadsbegreppet som nämns i avsnitt 3.2.2 och utförligare beskrivs i avsnitt 7.5 föreslog Boverket att den reglering av kravet på tillgänglighet och användbarhet som idag sker genom PBL och PBF enbart skulle regleras i PBL. Någon förändring i kravnivåerna föreslogs inte, då det inte ingick i uppdraget.

3.3.2 Krav på hiss

I PBF finns en huvudregel som ställer krav på att en byggnad ska vara försedd med hiss eller annan lyftanordning om det behövs för att uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet. Kravet gäller inte enbart vid uppförande, utan som utgångspunkt även vid ändring och flyttning.

Det finns dock ett undantag från huvudregeln. Kravet gäller inte för byggnader som innehåller bostäder om byggnaden har färre än tre våningar. Hiss eller annan lyftanordning ska i så fall kunna installeras utan svårighet i efterhand om bostaden inte kan nås från marken. Detta undantag gäller sedan 1977.[10]

3.4 Rättsfall

Det finns mycket få rättsfall som belyser hur utformningskraven och de tekniska egenskapskraven ska tillämpas vid ändring av byggnad. Det finns dock två avgöranden där domstolar tagit ställning till vilka följdkrav som kan ställas i samband med en ombyggnad. Det vill säga om det kan ställas krav på andra delar av byggnaden än den ändrade delen.

3.4.1 Tillbyggnad av ett enbostadshus

Byggherren avsåg att genomföra följande åtgärder:

- byggnaden förses med ytterligare ett våningsplan så att den får två plan,
- befintligt uterum ersätts med ett nytt,

[10] Från 1960 till 1977 ställdes krav på hiss i flerfamiljshus om fyra våningar och högre.

- hela fasaden ändras, bland annat avseende material och fönstersättning,
- befintlig planlösning ändras, väggar rivs, ny trappa till övervåningen, och
- förlängning av befintlig murstock.

Byggnadsnämnden bedömde att åtgärderna var så omfattande att de kunde hänföras till ombyggnad och ställde därför krav på att hygienrummet i bottenvåningen skulle göras tillgängligt. Mark- och miljödomstolen delade byggnadsnämndens bedömning att åtgärden skulle hänföras till ombyggnad och att krav då kunde ställa på hygienrummet.[11]

3.4.2 Påbyggnad flerbostadshus

Den befintliga byggnaden hade inklusive källarplan tio plan. Lägenheterna var lokaliserade kring två trapphus. I varje trapphus fanns en hiss som gick från plan 1–9, medan vindsplanet överst inte var tillgängligt med hiss.

De planerade åtgärderna innefattade

- rivning av översta våning och påbyggnad med fyra våningar så att byggnaden får tretton plan,
- byte av befintliga hissar som ersätts av räddningshissar och dras upp igenom det översta kvarvarande bjälklaget så att de når samtliga plan,
- installation av nya hissar mellan plan 10–13 i anslutning till vartdera trapphus,
- stambyte i samtliga lägenheter,
- nya ytskikt i lägenheter och trapphus, och
- förstärkningsåtgärder i källare.

Enligt BBR avsnitt 3:144 ska nya byggnader med fler än tio plan ha minst två personhissar i varje trapphus. Frågan i målet gällde om byggnadsnämnden, hade haft stöd för att anpassa och göra avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet när de godkände att de tillkommande hissarna inte drogs ned till bottenvåningen, detta trots tillgänglighetskravets förstärkta ställning vid ombyggnad.

Mark- och miljööverdomstolen gjorde bedömningen att åtgärden utgjorde en ombyggnad. Då en förlängning av de tillkommande hissarna ner till bottenplanet skulle medföra betydande ingrepp i de befintliga lägenheternas planlösning så ansåg domstolen att det var uppenbart oskäligt att ställa krav på en sådan åtgärd.[12]

[11] Mark- och miljödomstolen Växjö 2014-03-05, mål nr P 5109-13.
[12] Mark- och miljööverdomstolen 2020-09-28 mål nr P 4317–19.

3.5 Boverkets byggregler vid ändring

I BBR finns tillämpningsföreskrifter och allmänna råd som preciserar de grundläggande kraven i PBL och PBF. I december 2024 beslutades Boverkets nya byggregler som träder i kraft 1 juli 2025.

En utgångspunkt för Boverkets nya byggregler var bland annat att de nya reglerna skulle utformas som tydliga funktionskrav med mindre detaljreglering än BBR. Detta skulle öppna upp för utveckling av nya lösningar att tillgodose de grundläggande funktionskraven.[13] Vid författningsarbetet har det i vissa delar uppmärksammats att tidigare bestämmelser i BBR inte medfört en ändamålsenlig tillämpning med hänsyn till bakomliggande lagstiftning, bland annat till följd av teknisk utveckling. I dessa fall har de nya författningarna medfört att kravnivån i begränsad omfattning har justerats upp eller ner i förhållande till BBR.

Då kraven vid ändring tar sin utgångspunkt i kraven för nya byggnader får strävan att minska detaljeringsnivån och öppna upp för nya lösningar även betydelse för ändringssituationen. Detta gäller kanske särskilt rumshöjd och ljusförhållanden där det måttsatta kravet på rumshöjd och kravet på solljus för nya byggnader har tagits bort i Boverkets nya byggregler. Kravet på dagsljus har ändrats så att det gäller för bostaden i sin helhet, vilket gör det möjligt att ha olika dagsljusnivåer i olika rum.

När det gäller ändring av byggnader är den största skillnaden med de nya byggreglerna att de allmänna råden i BBR har tagits bort eller i enstaka fall omvandlats till föreskrift. Dessa allmänna råd gav i vissa fall ledning till hur kraven skulle hanteras i en ändringssituation.

I de nya byggreglerna har det också förtydligats att byggherren vid ändring ska klarlägga

- om byggnaden har sådana brister avseende de olika tekniska egenskapskraven som kan åtgärdas inom ramen för den planerade åtgärden,
- om den planerade åtgärden kan medföra en försämring för något av de tekniska egenskapskraven, samt om
- ändringen kommer att medföra en negativ påverkan på byggnadens kulturvärden och hur en sådan negativ påverkan kan undvikas.

Avsikten med dessa bestämmelser är att byggherren ska ge underlag för bedömning av vilka krav som ska ställas vid ändringen.

[13] Boverket (2020). Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler. Rapport 2020:31.

Bestämmelserna tydliggör också hur en ändrad användning påverkar bedömningen av ändringens omfattning för att på så sätt precisera anpassningsutrymmet.

I de författningar som utgör Boverkets nya byggregler finns det i varje författning ett kapitel om krav vid ändring av byggnad. Varje kapitel om ändring inleds med en bestämmelse som anger vilka skäl som kan vara aktuella för att vid ändring av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader. I ett par föreskrifter ges en precisering av hur stort anpassningsutrymmet är. Anpassningsutrymmet varierar mellan de olika författningarna. Minst är anpassningsutrymmet när det gäller föreskrifter som ska skydda mot allvarliga olyckor där människor riskerar att dö eller skadas allvarligt. Sådana föreskrifter finns i de tre författningarna om:

- Bärförmåga, stadga och beständighet
- Säkerhet i händelse av brand
- Säkerhet vid användning

Därför innehåller de tre författningarna en bestämmelse om att kraven vid ändring enbart får anpassas om säkerheten ändå blir godtagbar. Att säkerheten blir godtagbar ska avgöras genom en dokumenterad riskbedömning.

Syftet med reglerna om ändring är i huvudsak att tydliggöra hur man ska fastställa kravnivån vid ändring i det enskilda fallet. Reglerna är därför allmänt hållna och det är bara i några av författningarna som det finns mer preciserade föreskrifter för ändringssituationen.

Den mest omfattande regleringen med hänsyn till ändring finns i författningen om Säkerhet i händelse av brand där anpassningsutrymmet vid vissa fall av ändrad användning begränsas avseende brandcellsindelning, utrymningsdörrar, larm, vägledande markeringar, vattensprinkler, brandgasventilation i trapphus och stigarledningar. Det hänger i viss mån samman med att möjligheten att anpassa kraven med hänsyn till ändringens omfattning var otydligt beskrivna i BBR, vilket försvårade tillämpning. Detta har åtgärdats i de nya byggreglerna där Boverket tydliggör möjligheten att anpassa kraven med hänsyn till ändringens omfattning.

4 Angränsande lagstiftning med mera

4.1 Tillgänglighet och användbarhet

Utöver reglerna i PBL, PBF och Boverkets byggregler finns angränsande lagstiftning som också reglerar byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt funktionsförmåga. Det finns i

- arbetsmiljölagen
- diskrimineringslagen
- lagen om bostadsanpassningsbidrag

4.1.1 Krav på tillgänglighet enligt arbetsmiljölagen

Enligt 1 § arbetsmiljölagen[14] är ändamålet med lagen att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet samt att även i övrigt uppnå en god arbetsmiljö. Lagen gäller varje verksamhet i vilken arbetstagare utför arbete för en arbetsgivares räkning.

Arbetsmiljöverket har gett ut föreskrifter och allmänna råd om utformning av arbetsplatser.[15] Syftet med föreskrifterna är att arbetsplatser ska utformas så att ohälsa och olycksfall förebyggs och förutsättningar ges för en god arbetsmiljö.

Det finns särskilda regler för byggnadsverk som ska innehålla tillgängliga arbetsplatser. Reglerna gäller projektering både för ny- och ombyggnad. En definition av begreppet ombyggnad finns i Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om projektering och byggarbetsmiljösamordning - grundläggande skyldigheter.[16] Enligt allmänt råd avses med ombyggnad här förändringar som är så stora att Boverkets krav på tillgänglighet vid ombyggnad gäller.

Vid ändring kan krav enligt PBL och Arbetsmiljöverkets regler gälla samtidigt. Om kravnivån i PBL sänks kan det innebära att Arbetsmiljöverkets regler i stället avgör utfallet. Det kan till exempel vara vid ombyggnad av bostäder till lokaler.

Arbetsmiljöverket har även regler för befintliga arbetsplatser, att de ska vara tillgängliga för de arbetstagare som behöver använda dem.

[14] Arbetsmiljölag (1977:1160)
[15] AFS 2023:12
[16] AFS 2023:3

4.1.2 Diskrimineringslagen

Bristande tillgänglighet är en av sex former av diskriminering enligt diskrimineringslagen (2008:567). Bristande tillgänglighet är när en person med en funktionsnedsättning missgynnas genom att en verksamhet inom något av de samhällsområden som omfattas av diskrimineringslagen inte genomfört skäliga tillgänglighetsåtgärder för att en person ska komma i en jämförbar situation med personer utan denna funktionsnedsättning. Det är en samlad skälighetsbedömning som ska göras. Utgångspunkten för vad som i ett enskilt fall är en skälig åtgärd är de krav på tillgänglighet som kan finnas i lag och annan författning för den aktuella verksamheten. Utöver eventuella författningskrav ska hänsyn tas till de ekonomiska och praktiska förutsättningarna, varaktigheten och omfattningen av förhållandet eller kontakten mellan verksamhetsutövaren och den enskilde, samt andra omständigheter av betydelse.

I situationer som rör tillgänglighet i byggnader så kan det handla om att vid bedömningen ta hänsyn till exempelvis de regler om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som finns i PBL. Också föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som finns i Boverkets byggregler kan vara relevanta, för att ta ställning till vad som i ett enskilt fall kan anses vara skäliga åtgärder. Ändringar i PBL och PBF om tillgänglighet och användbarhet som medför sänkt kravnivå har alltså betydelse för vilka situationer som kan anses vara diskriminerande.

I ärenden om diskriminering är det den som driver verksamheten som är ansvarig för bristande tillgänglighet. Det är en skillnad mot bygglagstiftningen där ansvaret för att uppfylla kraven ligger på byggherren/byggnadsägaren.

Det finns några i lagen angivna undantag från förbudet mot diskriminering i form av bristande tillgänglighet. Diskrimineringslagens förbud mot bristande tillgänglighet gäller inte exempelvis bostäder.

4.1.3 Lagen om bostadsanpassningsbidrag

Personer med funktionsnedsättning kan få bidrag för att anpassa sin bostad, enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:222). Bidraget är till för att enskilda ska kunna anpassa sin bostad och området närmast omkring den med sådana åtgärder som är nödvändiga på grund av funktionsnedsättningen. Bidraget är ett komplement till bygglagstiftningens generella krav på tillgänglighet och användbarhet.

Av 5 § i lagen framgår att bidrag ges för att anpassa och komplettera fasta funktioner, dels i bostaden, dels i anslutning till bostaden.

Enligt 8 § i lagen lämnas inte bidrag om de sökta åtgärderna behöver utföras av följande orsaker:

1. byggnadstekniska brister,
2. eftersatt underhåll,
3. avsaknad av eller avsevärda brister i grundläggande bostadsfunktioner, eller
4. avvikelser från bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Första stycket 4 tillämpas endast när ansökan gäller

1. ett en- eller tvåbostadshus som sökanden har låtit uppföra eller låtit utföra ändringar av,
2. en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som sökanden har låtit utföra ändringar i, eller
3. en ägarlägenhetsfastighet som sökanden har låtit utföra ändringar i.

Vid kommunens handläggning av ärenden om bostadsanpassningsbidrag behöver handläggaren komma fram till om villkoren för bidrag är uppfyllda, bland annat om krav enligt 8 § är uppfyllt. Handläggaren ska bedöma om det finns en brist i bostadens skick och i så fall enligt vilken av punkterna i 8 §. I beslut om att bevilja en ansökan om bostadsanpassningsbidrag eller inte behöver kommunen ta ställning till om åtgärden redan skulle varit utförd till följd av kraven på tillgänglighet och användbarhet i bygglagstiftningen, eftersom bidrag som huvudregel inte ska lämnas då. Om kommunen kommer fram till att en åtgärd redan borde ha varit utförd ska det dock inte drabba den som är i behov av åtgärden, om den personen inte själv låtit uppföra eller ändra bostaden.

4.1.4 Funktionsrättskonventionen

Sverige har ratificerat FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och dess fakultativa protokoll. Det betyder att Sverige är juridiskt bundet av konventionens innehåll. Lättnader i tillgänglighetskraven måste därför vara förenliga med FN-konventionen.

Konventionen trädde i kraft år 2009 för Sveriges del och är en av de centrala FN-konventionerna om mänskliga rättigheter. Den skapar inte i sig några nya rättigheter utan tydliggör mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Konventionen utgår från grundläggande principer som jämlikhet och icke diskriminering. Konventionens artiklar innehåller nödvändiga åtgärder för att personer med funktionsnedsättning ska kunna ta del av sina rättigheter.

Enligt artikel 9 ska Sverige och övriga konventionsstater bland annat vidta ändamålsenliga åtgärder för att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får tillgång på lika villkor som andra till den fysiska miljön för att göra det möjligt för personer med funktionsnedsättning att leva oberoende och att fullt ut delta på alla livets områden.

Artikel 19 anger bland annat att konventionsstaterna ska vidta effektiva och ändamålsenliga åtgärder för att underlätta att personer med funktionsnedsättning fullt åtnjuter rätt att leva i samhället med lika valmöjligheter som andra personer.

I anslutning till att Sverige ratificerade konventionen bedömde regeringen att dagens regler om tillgänglighet i byggnader är godtagbara och förenliga med konventionen.[17]

Till FN-konventionen finns kompletterande riktlinjer och fördjupade kommentarer, som förklarar att tillgänglighet innebär:

- Att allt nytt som skapas ska göras tillgängligt för alla genom universell utformning.
- Att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand genom att normer för tillgänglighet införs och kan följas upp.
- Att det finns ett diskrimineringsskydd, vilket betyder att samhället har en skyldighet att se till att personer med funktionsnedsättning ska kunna delta i allt samhällsliv så mycket som det är möjligt.

4.2 Övriga sakområden

Övriga sakområden som omfattar en byggnads tekniska egenskaper och utformning påverkas också av annan lagstiftning och bestämmelser som angränsar till PBL, PBF och Boverkets byggregler. Det finns exempelvis i

- arbetsmiljölagen
- miljöbalken
- lagen om skydd mot olyckor
- trafikbullerförordningen

4.2.1 Arbetsmiljölagen

Arbetsmiljölagens ändamål är att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet samt att även i övrigt uppnå en god arbetsmiljö. Lagen gäller varje verksamhet i vilken arbetstagare utför arbete för en arbetsgivares räkning.

Enligt 2 kap. 4 § arbetsmiljölagen ska luft, ljud, ljus, vibrationer och liknande på arbetsplatsen vara tillfredställande. Där anges också att

[17] Proposition 2008/09:28. Mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

betryggande skyddsåtgärder skall vidtagas mot skada genom fall, ras, brand, explosion, elektrisk ström eller liknande.

Vägledande myndighet och tillsynsmyndighet är Arbetsmiljöverket. Arbetsmiljöverket ger ut föreskrifter och allmänna råd som preciserar vad som gäller för arbetsplatsens utformning. Bestämmelserna reglerar utformning, projektering, drift och underhåll av arbetsplatser i och i anslutning till byggnadsverk. I reglerna finns det bland annat föreskrifter om buller, farliga ämnen och dagsljus.

I Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2023:12) 5 kap. 25 § anges att arbetsplatser ska vara utformade så att de kan ge tillfredsställande dagsljus och utblick under arbetsdagen. Om det inte är rimligt att uppfylla genom ombyggnad eller flytt till lokaler med dagsljus och utblick eller att verksamhetshetens art medför att det inte är möjligt, ska åtgärder vidtas som så långt som möjligt kompenserar för bristen på dagsljus och utblick. I ett allmänt råd anges att metoden i Standarden EN 17037:2018, kan användas för bedömning samt att den även anger rekommendationer om god dagsljusbelysning och utblick.

Förutom krav på dagsljus och utblick i Arbetsmiljöverkets föreskrifter finns bland annat krav avseende buller, ventilation, termiskt klimat, brandskydd och arbetsutrymme.

4.2.2 Miljöbalken

I miljöbalken finns krav om hälsoskydd som gäller för bostäder. I miljöbalken 9 kapitel 9 § anges att bruket av bostäder, och lokaler för allmänna ändamål, inte ska leda till olägenheter för människors hälsa.

I förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns krav på bostäder för att förebygga olägenheter för människors hälsa, bland annat att en bostad ska ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar, ha tillfredställande luftväxling, medge tillräckligt dagsljus, hållas tillfredställande uppvärmd, ge möjlighet till god personlig hygien och ha tillgång till vatten för hushållsgöromål.

Som ett hjälpmedel främst för miljö- och hälsoskyddsnämnderna i deras tillsyn enligt miljöbalken (1998:808) har Folkhälsomyndigheten gett ut en vägledning om tillsyn av inomhusmiljön i bostäder. Tillsynsvägledningen fokuserar på tillsyn på eget initiativ och i förebyggande syfte. För dagsljus anger tillsynsvägledningen att det kan vara svårt att bedöma om en bostad släpper in tillräckligt med dagsljus. Om en bostad helt saknar fönster och därmed insläpp av dagsljus bör den dock bedömas som olämplig och det kan finnas anledning att exempelvis fatta beslut om förbud. Fönster och därmed insläpp av dagsljus bör enligt vägledningen finnas i samtliga rum i en bostad där människor vistas mer än tillfälligt, till exempel sovrum och vardagsrum. Eftersom även utblick är en viktig

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

aspekt för hälsa och välbefinnande bör takfönster inte vara den enda källan till dagsljus i en bostad. Av vägledningen framgår att tillgången till fönster har flera fördelar och kan också påverka möjligheten till en god luftkvalitet och belysning. I fönsterlösa rum går det inte att snabbt vädra genom att öppna fönstret och dessutom saknas dagsljuset för belysning.[18]

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) ger rekommendationer för tillämpningen av 9 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) vad gäller buller inomhus. De allmänna råden gäller för bostadsrum i permanentbostäder och fritidshus. Som bostadsrum räknas rum för sömn och vila, rum för daglig samvaro och matrum som används som sovrum. De allmänna råden gäller även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation (FoHMFS 2014:18) ger rekommendationer för tillämpningen av 9 kap. 3 § och 26 kap. 22 § miljöbalken (1998:808) vad gäller ventilation och luftkvalitet i bostäder och lokaler för allmänna ändamål. De allmänna råden gäller för bostäder och lokaler för allmänna ändamål där människor vistas mer än tillfälligt.

4.2.3 Lagen om skydd mot olyckor

Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO) fördelar ansvaret för förebyggande åtgärder och förmåga att hantera en olycka mellan den enskilde, kommunen och ett antal statliga myndigheter. Syftet med lagen är att alla människor ska skyddas mot olyckor. Kommunen ansvarar för tillsyn över den enskildes åtaganden.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) är den myndighet som ansvarar för vägledning kring reglerna. För några av reglerna har landets kommuner tillsynsansvar men uppgiften är ofta delegerad till räddningstjänsten.

4.2.4 Trafikbullerförordningen

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader preciserar tillämpningen av 2 kap. 6a § i PBL vid lokalisering av bostadsbyggnader till mark som är lämpad för ändamålet att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Bostäder ska även utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Vid omvandling av exempelvis kontor till bostäder krävs ofta en ny eller ändrad detaljplan. Vid framtagande av denna nya detaljplan måste en ny

[18] Folkhälsomyndigheten (2024). Tillsynsvägledning om inomhusmiljö i bostäder – fokus på tillsyn på eget initiativ och i förebyggande syfte. Artikelnummer 23210.

bedömning av platsens lämplighet och byggnadens utformning och placering göras. I den processen görs bedömningar med stöd av trafikbullerförordningen.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

5 Bedömning av anpassningsutrymmet i tidigare utredningar och rapporter

Som framgår av avsnitt 3.2.1 finns det ett stort bedömningsutrymme i hur kraven vid ändring ska tillämpas. Samtidigt är den ledning som ges i olika förarbeten begränsad. I detta avsnitt ska vi se på hur kraven har uppfattats i olika sammanhang och vilket stöd det finns för att bedöma hur de har tillämpats i praktiken.

5.1 Modernare byggregler

Regeringen tillsatte 2017 en kommitté för att bland annat genomföra en genomgripande översyn av Boverkets byggregler. Utredningen redovisade sina resultat 2019 i slutbetänkandet Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat.[19] Som arbetsmetod använde sig utredningen av rundabordssamtal, hearingar och enkäter. När det gällde kraven vid ändring av byggnad angavs i svepande formuleringar vilka egenskapskrav som anses vara mest problematiska. Några fallstudier för att utvärdera bedömningarna gjordes inte.

I rapporten konstateras det att respondenterna ofta hade svårt att skilja mellan om kraven ställdes utifrån att åtgärden utgjorde en ombyggnad eller utifrån att åtgärden var en annan ändring än ombyggnad. I utredningen görs inte något försök att särskilja de bägge situationerna.

Utifrån en intervjuundersökning som utredningen låtit genomföra konstaterade utredningen att en dryg tredjedel av de tillfrågade företagen hade avstått från att göra ombyggnader på grund av följdkraven som rör tillgänglighet. Tretton procent av företagen hade låtit bli att göra ombyggnader på grund av följdkraven avseende energiprestanda.[20]

I utredningen finns ingen närmare precisering av vilka krav som ställdes och i vilka situationer. Därmed saknas också underlag för en diskussion om de krav som ställdes var relevanta och rimliga eller ifall de utgör ett omotiverat hinder. Inte heller diskuteras behovet av ett utökat anpassningsutrymme.

Under de samtal som utredningen genomförde kritiserades det att väl fungerande lösningar, material och inredningar behövde rivas ut och bytas. Det uppgavs att krav om att befintliga byggnader, som är byggda i en helt annan tid, skulle uppfylla dagens konstruktionsregler förhindrade

[19] SOU 2019:68. Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat.
[20] SOU 2019:68, s. 406.

ombyggnader. I Kiruna skulle flytt av kulturbyggnader ha omöjliggjorts då det i så fall krävdes att de skulle uppfylla dagens krav.[21]

Som hinder angavs det att försök att anpassa lägenhetsstorleken utifrån dagens behov i hus från miljonprogrammet ledde till krav på att byggnaderna skulle uppfylla dagens krav. I ett exempel nämndes att flerbostadshus i miljonprogrammet har en bra stomme och kan utvecklas, men att det är svårt att exempelvis dela en lägenhet i flera då dagens kravnivåer träder in. Flera respondenter ansåg att det fanns behov att göra avsteg från främst tillgänglighetskraven, men även energikraven i dessa situationer.[22]

Utredningen lät även genomföra en intervjuundersökning med ett antal privata och allmännyttiga bostadsföretag. Företagen i undersökningen ombads att värdera olika faktorer som påverkar företagets möjligheter till ombyggnadsåtgärder. De faktorer som ansågs ha störst inverkan på möjligheterna till ombyggnadsåtgärder var entreprenadpriser och svårigheter att finansiera kostnaderna genom hyreshöjningar. Därefter följde faktorer som räntenivån och följdkrav på energi och tillgänglighet. Följdkraven värderades medelhögt i jämförelse med övriga alternativ. Utredningen konkluderade att detta borde tolkas som att kraven har väsentlig effekt men är inte den faktor som har störst betydelse.[23]

I ett exempel redovisar Kommittén för modernare byggregler hur de anser att dagens ombyggnadsregler ska tillämpas. Enligt utredningens bedömning skulle ombyggnad av lägenheterna i ett trapphus i ett flerbostadshus kunna leda till att samtliga hygienutrymmen måste tillgänglighetsanpassas.[24]

[21] SOU 2019:68, s. 303.
[22] SOU 2019:68, s. 304.
[23] SOU 2019:68, s. 307.
[24] SOU 2019:68, s. 545–550.

Figur 4. Tillämpning av ombyggnadskravet enligt kommittén för modernare byggregler

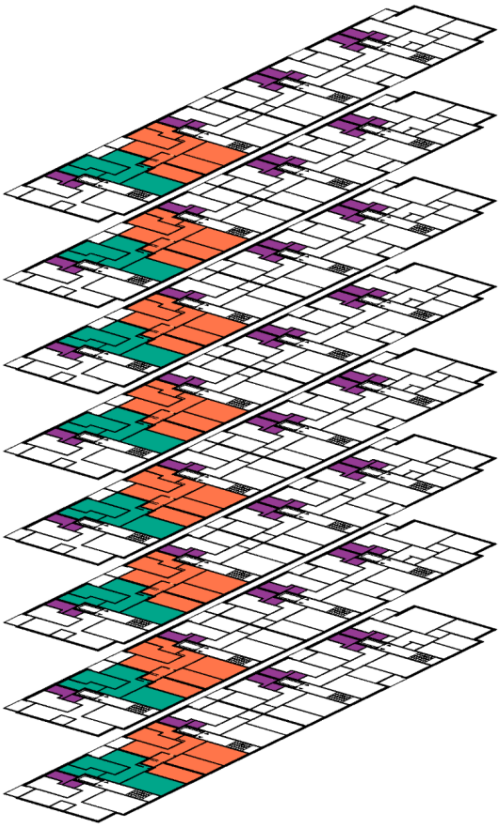


Bild ur Modernare byggregler SOU 2019:68 Bilden användes för att illustrera kommitténs bedömning av hur reglerna om ombyggnad ska tillämpas. Om de färgmarkerade lägenheterna vid två trapphus skulle byggas om skulle det enligt kommitténs bedömning leda till att samtliga hygienutrymmen (i bilden lilamarkerade) skulle behöva tillgänglighetsanpassas. Illustration: Gatun Arkitekter.

5.2 Ombyggnadsuppdraget

På uppdrag av regeringen genomförde Boverket 2021 en översyn av hur ombyggnad reglerades i PBL.[25] I samband med det gjordes ett antal intervjuer med byggnadsnämnder, fastighetsföretag och branschorganisationer. Intervjuerna fokuserade på hur kraven vid ombyggnad tillämpades.

Intervjustudien visade att det var relativt ovanligt att följdkrav ställdes, och i de fall följdkrav ställdes tenderade de att främst avse tillgänglighet. Det fastighetsföretagen då nämnde var särskilt installation av hiss. Det var vanligare att större kommuner ställer följdkrav medan vissa mindre kommuner angav att de aldrig gjorde det.

Som enda kommun angav Stockholm att de även ställde följdkrav avseende energiprestanda.

[25] Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

Vid en fråga om vilka krav som skulle vara rimliga att ställa i ett fiktivt exempel avseende en trevåningsbyggnad från miljonprogrammet varierade svaren en del. De flesta byggnadsnämnder menade att det behövde göras en bedömning i varje enskilt fall. En kommun ansåg att det sannolikt skulle vara rimligt att ställa krav på installation av hiss, ytterligare några skulle överväga det, medan flertalet ansåg att det med hänsyn till byggnadens förutsättningar inte var rimligt. Några resonerade utifrån hur många lägenheter som skulle komma att betjänas av hissen och hur stor nyttan därmed skulle bli i förhållande till kostnaden.

Både byggnadsnämnder och byggherrar framhöll att det är svåra avvägningar och bedömningar som behöver göras när det gäller krav på tillgänglighet. Detta är något som flera menade kan bidra till att skapa oförutsägbarhet och svårigheter i kalkyler av projekt. Många byggherrar påtalade att de upplevde en osäkerhet och oförutsägbarhet om när hiss krävs.

Intrycket av intervjuerna med byggherrar var att de flesta ansåg att de krav som ställdes varierade, både mellan olika kommuner och mellan olika handläggare inom samma kommun. Många av de intervjuade upplevde det närmast som slumpartat och baserat på vilken kunskap och vilket engagemang den enskilde handläggaren hade i olika frågor. En kommunal handläggare angav också att hen hade order av sin chef att ”snälltolka” reglerna.

Från byggherrar framfördes att reglerna behöver vara tydliga och förutsägbara så att det tydligt framgår vad som gäller och det blir möjligt att räkna på det. I kontrast till framhölls det också, ibland under samma intervju och av samma person, att det är viktigt att det finns möjlighet att beakta och ta hänsyn till omständigheterna och förutsättningarna i det enskilda fallet.

Flera av byggherrarna, medlemsorganisationerna och branschorganisationerna framförde att exempel hade kunnat åskådliggöra principer för avvägningar, utgöra stöd i bedömningar och bidra till en mer likartad tillämpning mellan kommuner och mellan olika handläggare.

5.3 Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder.

Inom ramen för ett regeringsuppdrag analyserade Boverket vilka förutsättningar det fanns för att omvandla lokaler till bostäder som erbjuder goda boendemiljöer.[26]

[26] Boverket (2021). Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3.

I rapporten skildrades några olika ändringssituationer. Bedömningen i rapporten var att det i huvudsak var i situationer då det saknades grundläggande funktioner som till exempel hygienutrymmen eller plats för matlagning som krav ställdes. För en tidigare bostadslägenhet som under en tid använts som kontor, utan att det har gjorts några ingrepp i den tidigare bostadslägenheten, så var det mycket begränsade krav som kunde ställas vid ändrad användning till bostad. Kraven då gällde främst brandvarnare, men även andra delar i brandskyddet som till exempel brandgasspridning via ventilationen och brandcellsindelningen kunde behöva ses över.

Motsvarande gällde om till exempel tidigare butikslokaler i en bostadsfastighet skulle ställas om. Utöver krav på grundläggande bostadsfunktioner kunde krav ställas på de delar som av andra skäl byttes eller ändrades. Vid stora husdjup kunde det dock vara svårt att klara kraven för dagsljus.

Analysen visade att om ett tidigare kontorshus i sin helhet ska omvandlas till bostäder är situationen mer komplex. Kravnivån i det enskilda fallet fastställs då utifrån hur omfattande ingrepp den ändrade användningen medför.

I hus med större kontor eller öppna planlösningar triggas åtgärderna dock ofta av fastighetsägarens behov av att få till en rationell byggnad med attraktiva objekt. Detta oberoende av kraven i byggreglerna. Exempelvis kan det vara behovet av att dela upp de tekniska systemen, nya stammar för fler hygienutrymmen och kök eller fler trapphus för att få en rationell planlösning.

Analysen visade att vid en åtgärd som blev så omfattande att den utgjorde en ombyggnad, innebar installation av hiss en stor åtgärd. Detta för att hiss saknades helt eller för att fler trapphus tillkom.

I sammanfattningen av vilka hinder det finns mot omvandling av kontor till bostäder konkluderar rapporten när det gäller utformningskraven och de tekniska egenskapskraven att:

> Utrymmet att anpassa krav är ofta relativt stort. Minst utrymme att anpassa kraven gäller de krav som direkt kopplar till människors hälsa och säkerhet. När det gäller till exempel kravet på energihushållning är anpassningsutrymmet betydligt större. Missuppfattningar om kraven vid ombyggnad gör dock att dessa ofta uppfattas som hinder. Det gäller bland annat vilka krav som kan ställas på en förbättrad energihushållning.

5.4 Idéverkstad omvandling

För att kartlägga och utforska vilka utmaningar och möjligheter det med dagens förutsättningar finns vid omvandling av lokaler till bostäder har

Boverket i samverkan med Riksantikvarieämbetet och föreningen Fastighetsägarna tagit initiativ till projektet ”Idéverkstad: Omvandling”.[27]

Den framtagna rapporten bygger på rundabordssamtal med branschföreträdare samt intervjuer och fallstudier kompletterat med tidigare rapporter och regeringsuppdrag.[28]

Ur rapporten kan följande citeras:

> Det finns en uppfattning om att de tekniska egenskapskraven utgår från att nybyggnad[29] är norm och att det är svårt att uppfylla nybyggnadsnivån i befintliga byggnader. Tillgänglighet och dagsljus liksom takhöjd är de tekniska egenskapskrav som oftast anges som de största utmaningarna. Nybyggnadskraven uppfattas bli väldigt kostnadsdrivande under en omvandling. Det finns också en osäkerhet kring tolkningen av kraven och om det är nybyggnadskraven som gäller eller inte vid omvandling.
>
> Det har också framförts att tolkningen varierar mellan olika kommuner, mellan olika funktioner och mellan olika personer. Vissa kommuner uppges tolka byggreglerna på ett sätt som ställer högre krav än gällande lagstiftning, vilket får stor påverkan i projekten både vad gäller genomförbarhet och lönsamhet.

Ett tydligt exempel på när kommunerna gjorde skilda bedömningar av kravnivån vid ändring, som framkom vid rundabordssamtalen, var rumshöjd vid vindsinredningar. Där fanns uppgifter om kommuner som krävde minst 2,4 meter i hela bostaden,[30] men även uppgifter om kommuner som inte ifrågasatte byggherrens bedömning. En medelväg intog de kommuner som krävde 2,4 meter i större delen av den nya bostaden.

5.5 Intervjuer med kommunala handläggare

Inom ramen för Boverkets arbete med de nya byggreglerna lät Boverket WSP genomföra intervjuer med handläggare av bygglov och anmälan i 28 olika kommuner. Resultatet användes för att säkerställa att Boverkets nya byggregler inte skulle utgöra något omotiverat hinder för återbruk av vare sig byggnadsmaterial eller byggnader.[31]

Intervjuerna visade att när det gällde att återbruka en byggnad för samma ändamål som tidigare hade en majoritet av kommunerna

---

[27] Boverkets diarienummer: 237/2024.
[28] Boverket (2024). Omvandling av lokaler till bostäder - förstudie med förslag till fortsatt arbete för Boverket för att främja omvandling.
[29] Här avses kraven vid uppförande av nya byggnader. I PBL:s definition av nybyggnad innefattas även flyttning av byggnad.
[30] Rimligen avses de delar av bostaden där BBR ställer krav på rum en rumshöjd om minst 2,40 vid uppförande av nya byggnader. Exempelvis omfattas inte rum där människor enbart kommer att vistas tillfälligt.
[31] WSP (2024). Boverkets regler ska inte hindra cirkularitet. Redovisning av intervjustudie med 28 kommuner. Boverkets diarienummer 238/2024.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

grundinställningen att en åtgärd tillgodoser kraven så länge man inte gör det sämre. Kraven var dock högre när en byggnad skulle omvandlas för ett nytt ändamål, till exempel om en kontors- eller industribyggnader skulle omvandlas till bostäder.

Under intervjuerna var det främst fem av egenskapskraven som lyftes i samband med återbruk av byggnader.

- Säkerhet i händelse av brand
- Energihushållning och värmeisolering
- Tillgänglighet och användbarhet
- Skydd mot buller
- Dagsljus

Ett genomgående drag var att kommunerna inte ville ”tumma på” de krav som ställs i förhållande till egenskapskravet Säkerhet i händelse av brand. Flera kommuner ansåg att anpassningsutrymmet var större när det gällde tillgänglighet och användbarhet. Bland annat ansågs det inte var skäligt att riva bärande väggar för att kunna få plats med en större dörr som levde upp till tillgänglighetskraven. I de fallen gör kommunerna avsteg, särskilt om byggherren har visat att den har försökt hitta rimliga lösningar. Ett par kommuner menade dock att de inte gör avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet.

5.6 Tillämpning i praktiken – fallstudier av ändringsprojekt

Inom ramen för det aktuella regeringsuppdraget lät Boverket konsultföretaget WSP genomföra fallstudier för att ge bild av den praktiska tillämpningen av kravnivån för ombyggnad och ändring utifrån gällande lagstiftning.[32] I arbetet med rapporten studerades elva ombyggnadsprojekt i sju olika kommuner. Fallstudierna omfattade såväl genomförda som avbrutna projekt. Bygghandlingar har studerats och intervjuer har genomförts med byggherrar, bygglovshandläggare och byggnadsinspektörer.

I rapporten framkommer det att många byggherrar lyfter att kravbilden varierar mellan olika kommuner, och ibland mellan olika handläggare i samma kommun. Denna uppfattning stöds inte av de kommunala tjänstepersonerna, som snarare uttrycker att byggherrarna inte alltid har tillräcklig kunskap om kraven. I de genomförda fallstudierna kan skillnader i förhållandet till reglerna urskiljas utifrån vilken kompetens som finns i kommunen likväl som den politiska inställningen. Det kan till exempel

[32] WSP (2025). Byggkrav vid ändring och ombyggnad – tillämpning i praktiken. Fallstudier av 11 ombyggnadsprojekt. Boverkets diarienummer 6948/2024.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

handla om huruvida kommunen eftersträvar förtätning, eller att den exteriöra utformningen prioriteras över tillgänglighetsanpassning.

Det som intervjuade byggherrarna nämner främst som kostnadsdrivande är kravet på en hiss med godkända mått, då hisschakten i äldre byggnader ofta är för små. En konsekvens av detta är att vindsinredningar ofta utformas med bostäder mindre än 35 kvm, för att undvika hisskravet. Detta medför i sin tur ofta avsteg från inredningslängd och ljusinsläpp, som generellt ges mindre tyngd i kommunernas avvägningar. Även ventilation och brandkrav lyfts av byggherrarna som kostnadsdrivande. Därtill är den osäkerhet som uppstår till följd av byggreglernas flexibilitet en kostnadsdrivande faktor. Byggherrarna menar att det inte alltid vet vad som krävs för att ett projekt ska gå igenom då det är en bedömningsfråga från fall till fall vilka lösningar som kan accepteras. Detta kan leda till omtag i projekteringen, vilket inte minst för mindre ombyggnadsprojekt snabbt kan äta upp en stor del av projektets ekonomi.

5.7 Bostadisering - Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler

I projektet som finansierades av Svenska byggbranschens utvecklingsfond, SBUF, undersökte en projektgrupp från IVL Svenska Miljöinstitutet, Lunds Tekniska Högskola och Skanska förutsättningarna för att omvandla kontorslokaler till bostäder.[33]

I en underlagsrapport diskuteras olika hinder mot en omvandling utförligare.[34] Fokus låg på ett entreprenörsperspektiv, vilket rimligen har påverkat vilka hinder som uppmärksammats, men även mera generella hinder som nämnts i diskussionen lyfts fram.

De egenskapskrav som oftast nämns som svåra hinder är tillgänglighetskrav, dagsljuskrav och brandskyddskrav.

Tillgänglighetskravet anges som den största utmaningen, där plats för hiss anges som det som är extra svårt att klara. Andra krav som nämns där det kan vara svårt att uppfylla dagens krav på tillgänglighet är passagebredder vid dörrar, betjäningsytor vid dörrar, betjäningsytor i korridorer, storlek på badrum, trapphus som är för små för att kunna installera hiss, nivåskillnader i markplan, avstånd till RHP- parkering, möjligheter till angöring, avstånd till miljöhus och korta handledare.

[33] Jansson, U., Kyrö, R., Blixt, A-M., & Fredriksson, P. (2024). Bostadisering – Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder.
[34] Jansson, U., Kyrö, R., Blixt, A-M., & Fredriksson, P. (2024). Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder. Bilaga 3: Hinder och möjligheter för bostadisering ur ett entreprenörsperspektiv. Rapport TVIT-24/7132.

Som exempel på krav avseende brandskyddet som nämns när kontor omvandlas till bostäder är brandgasventilation och brandcellsindelning.

Dagsljuskravet angavs vara en utmaning vid omvandling av djupa byggnader med en mörk kärna. Det kan även vara problem med utomhusbuller i byggnader som är uppförda i tätbebyggda delar.

Det är dock inte byggreglerna som anges innebära de största hindren när det gäller omvandling av lokaler till bostäder. Som ett betydande hinder nämns att den initiala undersökningen av byggnaden inte har utförts i tillräcklig omfattning. Den kan gälla olika konstruktiva förhållanden, men framför allt om byggnaden är kontaminerad. Detta kan leda till förseningar och komplicerade arbetsförhållanden. Det är oklart för de entreprenörer som intervjuas vilka gränsvärden som föreligger för olika kemikalier i rumsluft under entreprenaden och därmed vilka skyddsåtgärder som måste vidtas.

Andra hinder som nämns är behovet av att återföra momsen vid en konvertering och hinder i detaljplanen.

5.8 Remissvar Boverkets nya byggregler

I arbetet med Boverkets nya byggregler togs det fram sju författningar som preciserar de utformningskraven och de tekniska egenskapskraven. Före beslut remitterades förslagen under 2024. Totalt kommenterade 31 remissinstanser kravnivåerna vid ändring av byggnad byggreglernas påverkan på förutsättningar för, återbruk eller hållbart byggande. Då flera remissinstanser lämnade in likalydande yttranden på flera olika föreskrifter så var antalet inkomna remissynpunkter betydligt större.

Ett drygt tiotal remissinstanser, bland annat Fastighetsägarna Sverige, Lunds tekniska högskola och Skanska, lyfte behovet av att utifrån ett hållbarhetsperspektiv underlätta ett återbruk av byggnader. I de flesta fallen skedde det i svepande ordalag, medan en remissinstans angav specifikt att återbruk borde vara en modifieringsfaktor.

Ett flertal remissinstanser ansåg också att återbruk av begagnade byggprodukter borde underlättas vid såväl uppförande av nya byggnader som vid ändring av byggnad. Främst gällde det möjligheterna att verifiera produkternas egenskaper, men även att det skulle vara möjligt att anpassa kraven på produkternas egenskaper vid återbruk.

Synpunkterna på enskilda krav var relativt fåtaliga. Flest (fyra stycken) rörde tillgänglighet och användbarhet. Det handlade om att generellt minska kravet på tillgänglighet, att tillgänglighetskravets förstärkta ställning (uppenbart oskäligt med hänsyn till ändringens omfattning) borde strykas och att hisskravet borde lättas i vissa situationer. I motsats till

detta ansåg en kommun att hisskravet alltid borde gälla för byggnader med fler än två våningar.

Tre remissinstanser, bland annat Sveriges arkitekter och Akademiska hus ansåg att det borde finnas större möjlighet att anpassa kravet på rumshöjd vid ändring.

Fastighetsägarna i Sverige ansåg att kravet på lämplighet vid användning borde strykas vid ändring av byggnader och Studentbostadsföretagen ansåg att det var viktigt att inte skapa onödigt höga trösklar för ombyggnad på grund av alltför begränsande brandskyddsregler.

Av remissvaren framgick det även att Byggföretagen, Innovationsföretagen, IQ samhällsbyggnad och Samhällsbyggarna ansåg att det var kraven för nya byggnader som även gällde vid ombyggnad och ändrad användning.

6 Problembeskrivning

Regeringsuppdraget syftar till att kraftigt minska kostnaderna vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader för att möjliggöra ett betydligt bättre utnyttjande av det befintliga beståndet. Det ska bland annat ske genom att påtagligt minska kravnivån vid ändring och ombyggnad.

Utöver kravnivån finns det flera olika aspekter som påverkar kostnaderna vid ändring och ombyggnad. Här nedan redovisas de olika aspekterna som har identifierats inom ramen för detta uppdrag samt förslag till hur kostnaderna ska kunna begränsas. Förslagen utvecklas i avsnitt 7.

6.1 Den faktiska kravnivån

Utgångspunkten vid ändring är att det är samma krav som ska uppfyllas vid ändring av byggnad som vid uppförande av nya byggnader. Vid ändring får dock kraven anpassas med hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, varsamhetskravet och förvanskningsförbudet. För att minska kravnivån behöver anpassningsutrymmet ökas. Ett par undantag från kravet på tillgänglighet och användbarhet kommer också till uttryck genom enskilda paragrafer i PBL och PBF.

Anpassningsutrymmet ökas genom att

a) föra in resurshushållning som en anpassningsgrund
b) kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort.

Även förslaget att tydliggöra anpassningsutrymmet samt den tidigare föreslagna reformeringen av ombyggnadsbegreppet kan antas medverka till att anpassningsutrymmet ökas i den faktiska tillämpningen av reglerna.

De utökade undantagen från kravet på tillgänglighet och användbarhet avseende hissar samt bostäder på vind eller i suterräng innebär kravlättnader.

6.2 Otydliga kravnivåer och olika bedömningar av kravnivån

Som nämnts regleras kravnivån vid ändring framförallt genom beskrivning av vilket utrymme det finns att anpassa kraven som gäller vid uppförande av nya byggnader. Den utförligaste beskrivningen av hur det

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

angivna anpassningsutrymmet ska tillämpas finns i förarbetena till ÄPBL.[35] Sedan tidigare är det väl bekant att det finns stora åsiktsskillnader i hur kraven vid ändring och ombyggnad ska tillämpas. Jämfört med Boverkets bedömning finns det aktörer som har ansett att anpassningsutrymmet vid ändring och ombyggnad är betydligt mera begränsat.

Kraven kan göras tydligare och en överimplementering förebyggas genom

– tydliggöra att kraven ska anpassas vid ändring av byggnad
– genomföra den tidigare föreslagna reformeringen av ombyggnadsbegreppet.

6.3 Osäkerhet och fördröjningar

Kostnader är inte enbart beroende av den faktiska kravnivån. Otydliga kravnivåer kan även leda till osäkerhet och fördröjningar. Den försening och behov av omprojektering som en osäkerhet om den faktiska kravnivån kan medföra kan i sig medföra större merkostnader än en högre kravnivå. En missbedömning av vilka krav som kommer att ställas kan även leda till att en byggherre avstår från ett projekt, då en projektstart skulle kunna riskera i en förgävesprojektering. Finns det skillnader i hur olika kommuner bedömer kravnivån leder det till att erfarenheter från tidigare projekt kan vara svårare att nyttiggöra i nya projekt.

6.4 Svårlästa regler

Även utformningen av reglerna kan vara kostnadsdrivande om tid och kraft måste läggas på att förstå innebörden av dem. Det kan bero på att regelstrukturen är komplicerad. Detta berörs av avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.** och 7.5. Det kan också vara så att en regels faktiska innebörd är svårtolkad.

Regelstrukturen kan förenklas genom att

a) tydliggöra anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad
b) genomföra det tidigare förslaget om översyn av ombyggnadsbegreppet.

Genom att slopa hänvisningen till äldre regler förenklas tillämpningen av reglerna om taksäkerhet.

[35] Proposition 1985/86:1, s. 409–507.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

7 Överväganden och förslag

Nedanstående förslag har formulerats utifrån problembeskrivningen under avsnitt 6. Samtliga problem adresseras av något förslag och flera förslagen bedöms ha effekt på flera av de identifierade problemen.

7.1 Anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad

Boverkets förslag:

Möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer i PBL.

Regeringen bör överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn i hur kraven vid ändring ska tillämpas.

7.1.1 Skilda bedömningar av anpassningsutrymmet

Utgångspunkten i PBL är att samma krav ska tillämpas vid uppförandet av nya byggnader som vid ändring av byggnader. Vid ändring ska dock kraven i normalfallet tillämpas på den ändrade delen och kraven får anpassas utifrån bland annat ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar, jämför avsnitt 3.1.

I förarbetena till PBL[36] ges en mycket begränsad vägledning till hur stort anpassningsutrymmet vid ändring av byggnader är i olika situationer. Där hänvisas i stället till ÄPBLs förarbeten som förutsatte att särskilda ombyggnadsföreskrifter skulle utarbetas, vilket aldrig skett. Samtidigt konstateras det i förarbetena till PBL att det är omöjligt att generellt detaljreglera krav på byggnader med vitalt olika förutsättningar.

De allmänt hållna bestämmelserna i PBL har lett till att det finns stora skillnader i uppfattning om hur kraven ska tillämpas vid ändring av byggnader, särskilt vid ombyggnad och ändrad användning.

Någon nämnvärd vägledning står inte heller att finna i rättsfall, då dessa är mycket få, se avsnitt 3.4. Ett skäl till detta är förmodligen att den försening ett överklagande skulle medföra skulle vara för kostsamt för byggherren och att denne därför ofta väljer att inte överklaga.

Att bland annat flera branschorganisationer har gjort bedömningen att det är kraven för nya byggnader som gäller vid ombyggnad och ändrad användning, framgår bland annat av remissvaren på Boverkets nya

[36] SOU 2009/10:170. En enklare plan- och bygglag, s.147–151.

byggregler jämför avsnitt 5.85.85.85.8. Kommittén för modernare byggregler gjorde också bedömningen att ombyggnad av lägenheterna i ett trapphus i ett flerbostadshus med flera trapphus skulle medföra att samtliga hygienutrymmen i hela huset måste göras tillgängliga och användbara, jämför avsnitt 5.1

Boverkets bedömning är att det även vid ombyggnad och ändrad användning finns ett betydande utrymme för att anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Detta framgår av Boverkets vägledningar på PBL kunskapsbanken, exempelvis; Exempel – krav vid ändring[37] och Återbostadisering och bostadisering[38]. Det framgår även av Boverkets rapporter om förutsättningarna för omvandling av lokaler till bostäder och översyn av ombyggnadsbegreppet.[39] I den senare gör Boverket bedömningen, i motsats till vad Kommittén för modernare byggregler anser, att vid ombyggnad kan följdkrav avseende tillgänglighet endast ställas på delar av en byggnad som påtagligt förnyas.

De skilda bedömningarna av anpassningsutrymmet går också igen i den faktiska tillämpningen. Under arbetet med de rapporter och studier som nämns under avsnitt 5.2 och 5.3 har det genomförts ett stort antal samtal med handläggare på byggnadsnämnder, allmännyttiga och privata fastighetsföretag samt entreprenörer. I samtalen har det framkommit flera exempel på variationer i bedömningen av anpassningsutrymmet.

I flera samtal med företrädare för olika fastighetsägare har Boverket fått uppgifter om att synen på kravnivåerna inte bara varierar mellan olika kommuner, utan även mellan olika handläggare på samma kommun, se avsnitt 5.6. Ett tydligt exempel där kommuner gör olika bedömningar är rumshöjd vid vindsinredning, se avsnitt 5.4.

En speciell ställning intar kravet på tillgänglighet och användbarhet. Sedan slutet av 1980-talet har behovet av att förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet och underlätta kvarboendet lyfts fram. Genom kommunernas ansvar för bostadsanpassningsbidrag har många kommunala handläggare goda kunskaper om hinder mot tillgänglighet samtidigt som kommunerna har ett intresse av att minimera framtida behov av bostadsanpassningsåtgärder. Det finns exempel på när detta har lett till en övertolkning av kraven, till exempel där ett stambyte lett till omfattande åtgärder i bostäder. Men det finns även exempel på handläggare som i samtal har angett att de har haft ordern att ”snälltolka” kraven. Boverket har även stött på exempel där mycket omfattande åtgärder inte lett till några krav på tillgänglighet.

---

[37] Exempel - krav vid ändring - Boverket. Hämtad 2025-03-17.
[38] Återbostadisering och bostadisering - Boverket. Hämtad 2025-03-17.
[39] Boverket (2021). Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3 och Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

Enligt Boverkets bedömning förekommer det missuppfattningar om det faktiska anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad. Sker en överimplementering av kraven vid ändring medför detta kostnader för byggherren.

7.1.2 Osäkerhet är kostnadsdrivande

I samtal med olika aktörer har det framhållits att en nära och tidig dialog med byggnadsnämndens handläggare är en framgångsfaktor där goda lösningar kan identifieras och hinder undanröjas.

Att gå in i ett omvandlingsprojekt medför kostnader. Oberoende av om det gäller ett fastighetsförvärv eller egna fastigheter kan utrednings- och projekteringskostnader uppgå till avsevärda belopp. Detta gör att man redan i ett inledande skede kan ha ett behov av att veta vilka krav som kan komma att ställas för att kunna göra en bedömning av om projektet är genomförbart. Osäkerhet om kravnivåer kan då leda till att renoverings- eller omvandlingsprojekt avskrivs i ett tidigt skede, jämför avsnitt 5.6.

Det är i samband med startbeskedet som byggnadsnämnden gör en samlad bedömning av om ett projekt kan antas uppfylla PBL:s krav. Om det i det skedet uppstår diskussioner om kravnivåerna så kan det utöver kostnader för omprojektering och försenade intäkter även uppstå kostnader i förhållande till upphandlade entreprenörer.

Om byggherren har en felaktig uppfattning om vilka krav som kan komma att ställas vid en ändring kan det medföra att byggherren avstår från att initiera ett projekt.

7.1.3 Dagens reglering av anpassningsutrymmet i PBL

Kraven vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring än ombyggnad regleras i två gemensamma paragrafer i PBL där det anges att utformningskraven[40] respektive de tekniska egenskapskraven[41] ska uppfyllas. I paragraferna anges det i vilka delar av byggnaden som kraven ska uppfyllas i de olika situationerna, men paragraferna är formulerade som att det är samma krav som gäller i alla de tre situationerna. Det är först av en följande paragraf som det framgår att kraven vid ändring och flyttning får anpassas[42]. En vanlig missuppfattning är att det är kraven för nya byggnader som gäller vid ombyggnad. Att även kraven vid ombyggnad får anpassas framgår indirekt av att det i definitionen av ombyggnad framgår att ombyggnad är en form av ändring. Att formuleringen är att kraven ”får” anpassas uppfattas ibland felaktigt som att byggnadsnämnden har en möjlighet men ingen skyldighet att medge anpassning. Då kraven

[40] 8 kap. 2 § PBL.
[41] 8 kap. 5 § PBL.
[42] 8 kap 7 § PBL.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

riktar sig till byggherren innebär dock ”får” att byggherren har en rätt att anpassa kraven om ett antal kriterier är uppfyllda.

Sammantaget bedöms regleringen vara otydlig och att en renodling där de olika situationerna regleras i separata paragrafer kan bidra till att tydliggöra vilket utrymme det finna att anpassa kraven vid ombyggnad och annan ändring än ombyggnad. Förslaget kommenteras mera detaljerat i författningskommentarerna.

7.1.4 Exemplifiering av tillämpningen av anpassningsutrymmet efter föreslagna regeländringar

Ska kraven vid ändring av byggnad kunna tillämpas på en rimlig nivå, så krävs det att det finns ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet. Mängden olika möjliga ändringssituationer är dock i praktiken oändliga och därmed går det inte att beskriva vad som gäller i varje enskild situation. Som en ledning för tillämpningen av reglerna efter det att de här föreslagna ändringarna har genomförts, kan några exempel ges.

Exemplen inleds med några mera generella företeelser. Därefter beskrivs några konkreta ändringssituationer.

Ändrad användning

Ändrad användning är en ändring och kan därför utlösa krav. För att enbart en ändrad användning ska kunna utlösa krav krävs det att den nya användningen ställer högre krav på byggnadens egenskaper än vad den tidigare användningen gjorde. Om den ändrade användningen inte i sig medför en förändrad kravnivå kan den ändrade användningen inte utlösa några krav.

Exempelvis kan en ändrad användning som gör att fler personer kommer att vistas i en lokal medföra ett större behov av utrymningsvägar, förbättrad ventilation med mera. Om den ändrade användningen inte medför att antalet personer i lokalen ökar, kan inga nya krav ställas utifrån personantalet. En ändrad användning från kontor till bostad kan medföra krav på brandvarnare eftersom personer kan förväntas sova i en bostad. Däremot medför inte den ändrade användningen från kontor till bostad krav på en förbättrad tillgänglighet då, bostäder inte har längre gående krav på tillgänglighet än kontor.

Ändras ett tidigare ouppvärmt utrymme till en användning med krav på termisk komfort, kan krav ställas på att klimatskärmens egenskaper ur energisynpunkt förbättras. Medför inte ändringen behov av en förbättrad termisk komfort, så kan inte sådana krav ställas enbart utifrån den ändrade användningen. En ändrad användning från kontor till tandläkarmottagning medför inte krav på förbättrade utrymningsvägar då det inte finns

högre krav på en tandläkarmottagning än ett kontor med avseende på utrymningssäkerhet.

Kombineras den ändrade användningen med byggnadstekniska åtgärder kan dock bedömningarna bli annorlunda utifrån omfattningen av de byggnadstekniska åtgärderna.

Utgångspunkt i den befintliga byggnaden

Vid uppförande av nya byggnader väljs material och metoder som kan antas leda till att den nya byggnaden får ett antal olika egenskaper. När de valen görs kan det behövas ta till en viss säkerhetsmarginal för att garantera att de eftersträvade egenskaperna uppnås.

I en befintlig byggnad är material och metoder redan valda. Det är då möjligt att mäta vilka egenskaper dessa ger upphov till och utifrån det bedöma hur byggnaden förhåller sig till de grundläggande funktionskraven. Har byggnaden godtagbara egenskaper, och de planerade ändringarna inte kan antas påverka detta i nämnvärd grad, behöver åtgärder inte vidtas bara för att byggnaden inte uppfyller de tekniska lösningar som tillämpas i nya byggnader.

Hänsyn till ändringens omfattning

Omfattar ändringen en mindre del av en byggnad eller innebär att en enstaka bostad tillkommer i en flerbostadsbyggnad kan det ofta vara oskäligt att kräva att den ändrade delen eller den tillkommande bostaden ska ha andra egenskaper än den övriga byggnaden. Det kan till exempel gälla krav på luftbehandlingssystem.

Acceptabel risk

Vid en bedömning vilka krav som ska ställas på en byggnad görs alltid en kostnad-nytta analys. Vid uppförande av nya byggnader går det att göra ett antal val som begränsar olika risker. Om kostnaden för att avvärja en risk är obefintlig eller låg kan det anses vara samhällsekonomiskt lönsamt att ställa kravet även om risken är liten. I en ändringssituation där det kan krävas utbyte av material för att avvärja risken kan kostnaderna bli helt annorlunda. Kostnaden kan då bli så stor i förhållande till nyttan att åtgärden inte bedöms som samhällsekonomiskt lönsam. Detta kan påverka bedömningen av vad som är en acceptabel risk.

Luftkvalitet vid ändring

När det gäller luft är det grundläggande kravet att byggnader ska vara utformade så att de kan ge förutsättningar för en acceptabel luftkvalitet inomhus vid avsedd användning. För nya byggnader finns ett krav på lägsta luftflöde i bostäder. Vid ändring kan luftkvaliteten värderas på andra sätt än genom en ensidig fokusering på flödeskraven vid projektering. Luftkvaliteten kan verifieras genom mätningar och/ eller boende- eller brukarenkäter avseende inomhusmiljön. Kraven på värmeåtervinning och

effekttal för ventilationsaggregat kan också behöva anpassas med hänsyn till tillgängliga utrymmen eller om uppfyllandet av kraven skulle medföra en kostnad som är oskälig med hänsyn till byggnadens energianvändning. Vid inredande av någon enstaka lägenhet i ett flerfamiljshus kan det ofta vara oskäligt att den tillkommande lägenheten ska ha andra egenskaper avseende luftkvalitet än de befintliga.

Återbostadisering av tidigare kontoriserade bostäder

Om en tidigare bostadslägenhet under en tid har använts som kontor men återställs till bostad, så är det en ändrad användning. Som utgångspunkt kan då krav ställas på hela den del som ges en ändrad användning. Har omvandling till kontor inte medfört några ingrepp i den tidigare bostadslägenheten, så måste ändringens omfattning anses vara mycket begränsad. Det är då mycket begränsade krav som ställs om man åter vill ändra användningen till bostad. När det till exempel gäller bärförmåga, termiskt klimat, ventilationsflöden och tillgänglighet så kan inte användningen som bostad anses ställa några högre krav än vad som gäller för kontor. Utifrån dessa aspekter kan alltså normalt inga krav ställas på att dessa egenskaper ska förbättras.

När det gäller brandskydd är förhållandena annorlunda. När ett kontor ändras till en bostad medför det att användningen ändras från ett utrymme där människor kan förväntas vara vakna till ett utrymme där människor kan förväntas sova. Utifrån den aspekten går det alltså att ställa krav på brandsäkerheten. Krav på brandvarnare i nya bostäder infördes 1999. Utifrån den ändrade användningen är det i ett sådant fall därför som regel rimligt att ställa krav på att brandvarnare ska installeras i bostaden.

Om en lokal som har använts som kontor saknar för en bostad väsentliga funktioner så kan det ställas krav i dessa avseenden. Om hygienrum eller rum för matlagning saknas kan det krävas att sådana funktioner anordnas. Motsvarande gäller om ett blivande bostadsrum saknar dagsljus eftersom det tidigare har byggts om till arkiv.

Om det i samband med ändrad användning byggs ett nytt badrum eller ett nytt kök så är utgångspunkten att det ska uppfylla samma krav på bland annat fuktsäkerhet samt tillgänglighet och användbarhet som gäller för nya byggnader. Det kan dock finnas skäl för att anpassa kraven. När det gäller kravet på tillgänglighet och användbarhet kan det vara att det saknas utrymme för en sådan lösning eller att det skulle medföra en förvanskning av en särskilt värdefull byggnad.

På motsvarande sätt kan krav ställas på andra ingrepp som görs i samband med den ändrade användningen. Byts till exempel en ytterdörr ska den nya dörren uppfylla krav på tillgänglighet och brandsäkerhet. Skäl att anpassa kravet kan till exempel vara om trapphuset är särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt.

Kraven vid ändring får aldrig anpassas i den utsträckningen att det uppstår en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet. Har en byggnad sådana brister att den lägenhet som ges en ändrad användning inte uppfyller lagen om skydd mot olyckor eller relevanta hälsokrav enligt miljöbalken, får det anses medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet även enligt PBL. Det skulle exempelvis kunna gälla lägenheter i ett mycket bullerutsatt läge.

Bostadisering av andra lokaler i en bostadsfastighet

I ett bostadshus kan det även vara aktuellt att inreda lokaler som inte tidigare har använts som bostadslägenheter till bostäder. Det kan till exempel gälla, butikslokaler, lager, tvättstugor och vindsförråd.

Som alltid vid ändring gäller då att kraven ska anpassas utifrån byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning. Ändringens omfattning bör då bland annat bedömas utifrån hur stor del av byggnaden som ges en ändrad användning.

Tillkommer en enstaka bostadslägenhet i ett trapphus med andra bostadslägenheter kan det vara oskäligt att kräva att den ska förses med en annan typ av ventilationssystem än de befintliga bostadslägenheterna i trapphuset. Likaså kan det vara oskäligt att ställa krav på att trapphuset ska ges en förbättrad tillgänglighet eller brandskydd.

Inreds hela vinden till ett antal bostadslägenheter kan det vara skäligt att ställa mer långtgående krav. När det gäller vind och suterräng föreslås det dock i denna rapport ett generellt undantag från kravet på tillgänglighet och användbarhet.

Under avsnitt 7.3.5 finns fler exempel med avseende på kravet om tillgänglighet och användbarhet.

7.1.5 Behovet av att skapa en samsyn

Idag finns det exempel på att olika kommuner bedömer lika fall olika, och det finns även uppgifter om att bedömningarna skiljer sig mellan olika handläggare inom samma kommun.

Trots att det sedan länge finns ett omfattande informationsmaterial på Boverkets webbsidor om hur reglerna ska tillämpas så finns det samtidigt branschföreträdare som hävdar att anpassningsutrymmet är avsevärt mindre än vad Boverket anser.

De föreslagna ändringarna i kap. 8 PBL tydliggör att de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader ska anpassas vid ändring av byggnad. I avsnitt 7.1.4 ges ett antal exempel på vilket anpassningsutrymmet blir med de föreslagna regeländringarna. Detta är dock exempel. Ska kraven vid ändring av byggnad kunna tillämpas på en rimlig nivå, så krävs det att

det finns ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet.

Bedömningen är att förslagen i rapporten kan leda till en avsevärd kostnadsminskning om:

- anpassningsutrymmet tillämpas på avsett sätt och
- en mera enhetlig tillämpning av reglerna leder till en minskad osäkerhet om kravnivån.

För att de föreslagna ändringarna ska få avsedd effekt krävs det en samsyn inom samhällsbyggnadssektorn om hur stort anpassningsutrymmet är. Boverket har tidigare tagit fram ett omfattanden vägledningsmaterial om reglerna vid ändring. För att få tillstånd en enhetlig tillämpning av reglerna krävs det dock en samverkan mellan samhällsbyggnadssektorns olika aktörer för att samsyn ska kunna uppnås. Regeringen bör överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn, det finns exempelvis upparbetade samarbetsformer genom Samhällsbyggandets Regelforum inom IQ Samhällsbyggnad.

7.2 Resurshushållning som anpassningsgrund

Boverkets förslag:

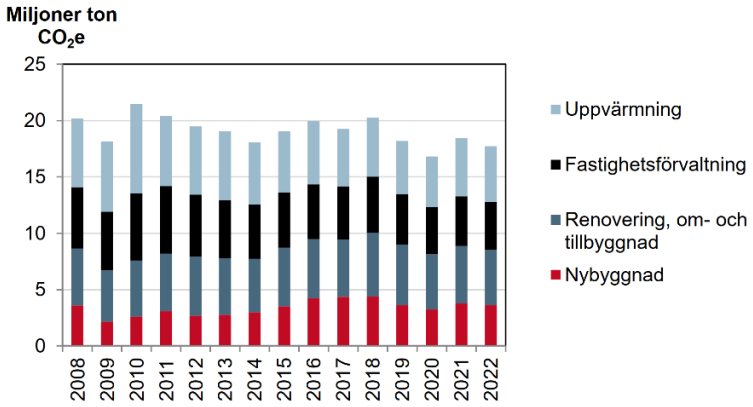
Resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader.

7.2.1 Bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan behöver minska

För att Sverige ska kunna nå uppsatta klimatmål behöver bygg- och fastighetssektorn klimatpåverkan minska radikalt. Sektorn stod år 2022 för inhemska utsläpp av växthusgaser motsvarande ungefär en femtedel av Sveriges totala utsläpp.[43] Sektorn bidrar dessutom till stora utsläpp utomlands genom importvaror. Den svenska byggsektorn ger även upphov till stora mängder avfall. År 2020 stod sektorn för cirka 40 procent av allt avfall i Sverige, exklusive gruvavfall.[44]

[43] Växthusgaser - Boverket. Hämtad 2025-03-05.
[44] Cirkulär ekonomi i byggsektorn i dag - Boverket. Hämtad 2025-03-05.

Figur 5. Totala utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn fördelat på branscher



I diagrammet visas utsläpp av växthusgaser efter branscherna nybyggnad, det vill säga uppförande av nya byggnader, fastighetsförvaltning, renovering, om- och tillbyggnad samt uppvärmning av byggnader. Av de totala utsläppen av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn kommer knappt 30 procent från renovering samt om- och tillbyggnad. Källa och illustration: Boverket/SCB.

En stor del av de indirekta utsläppen från import inom bygg- och fastighetssektorn kommer från tillverkningen av byggmaterial.[45] När det gäller den inhemska produktionen är de indirekta utsläppen främst kopplade till tillverkningen av byggmaterial, hantering av bygg- och rivningsavfall, samt användning av arbetsmaskiner och transporter inom byggbranschen.

Branschaktörer är eniga om att det krävs gemensamma insatser för att minska klimatpåverkan, och att betydande framsteg har gjorts mot ökad cirkularitet inom bygg- och fastighetsbranschen.[46]

7.2.2 Återbruk av byggnader behöver underlättas

I remissvaren till Boverkets nya byggregler har det framförts att resurshushållning borde vara ett skäl för att kunna anpassa kraven vid ändring av byggnad. I ett flertal remissvar till de nya byggreglerna lyfts behovet av att underlätta återbruk av byggnader ur ett hållbarhetsperspektiv. En remissinstans föreslog specifikt att återbruk borde vara en modifieringsfaktor. Flera remissinstanser ansåg också att återbruk av byggprodukter borde underlättas både vid uppförande av nya byggnader och vid ändring av byggnad. I remissvaren lyftes även problematiken kring att verifiera återbrukade byggprodukters egenskaper. Behovet av att ta fram vägledningar om hur kraven på byggprodukter som ska återbrukas kan verifieras kommenteras också i Boverkets rapport om cirkulär ekonomi. Där görs

[45] Växthusgaser - Boverket. Hämtad 2025-03-05.
[46] Boverket (2024). Uppdrag att främja cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. Rapport 2024:26.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

dock bedömningen att det är lämpligast att främst branschen tar ansvar för detta.[47]

Som framgår har det under senare år blivit ett allt större fokus på resurshushållning inom bygg- och fastighetssektorn. Resurshushållning är ett stort samhällsintresse, men även fastighetsägare och byggherrar kan av olika skäl ha ett intresse av att minska sitt koldioxidavtryck i ett livscykelperspektiv. Det kan påverka möjligheterna till olika typer av gröna lån och miljömärkningar för byggnader.

I Boverkets samtal med byggherrar har det framkommit att det kan vara svårt att få igenom en anpassning av kravnivån utifrån enbart ett resurshushållningsskäl, om inte byggherren samtidigt kan visa på betydande merkostnader om anpassningen uteblir. Om resurshushållningsskäl också får vägas in ökar möjligheterna att få acceptans för utformningar och lösningar som även kan innebära kostnadsbesparingar för byggherren.

Vilka skäl det finns för att vid ändring av byggnad anpassa eller göra avsteg från de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader regleras genom 8 kap. 7 § PBL. Där saknas det idag stöd för att medge anpassning av kraven med hänsyn till resurshushållning. Lagtekniskt finns det inga hinder att komplettera uppräkningen av skäl för anpassning av kraven vid ändring med en formulering ”behovet av resurshushållning”. Syftet med en sådan bestämmelse skulle vara att underlätta att befintligt material bibehölls vid ändring eller flyttning av byggnad.

Det har också förts fram från begagnademarknaden att det borde finnas en möjlighet att anpassa kraven för att underlätta återbruk av begagnade byggprodukter. Om man av kulturhistoriska skäl vill använda sig av återbruksprodukter som är anpassade till byggnadens ålder och karaktär, så finns det i dagens lagstiftning ett utrymme för att anpassa kraven med hänsyn till detta.

Om man av resurshushållningsskäl är beredd att acceptera lägre krav vid användning av begagnade byggprodukter, så borde samma synsätt gälla vid såväl nybyggnad som ändring. Ett sådant förslag går utöver detta uppdrag och skulle förutsätta en separat utredning.

Genom att införa resurshushållning som en anpassningsgrund tydliggörs möjligheten att anpassa kraven för att möjliggöra att befintligt material bibehålls på plats. Ett exempel skulle kunna vara när man inreder lägenheter på en vind. Då skulle man inte behöva byta ut halvmoderna, brandklassade lägenhetsdörrar i det trapphus som fungerar som utrymningsväg om de befintliga dörrarna kunde antas erbjuda ett skäligt brandskydd.

---

[47] Boverket (2024). Uppdrag att främja cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn. Rapport 2024:26, s. 86.

7.3 Kraven på tillgänglighet och användbarhet

Boverkets förslag:

Undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas. Motsvarande undantag införs dessutom för bostäder som inreds i suterräng.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort.

Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring införs. Det gäller för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar.

7.3.1 Undantaget för vindar

Undantag finns från krav på tillgänglighet vid inredning av vind för bostäder som är högst 35 kvadratmeter. Undantaget innebär att det inte heller krävs hiss när sådana bostäder inreds på vind. Bostädernas areabegränsning kan dock medföra tekniska och planlösningsmässiga svårigheter, som får till följd att projekt inte genomförs. Det kan exempelvis vara i samordningen av tekniska installationer med underliggande bostäder eller lokaler, eller att antal trapphus och deras placering inte kan passas in i de nya planlösningarna på vinden. Sådana problem kan undvikas genom att undantaget utvidgas till att gälla större bostäder. Eftersom Boverkets nya byggregler om bostäders lämplighet inte har reglering indelad efter bostäders storlek finns det inte några fasta kvadratmetergränser att förhålla sig till. Det finns heller inte något annat kriterium när det gäller bostäders lämplighet som är betydelsefullt att förhålla sig till. Förslaget blir då att undantaget utvidgas till att gälla bostäder utan begränsning och alltså oavsett storlek.

Undantaget kan också utvidgas till att gälla motsvarande situation i suterräng så att fördelarna med undantaget kan uppnås i fler situationer.

Fördelar, större bostäder på vindar:

- Den minskade kostnaden för byggherren när hiss inte måste installeras kan utnyttjas för fler situationer.
- Delar av befintliga byggnader som inte utnyttjas eller utnyttjas ineffektivt kan användas (resurshushållning).
- Större delar av vindar kan utnyttjas eftersom tillgång till trapphus inte begränsar planlösningarna.

- Större bostäder innebär färre installationer (kök, hygienrum) och mindre om fattande ingrepp. Det blir även enklare att samordna installationer med underliggande våningar.
- Bättre överensstämmelse med nya byggreglerna om bostäders lämplighet, på så sätt att det inte finns någon reglering kopplad till bostadsarea i kvadratmeter.
- Tydlig regel, underlättar tillämpning och handläggning

Nackdelar, större bostäder på vindar:

- Tillför nya bostäder som inte är tillgängliga och användbara.
- Kan medföra att förvaringsutrymmen tas bort.
- Färre bostäder tillförs om man väljer att bygga större bostäder.
- Risk att framför allt bostäder som är exklusiva och dyra tillförs.
- Boendetiden är typiskt sett längre i större bostäder än i små. Detta kan medföra ökad risk för problem med brist på tillgänglighet när personer blir äldre. (Kan exempelvis försvåra för hemtjänstpersonal.)
- Ökat behov av bostadsanpassningar då fler bostäder inte uppfyller generella tillgänglighetskrav. Fler anpassningar blir berättigade till bidrag.

Fördelar, utökning till att omfatta suterräng:

- Fler bostäder kan tillföras.
- Möjligt att kunna göra bostäder i lägen som inte annars hade kunnat nyttjas till bostäder.
- Delar av befintliga byggnader som inte utnyttjas eller utnyttjas ineffektivt kan användas (resurshushållning).
- Tydlig regel, underlättar tillämpning och handläggning.

Nackdelar, utökning till att omfatta suterräng:

- Tillför nya bostäder som inte är tillgängliga och användbara.
- Kan medföra att förvaringsutrymmen tas bort.
- Ökat behov av bostadsanpassningar då fler bostäder inte uppfyller generella tillgänglighetskrav. Fler anpassningar blir berättigade till bidrag.

7.3.2 Tillgänglighetskravens förstärkta ställning

Krav på tillgänglighet och användbarhet har en förstärkt ställning vid ändring, jämfört med övriga tekniska egenskapskrav. Detta beskrivs i avsnitt 3.3.1. Den förstärkta ställningen medför att tillgänglighetskraven behöver särbehandlas i ett ändringprojekt. Det försvårar ytterligare de problem som finns för tolkningen av anpassningsutrymmet, som beskrivs i avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.** och 7.1. Den förstärkta ställningen medför också krav på vissa tillgänglighetsåtgärder som kan ses som kostnadsdrivande i relation till vad som krävs i övrigt. Om den reglering som

anger tillgänglighetskravens förstärkta ställning tas bort, får kraven samma status som övriga tekniska egenskapskrav och som utformningskravet på lämplighet.

Det är viktigt att notera att borttagandet av den förstärkta ställningen inte påverkar grundkravet på tillgänglighet och användbarhet. Det kvarstår oförändrat.

I befintliga publika lokaler gäller sedan tidigare retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet, enkelt avhjälpta hinder. Dessa hinder ska åtgärdas även i lokaler som inte ändras. De retroaktiva kraven påverkas inte av förslagen i denna rapport.

Fördelar:

- Tillgänglighetskraven får samma kravnivå som övriga tekniska egenskapskrav; tillgänglighet behöver inte särbehandlas i handläggningen.
- Mindre otydligheter kring tolkningen av kravet. Risken minskar för att byggnadsnämnden ställer högre eller lägre krav än vad som avses i lagstiftningen.
- Åtgärder av mindre omfattning utlöser inte tillgänglighetskraven.
- Minskade kostnader för byggherren.

Nackdelar:

- Minskad omfattning av förbättringen av tillgängligheten i samband med att byggnader ändras.
- I arbetslokaler gäller Arbetsmiljöverkets regler. Situationer kan uppstå när något uppfyller PBL:s ändringskrav men ändå inte uppfyller arbetsmiljöregelverket.
- Lokaler kan anses strida mot förbudet mot diskriminering på grund av bristande tillgänglighet och användbarhet.

Följdkrav vid ombyggnad

Som en följd av tillgänglighetskravens förstärkta ställning vid ändring finns också en utökad möjlighet att ställa följdkrav vid ombyggnad, jämfört med övriga tekniska egenskapskrav och utformningskrav. Detta beskrivs närmare i avsnitt 3.3.1. Följdkrav innebär att fler delar av byggnaden behöver åtgärdas än de som direkt berörs av ändringsåtgärderna. Det påverkar omfattningen av ett ändringsprojekt och därmed kostnaderna för byggherren. Det råder samtidigt osäkerheter om hur följdkrav ska tillämpas, vilket även medför osäkerheter i det enskilda ärendet. Dessa osäkerheter har i sig en negativ påverkan på ekonomin i ett projekt. Ett förslag kan vara att möjligheten att ställa följdkrav vid ombyggnad tas bort.

Fördelar:

- Samma kravnivå som övriga tekniska egenskapskrav; tillgänglighetskraven behöver inte särbehandlas i handläggningen.
- Mindre otydligheter kring tolkningen av kraven. Risken minskar för att byggnadsnämnden ställer högre eller lägre krav än vad som avses i lagstiftningen.
- Ombyggnad/påtaglig förnyelse utlöser inte följdkrav i delar av byggnaden som inte berörs.
- Minskad risk att byggherren väljer att begränsa åtgärder för att slippa följdkrav.
- Minskade kostnader för byggherren när följdkrav inte ställs.

Nackdelar:

- Möjligheten begränsas att ställa krav på tillgänglighet och användbarhet, vilket medför att den inte kan förbättras i samma utsträckning eller i samma takt som med gällande regler.
- Lokaler kan anses strida mot förbudet mot diskriminering på grund av bristande tillgänglighet och användbarhet.

7.3.3 Undantag från krav på hiss

När det gäller byggnader som innehåller bostäder så gäller enligt nuvarande regler ett undantag från krav på hiss för byggnader som har färre än tre våningar. Närmare beskrivning finns i avsnitt 3.3.2. Att tillföra hiss innebär höga kostnader för byggherren och i många fall upplevs det svårbedömt om hiss krävs vid ändring. Att helt och hållet ta bort kravet på hiss vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen (som beskrivs i avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.**), om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand. Men det befintliga undantaget från krav på hiss kan utökas.

Undantag från kravet på hiss vid ändring av byggnader som innehåller bostäder kan utökas, dock inte utan begränsning. Ett utökat undantag kan gälla att tillföra ny hiss i samband med ändring, men att befintliga hissar får inte tas bort. I utökningen behöver möjligheten att transportera bår i hiss beaktas.[48]

När kravet på hiss i flerbostadshus infördes 1960 gällde det för byggnader med minst fyra våningar. Det var först som1977 som undantaget utvidgades till att gälla byggnader med färre än tre våningar. Det finns därför en stor volym av bostadsbyggnader med tre våningar som inte har hiss, som är byggnader som uppfördes under det så kallade

[48] För uppförande av nya byggnader gäller att sjukbår ska kunna transporteras i hiss i bostadsbyggnader som har fler än fyra plan.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

miljonprogrammet. Att tillföra hiss till sådana byggnader får stor kostnadspåverkan vilket även påverkar de boendes kostnader. Närmare beskrivning finns i avsnitt 9.5. Undantaget från kravet på hiss kan utökas för ändring av byggnader som innehåller bostäder och gälla för byggnader som har färre än fyra våningar. Undantaget gäller enbart när det enligt gällande regler kan krävas att det tillförs en hiss. Det medger inte att tillgängligheten försämras genom att en befintlig hiss tas ur bruk.

För byggnader som inte undantas enligt förslaget kvarstår att åtgärden hiss krävs med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

Fördelar:

- Minskad kostnad för byggherren när hiss inte måste installeras.
- Risken minskar att byggherren begränsar ändringsåtgärder för att undvika att utlösa kravet på hiss.
- Tydlig regel, vilket underlättar tillämpning och handläggning.
- Boende riskerar inte att ett ökat bruksvärde medför ökade boendekostnader.

Nackdelar:

- Bristande tillgänglighet för kvarboende äldre personer eller personer som förvärvar en rörelsenedsättning.
- Försvårar för arbetstagare som verkar i byggnaden (exempelvis hemtjänstpersonal, driftspersonal, med flera).
- Fler bostadsanpassningsärenden avseende åtgärden hiss eller lyftanordning.

7.3.4 Förslag som inte utreds vidare

Tillgänglighetskrav i byggnader som inte har hiss

Byggnader som ändras ska uppfylla ändringskraven på tillgänglighet och användbarhet. Det gäller även för byggnader där krav inte ställs på att sätta in en hiss, eller för byggnader där hissen är så liten att den inte kan anses vara tillgänglig. En lättnad skulle kunna vara att ändringskrav inte ställs på tillgänglighet och användbarhet i byggnader som inte har eller tillförs tillgänglig hiss.

Fördelar:

- Minskade kostnader för byggherren.
- Ingreppen i byggnaden blir mindre omfattande.
- Tydligt att det inte ställs krav på tillgänglighet.

Nackdelar:

- Att helt och hållet ta bort kravet på tillgänglighet vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen (som beskrivs i avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.**), om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand.
- För byggnader med publika lokaler: bristande tillgänglighet och användbarhet kan innebära diskriminering.
- För byggnader med arbetslokaler: inte i överensstämmelse med krav enligt arbetsmiljölagstiftningen.
- För bostadsbyggnader: ökade kostnader för bostadsanpassningar generellt.

Tillgänglighetskrav i byggnader som inte uppfyller krav på tillgänglighet i övrigt

När en byggnad ändras ställs krav i den ändrade delen. Det kan innebära att det krävs en högre nivå av tillgänglighet och användbarhet i de delar som ändras än den som finns i övriga delar av byggnaden. Det kan bero på att det är en äldre byggnad, uppförd innan tillgänglighetskrav ställdes, och som inte har ändrats. En lättnad skulle kunna vara att de delar som ändras inte ska uppfylla högre krav på tillgänglighet och användbarhet än den nivå som finns i delar av byggnaden som inte ändras.

Fördelar:

- Minskade kostnader för byggherren.
- Ingreppen i byggnaden blir mindre omfattande.

Nackdelar:

- Otydligt och svårtillämpat krav, eftersom det är svårt att avgöra vilka krav som faktiskt har gällt vid tidigare ändringar. Det kan dessutom vara olika i olika delar av byggnaden, beroende på när de har ändrats tidigare.
- Att generellt ställa lägre krav än utifrån gällande regler på tillgänglighet vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen (som beskrivs i avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.**), om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand.
- Ökade kostnader för bostadsanpassningar generellt i bostadsbyggnader.

7.3.5 Exemplifiering av tillämpningen

Här beskrivs genom några olika exempel hur de föreslagna lättnaderna av kraven på tillgänglighet och användbarhet påverkar tillämpningen.

Ett enbostadshus förses med ett nytt plan

Ett enbostadshus i ett plan byggs på med ytterligare ett plan som förbinds med det befintliga planet med en ny trappa. Det medför fördubblad bostadsarea och därmed en påtaglig förändring av bostadens planlösning. Omfattningen av byggnadsåtgärden kombinerat med den påtagligt förändrade planlösningen gör att åtgärden kan betecknas som en ombyggnad. Med de förslag som lämnas i denna rapport utgår möjligheten att ställa krav på att förbättra tillgängligheten i bottenplanet, exempelvis genom att tillföra ett tillgängligt hygienrum där. Det beror på att det befintliga planet inte utgör ändrad del eftersom dispositionen inte ändras, förutom att trappan byggs.

Tillbyggnad av ett enbostadshus i markplanet

Ett väsentligt kriterium vid bedömning av om en tillbyggnad till ett enbostadshus ska anses vara en ombyggnad är om den kan anses medföra en större förändring av den befintliga bostadens planlösning. Om tillbyggnaden enbart omfattar ett rum och inga andra åtgärder vidtas i byggnaden kan åtgärden normalt inte betraktas som en påtaglig förnyelse. Krav kan då endast ställas på delen som byggs till. Om ändringar görs i den befintliga byggnaden, kan krav även ställas på dessa ändringar.

Om den tillbyggda delen omfattar flera rum eller har en sådan omfattning att den utgör en dominerande del av bostaden efter ändringen, kan det finnas skäl för att åtgärden ska anses medföra en större förändring av bostadens planlösning. Ändringen utgör därmed en ombyggnad. Med de förslag som lämnas i denna rapport utgår möjligheten att ställa krav på att förbättra tillgängligheten i den befintliga delen, exempelvis genom att tillföra ett tillgängligt hygienrum där. Eftersom den befintliga delens disposition inte ändras utgör den inte ändrad del.

Tillbyggnad av ett flerbostadshus kombinerat med andra åtgärder

Ett flerbostadshus i två våningar byggs på med två nya våningar. Trapphusens förlängs uppåt och förses med hiss. Klimatskärmen och de tekniska installationerna byts ut. Ingreppen i den befintliga byggnaden kombinerat med byggnadsåtgärdernas omfattning gör att åtgärden betecknas som en påtaglig förnyelse. Byggherren planerar dock inte att genomföra några förändringar av planlösningar i bostäderna på de befintliga våningarna. Med de förslag som lämnas i denna rapport utgår möjligheten att ställa krav på att förbättra tillgängligheten i de befintliga bostäderna, exempelvis genom åtgärder i hygienrummen.

Stambyte inklusive nya tätskikt och inredning

Enbart stambyten kan inte anses medföra att hela bostaden eller lokalen påtagligt förnyas även om åtgärden innefattar en totalrenovering av till exempel badrum. Krav kan då enbart ställas på de ändrade delarna. Så kan till exempel krav ställas på att de nya ledningsstammarna placeras i sådana lägen att en ur tillgänglighetssynpunkt bättre placering av fast

inredning i badrummen blir möjlig. Om förändrade ledningsdragningar skulle medföra höga merkostnader eller negativa konsekvenser för underliggande bostäder, så kan det vara skäl för att inte ställa krav på att ledningsdragningarna ändras. Om åtgärden innefattar att större delen av badrumsgolvet rivs, så kan det vara rimligt att ställa krav på att tillgängligheten förbättras genom att badrumsgolvets nivå anpassas till angränsande golv, om det är tekniskt och ekonomiskt rimligt. Men om endast begränsade ingrepp görs i golvet, kan det inte i sin helhet anses vara ändrad del.

Med de nu gällande reglerna kan det i samband med stambyte i vissa fall vara möjligt att ställa krav på att samtidigt ytterligare förbättra tillgängligheten, exempelvis genom att bredda dörrar. Men med de förslag som lämnas i denna rapport utgår den möjligheten.

7.4 Retroaktiva krav på taksäkerhet

Boverkets förslag:

Det retroaktiva kravet på taksäkerhet PBF bibehålls oförändrat, men kravet på att det ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

I PBL och PBF finns det ett fåtal retroaktiva krav. Ett av dem gället taksäkerhet. Så som kravet är formulerat så skulle det kunna få långt gående konsekvenser om det efterlevdes.

I 3 kap. 11 och 12 §§ PBF regleras särskilda säkerhetskrav avseende redan uppförda byggnader. Här relevanta delar av 3 kap. 11 § PBF lyder:

> För att uppfylla rimliga säkerhetskrav vid användning ska
>
> 1. en byggnad som har uppförts eller omfattas av ett bygglov före den 1 juli 1960 vara försedd eller utrustad med de anordningar som behövs för uppstigning på byggnadens tak och till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket,
>
> 2. /.../

Paragrafen innehåller ett renodlat funktionskrav, som får anses vara skäligt. Problematiken inträder med 3 kap. 12 § PBF som i här relevanta delar lyder

> Kraven i 11 § 1–3 ska alltid vara uppfyllda genom att
>
> 1. en byggnad som avses i 11 § 1 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960,
>
> 2. /.../

Den 1 juli 1960 gällde Byggnadsstadga 30 december 1959 SFS 1959:612

Stadgans 5 kapitel innehöll regler om byggande. I kapitlets inledande paragraf (35 §) konstateras det att bestämmelserna i kapitlet, där annat ej angives, endast är tillämpbara inom område med fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, dock inte för jordbrukets ekonomibyggnader inom utomplansbestämmelser.

Taksäkerhet avhandlas i stadgans 45 §. Där anges det:

> Byggnad skall, i den mån det erfordras, vara försedd med anordning för uppstigning på taket. Där så erfordras skall härjämte finnas anordning för uppstigning på skorsten. Uppgår byggnads höjd över närmast kringliggande mark på någon punkt till åtta meter eller finnes på taket lanternin, ljusbrunn eller liknande, skall byggnaden, där det icke av särskild orsak kan anses obehövligt, vara försedd med anordningar till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket.

I Byggnadsstadgan SFS 1959:612 hade jämfört med den föregående Byggnadsstadgan ett antal bestämmelser av utpräglad teknisk karaktär utmönstrats. Dessa förutsattes i stället bli reglerade genom tillämpningsföreskrifter som utfärdades av byggnadsstyrelsen. Byggnadsstyrelsen lät publicera Anvisningar till byggnadsstadgan (BABS 1960).[49] I förordet till BABS 1960 anges det att anvisningarna ska förstås ”som ett uttryck för byggnadsstyrelsens uppfattning om hur byggnadsstadgans bestämmelser om byggande skall tillämpas.” För att ”vinna den fördelen, att tillämpningen av stadgans allmänt hållna bestämmelser skall kunna på ett smidigt sätt följa den snabba utvecklingen på byggnadsområdet” så avstod Byggnadsstyrelsen från att underställa BABS 1960 Kungl. Maj:ts prövning. Därmed blev BABS 1960 formellt sett inte bindande, men Byggnadsstyrelsen inskärpte att det var angeläget ”att de icke frångås utan att särskilda skäl talar därför”.

I BABS 1960 regler ”Skyddsanordningar på yttertak m.m.” i kapitlet 36. Under rubrikerna Allmänt, Anordningar för uppstigande på yttertak, Anordningar för tillträde till skorsten och Skyddsanordningar på tak regleras kraven på taksäkerhet i ett antal mycket detaljerade bestämmelser.

Kravet på taksäkerhet omfattas idag av det tekniska egenskapskravet om säkerhet vid användning[50]. När det gäller de tekniska egenskapskraven får de vid ändring av byggnad anpassas och man får göra avsteg från dem med hänvisning till varsamhetskravet och förvanskningsförbudet. Något sådan möjlighet anges inte när det gäller de retroaktiva kraven. Det innebär att det i efterhand kan vara möjligt att ställa längre gående krav än vad som går att ställa i samband med ändringen.

7.4.1 Jämförelse med ÄPBL

De retroaktiva kraven på taksäkerhet reglerades tidigare genom 17 kap. 20 § ÄPBL som löd:

---

[49] Se förordet till Kungl. Byggnadsstyrelsens publikationer Anvisningar till byggnadsstadgan (BABS 1960).
[50] 8 kap. 4 § 4 PBL.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

> Byggnader som har uppförts före den 1 juli 1960 eller för vilka byggnadslov har beviljats före nämnda dag skall, om det behövs, vara försedda med anordningar för uppstigning på taket och anordningar till skydd mot olycksfall genom nedstörtning från taket.
>
> /.../
>
> Krav enligt första-tredje styckena får inte påtagligt avvika från vad som kan krävas enligt motsvarande äldre bestämmelser.

Paragrafens sista stycke innebar en begränsning i omfattningen av vilka retroaktiva krav som kunde ställas. I författningskommentaren till paragrafen angavs att ett tidigare remitterat förslag innehöll ett par hänvisningar till byggnadsstadgans paragrafer. Departementschefen kommenterar detta med:

> På grund av utformningen av det remitterade förslaget i denna del skulle inte bara delar av byggnadsstadgan utan även äldre tillämpningsföreskrifter m. m. komma att leva vidare efter det att PBL träder i kraft. Jag anser att en sådan låsning till äldre bestämmelser är olycklig med hänsyn till den teknikutveckling som sker och till de ansträngningar som görs för att förenkla och förtydliga regelgivningen.[51]

Genom PBF 2011 återinfördes 25 år senare kopplingen till byggnadsstadgan och dess tillämpningsföreskrifter. Samtidigt slopades skrivningen om att de retroaktiva kraven inte påtagligt får avvika från vad som kan krävas enligt motsvarande äldre bestämmelser.

Sammanfattningsvis innebar förändringen att en begränsning i ÄPBL till att de retroaktiva kraven inte fick bli mer långtgående än vad som gällde enligt äldre regler ersattes med ett krav på att alla befintliga hus som uppförts före 1960 måste leva upp till de regler som gällde 1960.

Då det inte finns några förarbeten till PBF, så framgår det inte om det var en avsedd skärpning.

7.4.2 Diskussion

Som utgångspunkt delar Boverket departementschefens bedömning från 1985. Det är inte skäligt att byggherrar och byggnadsnämnder ska behöva sätta sig in i och tillämpa bestämmelser som upphävdes för 40 år sedan.

Vad kravet i 3 kap. 12 § PBF om att alla byggnader, inklusive nybyggda, ska uppfylla Byggnadsstadgan SFS 1959:612 och BABS 1960 innebär i praktiken är svårutrett, inte mins för att lagtexten hänvisar till idag obsoleta begrepp och att det inte är självklart vilken ställning BABS 1960 ska ges vid uttolkningen av lagparagrafen. Detta gör att det är mycket svårt att vägleda om innebörden av de retroaktiva kraven.

[51] Proposition 1985/86:1, s. 877–878

Det retroaktiva kravet om taksäkerhet i 3 kap. 11 § är formulerat på samma detaljeringsnivå som flera av funktionskraven i Boverkets nya byggregler. Det motsvarar även hur det retroaktiva kravet på taksäkerhet var formulerat i ÄPBL.

Tak utgör även en arbetsplats. Därmed gäller Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Säkerhet vid arbete på tak regleras i Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2023:10) om risker i arbetsmiljön, där skydd mot skada genom fall behandlas i kapitel 4.

Innebörden av 3 kap 12 § 1 PBF är otydlig. Antingen tillför den inget enligt vad som redan följer av 3 kap 11 § PBF och Arbetsmiljöverkets föreskrifter och är då obehövlig, eller så tillför punkten ett antal detaljkrav och är då problematisk. Den kan då medföra att enskilda tvingas till onödigt kostnadskrävande lösningar som dessutom kan medföra skada på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Boverket får inte nämnvärt med frågor om tillämpningen av 3 kap. 12 § 1. En förmodan kan vara att det beror på att bestämmelsen i praktiken sällan tillämpas då Arbetsmiljöverkets regler ger ett tydligare stöd.

Att ta bort krångliga och svårbegripliga bestämmelser med tveksam rättskraft kan antas minska den byråkratiska bördan för såväl enskilda som myndigheter.

7.5 Översyn av ombyggnadsbegreppet

Boverkets bedömning:

De förslag till en förändring av reglerna kring ombyggnad som Boverket lämnade inom ramen för ett regeringsuppdrag 2021 bedöms fortfarande vara relevant och bör i huvudsak genomföras. Boverket lämnar därför inga ytterligare förslag avseende ombyggnadsbegreppet. Det förslag som Boverket lämnade 2021 behöver dock anpassas till de förslag som lämnas i denna rapport.

Som framgår av bland annat avsnitt 5.1 och 5.8 finns det en utbredd missfattning om att det i praktiken är kraven för nya byggnader som gäller vid ombyggnad. Enligt Boverkets bedömning finns det ett betydande bedömningsutrymme även vid ombyggnad.

De utbredda missuppfattningarna är dock i sig ett skäl för att se över reglernas utformning. Mot denna bakgrund fick Boverket 2021 ett regeringsuppdrag att lämna förslag på vilket sätt regleringen av ombyggnad kunde

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

förtydligas i PBL och PBF. I uppdraget ingick inte att föreslå några förändrade kravnivåer.[52]

Vid ombyggnad går det att som utgångspunkt utöver krav på ändrad del även ställa krav på antingen hela byggnaden eller hela den del av byggnaden som påtagligt förnyas. Ombyggnad är dock en ändring, vilket gör att det är kraven vid ändring som ska tillämpas. Vid ändring ska de krav som gäller för uppförandet av nya byggnader anpassas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. I praktiken innebär det att det vid ombyggnad är mycket få krav som kan ställas utöver de krav som kan ställas på ändrad del.

Utifrån en bedömning av vad en tillämpning av anpassningsutrymmet normalt ledde fram till föreslog Boverket att möjligheten att ställa följdkrav vid ombyggnad skulle begränsas till:

- att åtgärda betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet,
- tillgänglighet och användbarhet, samt
- bredband och laddning av elfordon i den utsträckning som framgår av PBF.

Möjligheten att ställa följdkrav på tillgänglighet och användbarhet är beroende av den förstärkta ställning som tillgänglighetskravet har enligt 8 kap. 7 § PBL och 3 kap. 23 § PBF.

Boverket bedömer att de förslag som lämnades i rapporten om ombyggnadsbegreppet är fortsatt relevanta och kan bidra till att förenkla tillämpningen av PBL. Förslaget i avsnitt 7.3.2 i denna rapport, om att ta bort den förstärkta ställning som tillgänglighetskravet har, medför dock att en viss översyn behöver göras av de förslag som lämnades i rapporten om ombyggnadsbegreppet. Inom ramen för konsekvensutredningen har det gjorts en bedömning av vad som skulle krävas för att anpassa de bägge förslagen till varandra. Resultatet av bedömningen redovisas i bilaga 1.

[52] Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

8 Boverkets nya byggregler

Boverkets nya byggregler träder i kraft den 1 juli 2025. Boverket kommer att följa upp tillämpningen av de nya byggreglerna. I det arbetet ingår att följa upp hur de nya byggreglerna tillämpas vid ändring av byggnad.

8.1 Om Boverkets byggregler

Bakgrunden till Boverkets nya byggregler och principen för deras utformning beskrivs översiktligt i avsnitt 3.5.

Här ges en kortfattad beskrivning av föreskrifterna inom respektive sakområde och hur utformningen av de nya byggreglerna kan komma att påverka deras tillämpning vid ändring av byggnad. Vilket anpassningsutrymme som finns vid ändring av byggnad diskuteras för respektive sakområde, bland annat mot bakgrund av de författningsförändringar som föreslås i denna utredning.

Noteras kan att om förslaget att resurshushållningsskäl införs som ett skäl i 8 kap. PBL för att anpassa kraven vid ändring av byggnad, så medför det ett behov av att Boverket ser över samtliga författningar i Boverkets nya byggregler med avseende på de föreskrifter i respektive författning som preciserar innebörden av dessa paragrafer i PBL.

8.2 Regler om bärförmåga, stadga och beständighet

Kraven på bärförmåga, stadga och beständighet syftar till att skydda användarnas hälsa och säkerhet, samt att säkerställa byggnadens avsedda funktion. De preciserade kraven i Boverkets författning om bärförmåga, stadga och beständighet (BFS 2024:6) innehåller även regler som gäller vid ändring av byggnad. Vid ändring finns det ett visst utrymme att anpassa kraven, men det ska göras en riskbedömning. Riskbedömningen ska säkerställa att risken för människors säkerhet ändå blir godtagbar trots anpassning av kraven. Utrymmet för anpassning avseende bärförmåga är generellt sett litet, då det är svårt att påvisa godtagbar säkerhet om kravnivån inte uppfylls. Riskbedömningen blir ett underlag för att fastställa hur stort anpassningsutrymmet är i det enskilda ärendet. Detta medger anpassningar och avsteg i tillräcklig mån och det finns inte skäl att ändra i kravnivåerna.

De signaler Boverket har fått är att kraven medför kostnader i en ändringssituation, men att dessa kostnader uppfattas som rimliga.

8.3 Regler om säkerhet i händelse av brand

Kraven på säkerhet i händelse av brand syftar främst till att ge tillfredställande säkerhet för personer som vistas i byggnader och skapa förutsättningar för räddningspersonalen att göra en insats vid brand. Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand (BFS 2024:7) preciserar den säkerhetsnivå som följer av 3 kap. 8 § PBF.

Kraven i författningen gäller vid uppförande av nya byggnader samt vid ändring av byggnader. Vid ändring finns det ett visst utrymme att anpassa säkerhetsnivån som annars gäller vid uppförande av nya byggnader. En anpassning av säkerhetsnivån är möjligt att göra om säkerheten i händelse av brand ändå blir godtagbar och det i övrigt finns skäl för anpassningen. Vilka skäl som kan åberopas framgår av författningen. En sådan anpassning ska föregås av en riskbedömning som ska dokumenteras. Riskbedömningen ska visa att risken för människors säkerhet ändå blir godtagbar trots anpassning av säkerhetsnivån.

Reglerna preciserar inte hur stort anpassningsutrymmet är mer än att säkerheten i händelse av brand ska bli godtagbar. Det måste därför bedömas i varje enskilt fall utifrån hur starka de motstående intressena är och vilka konsekvenserna av anpassningen skulle bli för säkerheten i händelse av brand. I vissa situationer kan utrymmet vara mycket begränsat, och i andra något större. Det kan dock sägas att typiskt är anpassningsutrymmet när det gäller säkerhet i händelse av brand mycket litet. För vissa specifika situationer har dock anpassningsutrymmet inskränkts i föreskrifterna.

I BBR är anpassningsutrymmet i vissa situationer mycket begränsat. Boverket har i de nya reglerna öppnat upp för vissa möjligheter till anpassningar av säkerhetsnivån i motsvarande situationer. Detta innebär att anpassningar som är av begränsad betydelse för säkerhetsnivån blir möjliga att göra i alla ändringssituationer, vilket inte är möjligt enligt BBR. Jämfört med BBR tydliggörs det också att det är möjligt att ta hänsyn till ändringens omfattning vid tillämpningen av kraven.

Det kan också tilläggas att Boverkets nya byggregler om säkerhet i händelse av brand utgår ifrån allmänt hållna funktionskrav, vilket innebär att det inte anges några detaljerade lösningar som alltid måste tillämpas. Det medför att kraven inte blir inlåsande till vissa lösningar. Det är därför alltid möjligt att välja de lösningar som bäst uppfyller funktionskraven. Trots detta ges dock, som tidigare beskrivits, viss möjlighet att anpassa säkerhetsnivån vid ändring, vilket ytterligare skapar förutsättningar att hitta lösningar som ger en godtagbar säkerhet vid ändring av byggnader.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

8.4 Regler om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö

Krav på skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall har sin grund i de tekniska egenskapskraven om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö i 8 kap. 4 § första stycket 3 PBL. Enligt 3 kap. 9 § PBF ska ett byggnadsverk vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att det inte medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa.

I Boverkets nya byggregler om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall (BFS 2024:8) finns krav på material, luft, ljusförhållanden, rumshöjd, termisk komfort, fuktsäkerhet, vatten och avloppsinstallationer, utsläpp till omgivningen, skadedjur, och avfall.

Författningen har även några preciserade föreskrifter om ändring av byggnader. Preciserade föreskrifter finns för material, luft, dagsljus, fuktsäkerhet och vatten- och avloppsinstallationer. Dessa redovisas nedan för respektive avsnitt i författningen.

8.4.1 Material

Det grundläggande funktionskravet om material innebär att material i byggnader inte får påverka byggnadernas inomhusmiljö eller närmiljö så att det uppstår oacceptabla hälsorisker. Vid ändring regleras utrymmet för anpassning av kravnivån på så sätt att material som kan innebära oacceptabla hälsorisker kan behållas i byggnaden om åtgärder vidtas för att förebygga att en sådan oacceptabel hälsorisk uppkommer. Denna anpassning av kravnivån vid ändring gör det möjligt att hantera inbyggda material genom att kapsla in dessa eller på annat sätt säkerställa att de inte ger en skadlig påverkan på inomhusmiljön.

Den flexibilitet som reglerna medger kan utnyttjas för att begränsa behovet av rivning och sanering i samband med ändring med bibehållet skydd av hälsa.

8.4.2 Luft

Den inledande bestämmelsen om luftkvalitet innebär att byggnader ska ge förutsättningar för en acceptabel luftkvalitet inomhus. Därefter följer specifika bestämmelser om de funktioner som ska uppnås. Bestämmelserna innehåller också krav på minsta luftflöden i bostäder utifrån bostadens golvarea och personantal i rum.

Det finns tre särskilda bestämmelser med hänsyn till luft som gäller vid ändring. Den första bestämmelsen gäller ändringens omfattning, där ett högre krav på byggnadens luftväxling utifrån den nya användningen ska beaktas för att bedöma ändringens omfattning. Den andra bestämmelsen gäller hur man ska hantera ventilationskanaler som tas ur bruk i samband

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

med ändring. Utöver dessa finns också ett särskilt krav på utredning vid ändring av ventilationssystem i 1 kap. § 12. Denna bestämmelse innebär att byggherren ska utreda möjligheten att utnyttja befintliga kanaler för att minimera ingreppets omfattning.

Vid ombyggnad av bostäder i äldre byggnader medför ofta kraven på energianvändning och luftflöden att byggnaden behöver förses med separata kanaler för tilluft och frånluft, där det tidigare endast funnits kanaler för frånluft. När kontorslokaler ändras till bostäder innebär detta vanligen att ventilationen behöver sektioneras upp och utföras med nya kanaler för att kunna betjäna varje bostad separat. Den flexibilitet som reglerna medger kan utnyttjas för att anpassa kravställningen i ett enskilt projekt. De nya byggreglerna tydliggör hur dessa bedömningar ska göras i samband med ändring. För att kunna nyttja den flexibilitet som medges av byggreglerna vid ändring krävs att samtliga delar av regelverket beaktas vid kravformulering. Detta gäller särskilt vid ändring av ventilationssystem som omfattas av krav på energianvändning, bullerskydd, termisk komfort, brand och luftkvalitet.

8.4.3 Ljusförhållanden

Bestämmelserna om ljusförhållanden i Boverkets nya byggregler ställer krav på att byggnadens användare inte ska utsättas för oacceptabel risk för hälsan på grund av för lite dagsljus, att det saknas utblick eller att den elektriska belysningen utgör en oacceptabel risk för människors hälsa genom att den till exempel flimrar. Kravet om solljus som ingick i BBR har tagits bort i de nya byggreglerna eftersom det har ansetts tillräckligt att ställa krav på dagsljus.

Representanter för byggbranschen har angett att kraven gällande dagsljus har varit svåra att uppfylla vid ändring av byggnader. Samtidigt är god tillgång till dagsljus viktigt för vår hälsa, inte minst i bostäder.

Reglerna för dagsljus omfattar ”rum där människor vistas mer än tillfälligt” vilket avser sovrum, vardagsrum och kök. Jämfört med BBR innebär Boverkets nya byggregler att dagsljus ska utvärderas för hela bostaden och inte för varje enskilt rum i bostaden. Genom att studera hela bostaden samlat innebär det att kravet kan uppfyllas trots att det kan finnas en skillnad mellan dagsljusnivåer i olika rum. Syftet med denna ändring av reglerna om dagsljus är en mer flexibel kravställning som är lättare att uppfylla.

Vid uppförandet av nya byggnader ska bostaden ha en sammanräknad dagsljusfaktor om 1,0.

Vid ändring av byggnad får kravet anpassas om något av de skäl som finns angivna i de övergripande kraven vid ändring av byggnad är uppfyllda. Vid ändring av lokal till bostäder kan en dagsljusfaktor 0,8 godtas. Ytterligare anpassning av kravet om 0,8 får göras om ljusförhållandena

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

bara skulle förbättras försumbart eller det krävs för att inte förvanska en särskilt värdefull byggnad. Avser åtgärden att en tidigare kontoriserad bostad åter ändras till bostad kan ofta befintliga förhållanden godtas med hänvisningen till att ändringens omfattning är begränsad. Syftet med att ange en dagsljusfaktor som ska uppfyllas vid ändring är att det inte ska skapas undermåliga bostäder som kan anses vara en oacceptabel risk för människors hälsa, till exempel bostäder i källare med allt för lite dagsljus.

Utredning om dagsljus

Boverket har låtit utföra en utredning om dagsljus [53] för att undersöka vad tillämpningen av de nya byggreglerna för dagsljus kan komma att innebära. I en första del studerades vad det kan innebära vid uppförande av nya byggnader. I en andra del studerades dagsljustillgången för några typlägenheter vid ändring av lokaler till bostäder. Typlägenheterna placerades i byggnader med variationer i byggnadsdjup, fönsterglasandel samt avskärmningsvinkel till motstående byggnader.

Resultatet från utredningen visar att det är lättare att uppfylla dagsljuskravet i de nya byggreglerna eftersom kravet ställs på hela bostaden i stället för varje rum. Att solljuskravet helt har tagits bort gör också det lättare att uppfylla reglerna om ljusförhållanden, jämfört med BBR. Sammantaget förväntas ändringarna i regler om ljusförhållanden underlätta omvandling av lokaler till bostäder. Utfallet från tillämpningen av Boverkets nya byggregler kommer att följas upp av Boverket.

En sammanfattning av utredningen om dagsljus finns i bilaga 1.

8.4.4 Rumshöjd

Det har framkommit synpunkter från sektorn på att de måttsatta angivelserna om rumshöjd som finns i BBR innebar en väsentlig begränsning genom att det minskar anpassningsutrymmet vid ändring. Detta har upplevts som en faktor försvårar vid ändrad användning av byggnader. Särskilt när rumshöjden påverkas av andra egenskapskrav, som har inneburit nya exempelvis ventilationskanaler och tilläggsisolering av takbjälklag, har de angivna måtten för rumshöjd begränsat möjligheten till anpassning av kravnivåer.

Boverkets nya byggregler innebär en större flexibilitet vid ändring jämför med BBR. Bestämmelsen om rumshöjd ett funktionskrav utan särskilda preciseringar. Rumshöjden ska vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa och vara anpassad till rummets avsedda användning. Detta medger anpassningsutrymme vid ändring. Ofta är rumshöjden bestämd av bjälklagsavståndet och då är det i de flesta fall inte rimligt att

[53] Fojab (2025). Utredning av lättnader av dagsljuskrav i Boverkets nya byggregler vid ändring och ombyggnad. Boverkets diarienummer 6948/2024.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

öka rumshöjden. I de fall nya bjälklag läggs in kan den flexibilitet som reglerna medger utnyttjas, så länge funktionskravet uppfylls.

8.4.5 Termisk komfort

Det grundläggande kravet som finns om termisk komfort vid uppförande ställer ett funktionskrav utan detaljerade preciseringar för exempelvis lufttemperatur. Bestämmelserna utgår från användarna och att dessa ska kunna erhålla en acceptabel termisk komfort.

Kraven på termisk komfort är i praktiken sammankopplade med kraven på byggnaders energianvändning och luftkvalitet. Det finns idag beräkningsverktyg och branschstandarder som kan användas för att verifiera kraven på ett mer nyanserat sätt, där användningen beaktas i högre utsträckning. Detta kan exempelvis vara fallet för en byggnad som endast används under vissa tider på dygnet, eller i sådana fall där övertemperaturer kan accepteras under kortare perioder. Sammantaget gör detta att bestämmelserna bedöms möjliggöra tillräcklig flexibilitet vid ändring.

8.4.6 Fuktsäkerhet

Bestämmelserna gällande fuktsäkerhet syftar till att byggnader inte ska skadas av fukt på så sätt att detta leder till en oacceptabel risk för hälsan. Kraven är formulerade utifrån vilka risker som ska beaktas för olika byggnadsdelar exempelvis ytor i våtrum, byggdelar i kontakt med uteklimat och grundläggning mot mark.

För ändringssituationen finns två särskilda bestämmelser med hänsyn till fuktsäkerhet. Den första bestämmelsen gäller ändringens omfattning, där större risk för fuktskador utifrån den nya användningen ska beaktas för att bedöma ändringens omfattning. Den andra bestämmelsen gäller hur fuktskadade byggnadsdelar ska hanteras vid ändring av byggnad. Denna bestämmelse innebär att skadade byggnadsdelar kan behållas i byggnaden om åtgärder vidtas för att förhindra att detta medför en oacceptabel hälsorisk. Denna anpassning av kravnivån vid ändring gör det möjligt att hantera inbyggda material genom att kapsla in dessa eller på annat sätt säkerställa att de inte ger en skadlig påverkan på inomhusmiljön.

Byggnadens förutsättningar med hänsyn till fuktsäkerhet ska redovisas i den fuktsäkerhetsdokumentation som upprättas av byggherren. Vid bedömning av byggnadens förmåga att uppfylla kraven på fuktsäkerhet är det möjligt att använda erfarenheter från tidigare användning, vilket medger en ökad flexibilitet i verifiering. Sammantaget görs bedömningen att bestämmelserna möjliggör tillräcklig flexibilitet vid ändring.

8.4.7 Vatten och avlopp

Dricksvattnets kvalitet och temperatur samt vatten- och avloppsinstallationernas funktion har en betydande inverkan på hälsan.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

Tre specifika paragrafer måste alltid uppfyllas vid ändringför att säkerställa skydd för hälsan. Dessa regler innebär

- att material i tappvatteninstallationer inte får avge skadliga ämnen och att tappkallvatten ska uppfylla kvalitetskraven,
- att tappvatten inte får förorenas av gaser eller vätskor,
- att tappvatteninstallationerna inte ska främja mikrobiell tillväxt.

Anpassning av kravnivån är tillåten endast om byggnadens skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö bara skulle förbättras försumbart om kraven uppfylls. När det gäller dricksvattenkvalitet och säkerhet med hänsyn till legionella finns inget utrymme för anpassning av kravnivån.

Vid ändring finns även ett tillkommande krav på att vatten- och avloppsledningar som tas ur bruk ska hanteras så att det inte uppkommer risk för bakterietillväxt eller annan risk för hälsa i kvarvarande installationer.

Trots begränsningarna av anpassningsutrymmet när det gäller dricksvattenkvalitet och legionellasäkerhet görs bedömningen att bestämmelserna möjliggör tillräcklig flexibilitet vid ändring.

8.4.8 Utsläpp till omgivningen

Byggnader ger upphov till olika typer av utsläpp till omgivningen som luftföroreningar och spillvatten. Bestämmelserna om utsläpp till omgivningen innebär att dessa utsläpp ska hanteras så att det inte uppstår oacceptabla hälsorisker i byggnaden eller i byggnadens omgivning. Det finns inga specifika ändringsregler för utsläpp till omgivningen.

Vad gäller regleringen av utsläpp av förbränningsgaser så anger byggreglerna inte längre några gränsvärden. Ett funktionskrav ersätter här de tidigare kvantitativa kraven. Kravet anger att olägenheter till följd av innehållet i förbränningsgaser som släpps ut från byggnaden ska begränsas. Detta medger en viss flexibilitet i bedömning av kravnivån vid ändring. Detta kan utnyttjas för att kunna iaktta kraven på varsamhet och skydd mot förvanskning, exempelvis vid användning av äldre braskaminer med kulturhistoriskt värde.

8.4.9 Skadedjur

Bestämmelserna om skadedjur innebär att byggnader ska utformas så att det försvåras för skadedjur att ta sig in i byggnader eller mellan lägenheter i en byggnad. Boverket bedömer att fastighetsägaren har goda incitament att förebygga förekomsten av skadedjur, även vid ändring. Därför föreligger idag inget behov av justering av kravnivån i samband med ändring. Tekniska lösningar för skydd mot skadedjur sammanfaller ofta med andra väsentliga tekniska egenskaper som energiförbrukning, fuktsäkerhet och termisk komfort.

8.4.10 Avfall

Bestämmelserna om avfall reglerar utformning och placering av utrymmen och anordningar för hantering av avfall i byggnader. Bestämmelserna är allmänt hållna och anger att avfall ska kunna tas om hand på det sätt som krävs. Avfallsförordningen (2020:614), reglerar antalet vilka fraktioner som avfallet ska delas upp i vid källsortering och blir vanligen styrande för utformning av utrymmen för avfall. Kommunen kan ställa krav på avfallsutrymmets utformning och anordningar i samband med ändring. För fallet där lokaler konverteras till bostäder innebär detta ofta att utrymmen behöver tas i anspråk för avfallshantering. Det har inte framkommit att kraven på att kunna hantera avfall som ställs i Boverkets byggregler innebär ett särskilt hinder vid ändring.

8.5 Regler om säkerhet vid användning

Kraven på säkerhet vid användning reglerar att byggnadens användare inte ska utsättas för oacceptabel risk för olyckor eller att skadas. Regleringen innefattar även driften av byggnaden. De preciserade kraven i Boverkets författning om säkerhet vid användning (BFS 2024:9) innehåller även regler som gäller vid ändring av byggnad. Vid ändring finns det ett visst utrymme att anpassa kraven, men i dessa fall ska det göras en riskbedömning. Riskbedömningen ska säkerställa att risken för människors säkerhet blir godtagbar trots anpassning av kraven. Därmed blir riskbedömningen ett underlag för att fastställa hur stort anpassningsutrymmet är i det enskilda ärendet. Vid riskbedömning kan byggherren ta hänsyn till den avsedda användningen, vilket medger en viss flexibilitet vid bestämning av kravnivå.

8.6 Regler om skydd mot buller i byggnader

Kraven på skydd mot buller i byggreglerna har sin grund i det tekniska egenskapskravet för skydd mot buller i 8 kap. 4 § första stycket 5 PBL och 3 kap. 13 § PBF och gäller alla byggnadsverk. Enligt PBF gäller att byggnadsverk ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna och personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för dessa personers hälsa. Det ska också vara möjligt att sova, vila och arbeta under tillfredsställande förhållanden i byggnadsverket.

Boverkets nya byggregler om skydd mot buller i byggnader (BFS 2024:10) gäller för byggnader och preciserar de grundläggande kraven i PBL och PBF.

De nya reglerna innebär i sig vissa förenklingar jämfört med BBR, exempelvis utgår preciserade krav på högsta ljudnivå i rum för personhygien och preciserade krav på högsta ljudnivå i utrymme för matlagning. De

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

nya reglerna innebär också att en större area innanför entrédörr till bostad där anpassning av stegljudsnivå kan göras, Inget krav på längsta efterklangstid i korridor och trapphus och en förenkling av kravet på ljudnivåskillnad från trapphus, korridor och loftgång.

Reglerna för ändring av bostäder medger i tillräcklig grad möjligheter till anpassningar och avsteg utan att PBF:s krav frångås.

Byggnadens grundläggande skydd mot buller är en egenskap som i stor utsträckning bestäms av byggnadens konstruktion. Vid ändrad användning av en byggnad där den nya användningen nya användningen ställer högre krav på skydd mot buller i byggnaden jämfört med den tidigare användningen kan det därför uppstå tekniska och kostsamma åtgärder. Ett problem som har framkommit vid diskussioner med projektörer av skydd mot buller är svaga bjälklag som främst påverkar stegljudsnivåer och ljudnivåskillnad mellan våningsplan men ibland också på samma våning. Det finns en standard för ljudklassning av bostäder, SS25267, som innehåller värden för fyra ljudklasser A, B, C och D. Ljudklass A och B innebär en högre ljudklass än byggreglerna. Ljudklass C motsvarar byggreglerna och ljudklass D innebär en lägre nivå för vissa ljudegenskaper. Vid ändring av byggnader kan det finnas skäl att anpassa den kravnivå som gäller för nya byggnader, till exempel för att tillgodose varsamhetskravet eller förvanskningsförbudet. Ljudklass D kan då utgöra en vägledning till vilka nivåer som kan vara rimliga.

8.7 Regler om energihushållning och värmeisolering

Kraven på byggnaders energiprestanda har sin grund i det tekniska egenskapskravet om energihushållning och värmeisolering i 8 kap. 4 § första stycket 6 PBL och 3 kap. 14 och 15 §§ PBF. Med anledning av de pågående förhandlingarna om energiprestandadirektivet omfattades Boverkets föreskrifter om energihushållning inte av den nyligen genomförda översynen av Boverkets byggregler. Energiprestandadirektivet har nu beslutats och ett förslag till nya och ändrade föreskrifter för energihushållning och värmeisolering planeras att skickas ut på remiss under slutet av juni.

8.8 Regler om bostäders lämplighet

Kravet på vilka funktioner som det ska finnas utrymmen för i en bostad, bostadsfunktionerna, ställs i PBF 3 kap. 1 och 17 §§. Kravet preciseras i Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (BFS 2024:11). Föreskrifterna är inte detaljreglerande utan anges som funktionskrav som medger olika lösningar. Reglerna för ändring av bostäder medger anpassningar och avsteg, utan att PBF:s krav frångås. Storleken på bostaden styrs i stor utsträckning av kravet på att

bostadsfunktionerna ska vara tillgängliga och användbara. De lättnader avseende den särskilda ställningen för kraven på tillgänglighet och användbarhet som föreslås förväntas medföra minskade kostnader med hänsyn till det större anpassningsutrymme som medges med hänsyn till dessa krav.

8.9 Regler om tillgänglighet och användbarhet

De ändringar på lag och förordningsnivå som föreslås i detta uppdrag medför behov av att se över de bestämmelser som finns i 4 kap. Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet (BFS 2024:12).

Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet preciserar de krav som ställs i PBL och PBF. Boverkets regler ställer funktionskrav på olika delar i byggnader och som dimensionering finns krav med mått för en viss typ av rullstol. Det finns även regler som gäller särskilt för publika lokaler respektive för bostäder. Reglerna har två preciserade föreskrifter om ändring.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

9 Konsekvenser av författningsförslagen

Boverket ska redovisa vilka konsekvenser som författningsförslagen i utredningen kan innebära i olika avseenden. Konsekvensutredningen ska innehålla redogörelser och analyser samt bedömningar på sätt som framgår av 6–10 §§ förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar (konsekvensutredningsförordningen).

I detta avsnitt beskrivs konsekvenserna av de ändringar i PBL och PBF som utretts och föreslagits i denna rapport. Konsekvenserna redovisas i detta avsnitt på en övergripande nivå. I avsnitt 9.5 redovisas de samlade konsekvenserna av de olika förslagen för olika grupper.

9.1 Redogörelse för problemet och vilka förändringar som eftersträvas.

Den förändring som eftersträvas är enligt uppdraget kraftigt minskade kostnader vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader och ett betydligt bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Detta ska uppnås genom en påtagligt minskad kravnivå. Även andra författningsförändringar som medför minskade kostnader vid ändring och ombyggnad får lämnas.

I arbetet med uppdraget har fyra problem identifierats som bidrar till höga kostnader vid ändring och ombyggnad:

- Den faktiska kravnivån
- Otydliga kravnivåer och olika bedömningar
- Osäkerhet och fördröjningar
- Svårlästa regler

Problemen beskrivs utförligare i avsnitt 6.

9.2 Nollalternativet

Om inga åtgärder vidtas kommer kravnivån och därmed kostnaderna att ligga kvar på samma nivå som idag. Det kommer fortsättningsvis råda skilda uppfattningar om vilken kravnivå som gäller. Det finns risk för övertillämpning av reglerna och att reglerna kommer att tillämpas olika i olika kommuner. Det finns risk att byggherrar avstår från projekt eftersom de missbedömer kravnivån. Detta kan leda till att det befintliga byggnadsbeståndet inte utnyttjas lika effektivt som annars vore möjligt. Möjligheterna att anpassa kraven vid ändring kan främja resurshushållning och att byggnaders kulturvärden tas tillvara. Detta uppnås inte om inga åtgärder vidtas.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

De utformningskrav och tekniska egenskapskrav som ställs vid ändring syftar till att bland annat förhindra olyckor, säkerställa att inomhusmiljön inte skadar människors hälsa, främja tillgänglighet och användbarhet samt främja energihushållning. Ökar anpassningsutrymmet vid ändring av byggnader medför detta att byggnadernas egenskaper i dessa avseenden inte förbättras i samma utsträckning som hade skett om åtgärderna inte hade vidtagits.

9.3 Alternativa lösningar

I arbetet med uppdraget har flera alternativa lösningar utretts. Här presenteras både de lösningar som valts och de som förkastats. Utifrån hur uppdraget är formulerat har utredningen främst övervägt ändringar på lag- och förordningsnivå. Uppdragets korta utredningstid har också begränsat vilka förslag som har kunnat belysas.

9.3.1 Möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs

Möjligheten att anpassa de krav som gäller för nya byggnader vid ändring och ombyggnad är idag otydligt uttryckta i PBL. Till delar beror det på att kraven vid nybyggnad, ombyggnad och ändring behandlas i en gemensam paragraf. Genom att reglera situationerna i varsin paragraf kan anpassningsutrymmet tydliggöras.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1.

9.3.1.1 Effekt på problemet

- Vilket utrymme det finns att anpassa kraven vid ombyggnad och annan ändring av byggnad än ombyggnad tydliggörs.
- En mera enhetlig tillämpning av reglerna leder till en minskad osäkerhet om kravnivån.
- Mindre risk för en övertillämpning av kraven och missbedömning av vilka krav som gäller vid ombyggnad
- Reglerna blir tydligare och enklare att förstå och tillämpa.
- Minskade kostnader för byggherrar då tillämpningen av reglerna blir tydligare och förenklas.
- Bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet då fler omvandlingsprojekt kan bli verklighet.

9.3.1.2 Konsekvenser

- Minskade kostnader för byggherrar i de situationer det har funnits en överimplementering av reglerna.
- Minskade kostnader för byggherrar då tillämpningen av reglerna blir tydligare och enhetligare. Projektering förenklas och osäkerhet minskas.
- Förtydligade regler förenklar handläggningen för kommunernas byggnadsnämnder.

9.3.1.3 Sammanvägd bedömning

Förslaget bedöms framför allt innebära fördelar för tillämpningen. Förslaget har därför valts.

9.3.1.4 Skapa samsyn om anpassningsutrymmet

För att förslaget om att tydliggöra möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad ska få avsedd effekt krävs det att det skapas en samsyn mellan samhällsbyggnadssektorns olika aktörer om hur kraven vid ändring och ombyggnad ska tillämpas. Regeringen bör därför överväga att stödja branschen i arbetet med att nå en samsyn i hur kraven vid ändring och ombyggnad ska tillämpas.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1.

9.3.2 Resurshushållning som anpassningsgrund

Resurshushållning införs som ytterligare ett skäl för att anpassa kraven vid ändring. Detta ökar möjligheten att bibehålla befintligt material vid ändring av byggnad.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.2.

9.3.2.1 Effekt på problemet

- Minskade kostnader för byggherrarna.

9.3.2.2 Konsekvenser

- Cirkulär ekonomi främjas. Mindre avfall och mindre förbrukning av jungfruliga resurser.
- Boverket behöver anpassa ändringsavsnitten i sju förordningar som ingår i Boverkets nya byggregler.
- Införandet av resurshushållning som anpassningsgrund gör att kommunernas byggnadsnämnder, konsulter och byggherrar får ytterligare ett begrepp att förhålla sig till.

9.3.2.3 Sammanvägd bedömning

Fördelarna bedöms överväga nackdelarna. Förslaget har därför valts.

9.3.3 Utökning av undantag för vindar

Undantag finns från krav på tillgänglighet vid inredning av vind för bostäder som är högst 35 kvadratmeter. Undantaget innebär att det inte heller krävs hiss när sådana bostäder inreds på vind. Areabegränsningen kan dock medföra tekniska och planlösningsmässiga svårigheter. Sådana problem kan undvikas genom att undantaget utvidgas till att gälla större bostäder. Undantaget kan även utvidgas till att gälla motsvarande situation i suterräng.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.3.1.

9.3.3.1 Effekt på problemet

- Den minskade kostnaden för byggherren när hiss inte måste installeras kan utnyttjas för fler situationer.
- Delar av befintliga byggnader som inte utnyttjas eller utnyttjas ineffektivt kan användas (resurshushållning).
- Större delar av vindar kan utnyttjas eftersom tillgång till trapphus inte begränsar planlösningarna.
- Större bostäder innebär färre installationer (kök, hygienrum) och mindre omfattande ingrepp. Det blir även enklare att samordna installationer med underliggande våningar.
- Bättre överensstämmelse med nya byggreglerna om bostäders lämplighet, på så sätt att det inte finns någon reglering kopplad till bostadsarea i kvadratmeter.
- Fler bostäder kan tillföras.
- Det blir möjligt att bygga bostäder i vissa situationer.
- Delar av befintliga byggnader som inte utnyttjas eller utnyttjas ineffektivt kan användas (resurshushållning).
- Tydlig regel, underlättar tillämpning och handläggning.

9.3.3.2 Konsekvenser

- Tillför nya bostäder som inte är tillgängliga och användbara.
- Kan innebära att förvaringsutrymmen tas bort.
- Färre bostäder tillförs om man väljer att bygga större bostäder.
- Risk att framför allt bostäder som är exklusiva och dyra tillförs.
- Boendetiden är typiskt sett längre i större bostäder än i små. Detta kan medföra ökad risk för problem med brist på tillgänglighet när personer blir äldre, och kan exempelvis försvåra för hemtjänstpersonal.
- Ökat behov av bostadsanpassningar då fler bostäder inte uppfyller generella tillgänglighetskrav. Fler anpassningar blir berättigade till bidrag.

9.3.3.3 Sammanvägd bedömning

Fördelarna bedöms överväga nackdelarna. Förslaget har därför valts.

9.3.4 Tillgänglighetskraven ges samma status som övriga krav

Krav på tillgänglighet och användbarhet har en förstärkt ställning vid ändring, jämfört med övriga tekniska egenskapskrav. Tillgänglighetskraven får samma status som övriga tekniska egenskapskrav och som utformningskravet på lämplighet om den reglering som anger tillgänglighetskravens förstärkta ställning tas bort. Grundkravet på tillgänglighet och användbarhet påverkas inte, det kvarstår oförändrat. De retroaktiva kraven på tillgänglighet och användbarhet, enkelt avhjälpta hinder, påverkas inte heller.

Närmare övervägande finns i avsnitt 7.3.2.

9.3.4.1 Effekt på problemet

- Tillgänglighetskraven får samma kravnivå som övriga tekniska egenskapskrav; tillgänglighetskraven behöver inte särbehandlas i handläggningen.
- Mindre otydligheter kring tolkningen av kravet. Risken minskar för att byggnadsnämnden ställer högre eller lägre krav än vad som avses i lagstiftningen.
- Åtgärder av mindre omfattning utlöser inte tillgänglighetskraven.
- Minskade kostnader för byggherren.
- Ombyggnad/påtaglig förnyelse utlöser inte följdkrav i delar av byggnaden som inte berörs.
- Minskad risk att byggherren väljer att begränsa åtgärder för att slippa följdkrav.
- Minskade kostnader för byggherren när följdkrav inte ställs.

9.3.4.2 Konsekvenser

- Minskad omfattning av förbättringen av tillgängligheten i samband med att byggnader ändras.
- I arbetslokaler gäller Arbetsmiljöverkets regler. Situationer kan uppstå när något uppfyller PBL:s ändringskrav men ändå inte uppfyller reglerna om arbetsmiljö.
- Lokaler kan anses strida mot förbudet mot diskriminering på grund av bristande tillgänglighet och användbarhet.
- Möjligheten begränsas att ställa krav på tillgänglighet och användbarhet, vilket medför att den inte kan förbättras i samma utsträckning eller i samma takt som med gällande regler.

9.3.4.3 Sammanvägd bedömning

Fördelarna bedöms vara tillräckliga för att uppväga de nackdelar som har identifierats. Förslaget har därför valts.

9.3.5 Nytt undantag från krav på hiss

När det gäller byggnader som innehåller bostäder så gäller enligt nuvarande regler ett undantag från krav på hiss för byggnader som har färre än tre våningar. Undantag från kravet på hiss kan utökas till att vid ändring gälla för ändring av byggnader som innehåller bostäder och har färre än fyra våningar. Undantaget omfattar kravet på att tillföra ny hiss i samband med ändring, men befintliga hissar får inte tas bort.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.3.3.

9.3.5.1 Effekt på problemet

- Minskad kostnad för byggherren när hiss inte måste installeras.

- Risken minskar att byggherren begränsar ändringsåtgärder för att undvika att utlösa kravet på hiss.
- Tydlig regel, vilket underlättar tillämpning och handläggning. Byggherren och byggnadsnämnden behöver inte bedöma om hiss behövs i varje enskilt fall.

9.3.5.2 Konsekvenser

- Bristande tillgänglighet för kvarboende äldre personer eller personer som förvärvar en rörelsenedsättning.
- Förmåner som är knutna till lägenheten kan inverka på bruksvärdet, till exempel hiss. Avsaknaden av hiss innebär att hyresgäster inte riskerar ökade boendekostnader.
- Försvårar för arbetstagare som verkar i byggnaden (exempelvis hemtjänstpersonal, driftspersonal, med flera).
- Fler bostadsanpassningsärenden avseende åtgärden hiss eller lyftanordning.

9.3.5.3 Sammanvägd bedömning

Fördelarna bedöms vara tillräckliga för att uppväga de nackdelar som har identifierats. Förslaget har därför valts.

9.3.6 Slopat tillgänglighetskrav i byggnader som inte har hiss

Byggnader som ändras ska uppfylla ändringskraven på tillgänglighet och användbarhet. Det gäller även för byggnader där krav inte ställs på att sätta in en hiss, eller för byggnader där hissen är så liten att den inte kan anses vara tillgänglig. En lättnad skulle kunna vara att ändringskrav inte ställs på tillgänglighet och användbarhet i byggnader som inte har eller tillförs tillgänglig hiss.

9.3.6.1 Effekt på problemet

- Minskade kostnader för byggherren.
- Ingreppen i byggnaden blir mindre omfattande.
- Tydligt att det inte ställs krav på tillgänglighet.

9.3.6.2 Konsekvenser

- Att helt och hållet ta bort kravet på tillgänglighet vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen, om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand.
- För byggnader med publika lokaler: bristande tillgänglighet och användbarhet kan innebära diskriminering.
- För byggnader med arbetslokaler: inte i överensstämmelse med krav enligt arbetsmiljölagstiftningen.
- För bostadsbyggnader: ökade kostnader för bostadsanpassningar generellt.

9.3.6.3 Sammanvägd bedömning

Fördelarna bedöms inte vara tillräckliga för att uppväga nackdelarna som identifierats. Detta förslag till lättnad har därför förkastats.

9.3.7 Slopat tillgänglighetskrav i byggnader som inte uppfyller krav på tillgänglighet i övrigt

När en byggnad ändras ställs krav i den ändrade delen. Det kan innebära att det krävs en högre nivå av tillgänglighet och användbarhet i de delar som ändras än den nivå som finns i övriga delar av byggnaden. Det kan bero på att det är en äldre byggnad, uppförd innan tillgänglighetskrav ställdes, och som inte har ändrats. En lättnad skulle kunna vara att de delar som ändras inte ska uppfylla högre krav på tillgänglighet och användbarhet än den nivå som finns i delar av byggnaden som inte ändras.

9.3.7.1 Effekt på problemet

- Minskade kostnader för byggherren.
- Ingreppen i byggnaden blir mindre omfattande.

9.3.7.2 Konsekvenser

- Otydligt och svårtillämpat krav, eftersom det är svårt att avgöra vilka krav som faktiskt har gällt vid tidigare ändringar. Det kan dessutom vara olika i olika delar av byggnaden, beroende på när de tidigare ändringarna har genomförts.
- Att generellt ställa lägre krav än utifrån gällande regler på tillgänglighet vid ändring av byggnader skulle innebära att i stor utsträckning avvika från åtaganden enligt FN-konventionen, om att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand.
- Ökade kostnader för bostadsanpassningar generellt i bostadsbyggnader.

9.3.7.3 Sammanvägd bedömning

Fördelarna bedöms inte vara tillräckliga för att uppväga nackdelarna. Detta förslag till lättnad har därför förkastats.

9.3.8 Det retroaktiva kravet på taksäkerhet PBF

Det retroaktiva kravet på taksäkerhet i PBF bibehålls oförändrat men kravet på att det ska tillgodoses genom de lösningar som angavs i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.4.

9.3.8.1 Effekt på problemet

1. Reglerna blir enklare att förstå och tillämpa genom att en krånglig och svårbegriplig bestämmelse med tveksam rättskraft tas bort.

9.3.8.2 Konsekvenser

2. Kravet på taksäkerhet utformas som ett funktionskrav utan detaljreglering på förordningsnivå.
3. Minskad administrativ börda för såväl enskilda som myndigheter.
4. Minskad risk för krav på onödiga kostnadskrävande lösningar.
5. Minskad risk för skada på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

9.3.8.3 Sammanvägd bedömning

Inga tydliga nackdelar har identifierats. Förslaget har därför valts.

9.3.9 Införa preciserade krav vid ändring i PBL eller PBF

När kraven vid ändring ska fastställas finns det ett stort utrymme för att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Detta gör att reglerna kan upplevas som oförutsägbara och svårförståeliga.

Reglerna omfattar alla byggnader från medeltidsslott till fritidshuset som färdigställdes igår. De omfattar alla ändringar från den totala ombyggnaden ned till marginella förändringar. Antalet möjliga ändringssituationer kan därmed betraktas som oändligt. Detta medför att även vid en mycket hög detaljeringsgrad skulle reglerna bli så schablonartade att de i många situationer skulle upplevas som oskäliga, antingen för att rimliga krav inte kunde ställas eller för att kravnivån skulle uppfattas som för hög.

Ska kraven vid ändring av byggnad kunna tillämpas på en rimlig nivå, krävs det att det finns ett utrymme för att ta hänsyn till förutsättningarna i det enskilda fallet. Bedömningen har därför varit att det inte är meningsfullt att närmare utreda hur mera preciserade kravnivåer hade kunnat utformas på lag eller förordningsnivå.

En variant av ovanstående hade varit att reglera vissa utvalda situationer motsvarande undantaget från hisskravet. Generellt kan det anses tveksamt att i alltför hög grad specialreglera vissa situationer på lag- eller förordningsnivå eftersom det riskerar att göra reglerna svårlästa och krångliga att tillämpa. För att identifiera olika situationer där det hade kunnat vara relevant att precisera undantag i förhållande till utformningskraven och de tekniska egenskapskraven, hade det fordrats ett betydligt bredare kartläggningsarbete än vad som rymts inom ramen för detta uppdrag.

9.3.9.1 Sammanvägd bedömning

Förslaget skulle ge omfattande negativa konsekvenser. Förslaget har därför förkastats.

9.4 Redogörelse för lämpligast alternativ

Boverket har identifierat ett antal förslag som bedöms

- medföra lättnader i kravnivån
- öka anpassningsutrymmet
- minska risken för en överimplementering av kraven
- göra reglerna mera lättlästa och lättare att förstå.

Eftersom Boverket anser att den nuvarande utgångspunkten är att kraven vid ändring ska kunna anpassas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet har Boverket efter en sammanvägd bedömning valt att lämna följande förslag:

- Tydliggör anpassningsutrymmet vid ändring och ombyggnad genom att reglera ändring och ombyggnad i separata paragrafer och tydliggör att kraven för nya byggnader ska anpassas i dessa situationer.
- Inför resurshushållning som ett skäl att anpassa kraven vid ändring av byggnad.
- Utöka undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind. Motsvarande undantag föreslås även för bostäder som inreds i suterräng.
- Ge kravet på tillgänglighet och användbarhet samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort, vilket även medför att möjligheten att ställa följdkrav vid ombyggnad utgår avseende tillgänglighet och användbarhet.
- Inför ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring. Det omfattar byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar.
- Förenkla tillämpningen av det retroaktiva kravet om taksäkerhet.

9.5 Analys av de valda alternativen

I följande avsnitt redovisas konsekvenserna av samtliga förslag tematiskt uppdelat efter vilka aktörer som påverkas.

9.5.1 Sammanfattning av konsekvenserna

Förslagen medför lättnader i kraven vid ändring och ombyggnad. Detta medför:

- sänkta kostnader för fastighetsägare och byggherrar.
- ett bättre utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet.
- ökade möjligheter att tillvarata byggnaders kulturvärden.

Samtidigt medför förslagen:

- att byggnader inte i samma utsträckning tillförs förbättrade egenskaper avseende exempelvis hälsa, tillgänglighet och användbarhet samt energiprestanda vid ändring av byggnader.
- ökade kostnader för bostadsanpassning.

9.5.2 Vilka som berörs av förslagen

Ändrade regler om ombyggnad och annan ändring av byggnader berör fastighetsägare, byggherrar, entreprenörer, konsulter, byggnadsnämnder och andra som har att tillämpa föreskriften i praktiken. Även myndigheter och utbildningsföretag kan beröras. Användare av byggnader berörs också, och bland dem särskilt gruppen personer med nedsatt funktionsförmåga.

Boverket påverkas som ansvarig myndighet av föreskriftsarbete samt upplysning och vägledning kring byggreglerna.

9.5.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Enligt SCB:s statistik gav ombyggnader 2024 ett tillskott på 2 160 nya lägenheter vilket är 35 procent färre än under 2023.[54] Ungefär 77 procent av dessa lägenheter tillkom genom att lokaler byggdes om till lägenheter och Umeå kommun är den som toppar med ett tillskott av 148 lägenheter. Ombyggnad avser i SCB:s statistik skillnaden mellan antalet lägenheter som tillkommer och antalet som försvinner vid ombyggnad eller ändrad användning.

Genom att öka och tydliggöra anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad kan en omvandling av lokalbyggnader antas underlättas. Underlag för att bedöma omfattningen saknas.

De föreslagna lättnaderna i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan förbättra förutsättningarna för ett bättre nyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Förslagen kan underlätta framför allt för bostadsprojekt. Det handlar om undantag för att inreda bostäder på vind och i suterräng, om undantag från krav på att tillföra hiss i vissa byggnader som innehåller bostäder och om begränsning av möjligheten att ställa följdkrav.

Boverket bedömer att förutsättningarna för bostäder i det befintliga byggnadsbeståndet förbättras genom förslagen till lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet. Förslagen kan ge incitament för snabbare och billigare byggande.

[54] Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad för 2024 uppgår till 48 024 lägenheter. Hämtad 2025-05-28.

9.5.4 Konsekvenser för staten

9.5.4.1 Boverket

Författningsförslagen i PBL och PBF medför att det behöver göras följdändringar i Boverkets nya byggregler. Reglerna behöver uppdateras utifrån att resurshushållning införs som en anpassningsgrund och att tillgänglighetskravets förstärkta ställning tas bort så att kravet får samma ställning som övriga utformnings- och egenskapskrav.

De förändrade reglerna medför ett utbildningsbehov och att Boverket behöver ta fram nytt vägledningsmaterial.

9.5.4.2 Överklagade beslut i byggprocessen och beslut om bostadsanpassningsbidrag

Vid överklagade beslut i byggprocessen är länsstyrelserna, mark- och miljödomstolarna och mark- och miljööverdomstolen överklagandeinstanserna.

Författningsförslagen förenklar och förtydligar reglerna vid ändring och ombyggnad. Till exempel genom att krav på tillgänglighet och användbarhet inte ställs alls vid inredning av vind eller suterräng med bostäder, oavsett bostadens storlek.

Boverket bedömer att effekterna blir begränsade för överklagandeinstanserna.

Beslut om bostadsanpassningsbidrag överklagas till förvaltningsdomstolar. Antalet beslut om bostadsanpassningsbidrag som överklagas till förvaltningsdomstolar kan komma att öka.

Angående handläggning av bostadsanpassningsbidrag, se avsnitt 9.5.5.1.

9.5.4.3 Diskrimineringsombudsmannen

Vid anmälan av diskriminering till Diskrimineringsombudsmannen (DO) rörande bristande tillgänglighet tar DO ställning till om anmälan ska utredas. Om anmälan utreds kommer DO bland annat bedöma om skäliga tillgänglighetsåtgärder har vidtagits. Vid den bedömningen är utgångspunkten de regler som gäller för verksamheten, till exempel krav i PBL och PBF. När det i PBL och PBF ställs lägre krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring kan det komma fler anmälningar till DO om bristande tillgänglighet. Samtidigt kommer fler situationer att anses vara inte diskriminerande på grund av de föreslagna lägre kraven i PBL och PBF. Bostäder omfattas av de lägre kraven i PBL och PBF, men omfattas inte av bristande tillgänglighet enligt diskrimineringslagen. Sammantaget bedöms DO:s verksamhet påverkas marginellt.

9.5.4.4 Konsekvenser för övriga myndigheter

Utöver vad som framgår ovan förväntas författningsförslaget inte innebära några påtagliga konsekvenser för andra statliga myndigheter.

9.5.5 Konsekvenser för kommuner

Förtydligade regler förenklar handläggningen för kommunernas byggnadsnämnder. Möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer i PBL.

I förlängningen kan tydligare och mera lättförståeliga regler innebära att byggnadsnämndens kontakter med byggherrar och allmänheten underlättas.

Vissa initiala kostnader kan uppstå till följd av ett ökat behov av kompetensutveckling i de nya reglerna och upparbetande av nya rutiner.

Vid införande av ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar skulle följden bli att utredning av om åtgärden utlöser krav på hiss inte behöver genomföras. Undantaget gäller självklart för byggnadstypen. Detta underlättar processen och minskar den administrativa belastningen.

9.5.5.1 Bostadsanpassningsbidraget

I lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag finns regler om bidrag som har till syfte att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende.

Behovet av bostadsanpassningsbidrag påverkas av förslagen i rapporten. Förslagen innebär en sänkt kravnivå i de generella kraven på tillgänglighet och användbarhet vid ändring, och detta medför att behovet av bostadsanpassningsbidrag kommer att öka. Det kommer också bli fler situationer där de boende har rätt till bostadsanpassningsbidrag, när den generella kravnivån sänks. Närmare redogörelse om vad som gäller för bostadsanpassningsbidrag finns i avsnitt 4.1.3.

Exempel på regellättnader som föreslås i rapporten är att det inte krävs hiss vid inredning av vind eller suterräng, oavsett storleken på den bostad som inreds. Hiss eller andra lyftanordningar är kostsamma typer av bostadsanpassningsåtgärder. Det skulle kunna bli så att kostnader som inte längre läggs på byggherren genom krav på hiss i bygglagstiftningen, i vissa fall i stället kommer att hamna som kostnader hos kommunen i form av bostadsanpassningsbidrag.

Dock kan förslaget att slopa möjligheten att ställa krav på följdändringar på tillgänglighet innebära att risken minskar att byggherren avgränsar eller låter bli att genomföra åtgärder för att undvika följdkrav. Det kan i så fall göra att fler ändringsåtgärder genomförs. Detta får i så fall till följd att behovet av bostadsanpassningsåtgärder minskar, eftersom det fortfarande finns grundkrav i reglerna på tillgänglighet och användbarhet för ändrad del.

I handläggningen av om villkoren för bidrag är uppfyllda behöver man titta på och utgå från de regler som gällde när byggnaden uppfördes eller ändrades, det vill säga i många fall äldre regler. Därför kommer det att dröja innan de nya reglerna om krav vid ändring slår igenom i en större omfattning, vad beträffar om villkoren för bidrag är uppfyllda.

Antal beviljade bidrag och kostnader

Med början år 2020 publicerar Boverket rapporter om bostadsanpassningsbidraget vartannat år.[55] Åren däremellan publicerar Boverket en sammanställning av statistik om bostadsanpassningsbidraget i en handbok.[56]

Antal beviljade bidrag (inklusive delvis beviljade bidrag) år 2023 uppgick sammanlagt till 53 943 (varav 40 612 bostadsanpassningsbidrag och 13 331 reparationsbidrag). Detta innebär en ökning med 6 procent jämfört med totalt 50 885 bidrag under 2022. Den sammanlagda kostnaden för bostadsanpassningsbidrag och reparationsbidrag för kommunerna under 2023 blev cirka 951 miljoner kronor, vilket är det högsta beloppet sedan 2018. Motsvarande kostnad för år 2022 uppgick till 872 miljoner kronor, vilket är drygt 9 procent lägre än 2023 (i löpande priser).

Vanligaste åtgärderna

De fem vanligaste åtgärderna i ett ärende om bostadsanpassningsbidrag har uppskattats av varje kommun. Åtgärderna innefattar både bostadsanpassningsbidrag och reparationsbidrag, samt åtgärder i flerbostadshus såväl som i småhus.

År 2023 uppskattades följande åtgärder vara den vanligaste förekommande åtgärden (den åtgärd kommunen nämnt först) i fallande ordning:

1. Jämna ut nivåskillnad vid tröskel (32 procent).
2. Sätta upp stödhandtag (23 procent).
3. Montera ramp (16 procent).
4. Montera spistimer/spisvakt (14 procent).
5. Service/reparation/besiktning av teknisk utrustning (7 procent).

Hissar i flerbostadshus

Av enkätsvar om BAB från 2020 framgår att det har beviljats 1 272 ärenden om bostadsanpassningsbidrag gällande hiss eller annan lyftanordning i flerbostadshus.[57] Medelkostnaden ligger på 85 911 kronor per bidrag.

---

[55] Rapport om bostadsanpassningsbidragen 2023 - Bostadsanpassningsbidraget - Boverket. Hämtad 2025-05-28.
[56] Bostadsanpassningsbidraget – en handbok - Bostadsanpassningsbidraget - Boverket. Hämtad 2025-05-28.
[57] Sammanställning av bostadsanpassningsbidragen 2020. Hämtad 2025-05-31.

Totalt 168 kommuner har angett att det under 2020 har beviljats ansökningar om bostadsanpassningsbidrag som avser installation av hiss eller annan lyftanordning i flerbostadshus.

Typfall bostadsanpassning

Boverket har tagit fram en beräkning av kostnaden för en bostadsanpassning som ett typfall. Det utgör ett exempel där bostadsanpassning kan bli nödvändig, om behovet av tillgänglighet uppstår för en boende i bostaden. Typfallet utgörs av en bostad på vinden i en byggnad utan hiss. Bostaden är utformad och utförd med undantag från tillgänglighetskraven. Anpassningen som görs är att installera en trapphiss (stollift), att bredda entrédörren och att utöka hygienrummet.

Kostnaden totalt uppgår till cirka 630 000 kronor. Av den summan utgör hissen cirka 250 000 kronor.

9.5.5.2 Åtgärder för att begränsa konsekvenser

I bedömningen av vilka förslag som lämnas om lättnader i tillgänglighetskraven har vägts in att förslagen inte ska medföra mer långtgående konsekvenser än nödvändigt för att uppnå syftet. Det handlar exempelvis om att det föreslagna nya undantaget från krav på att tillföra hiss är begränsat till att gälla för byggnader under fyra våningar.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.3.

9.5.5.3 Kommunala självstyret

Bostadsanpassningsbidraget är ett kommunalt ansvar. Som framgått ovan bedömer Boverket att förslagen i denna utredning kommer att medföra att kostnader förs över från byggherrar till kommuner.

Boverket bedömer dock inte att förslagen får så långtgående konsekvenser att de inskränker på det kommunala självstyret.

9.5.6 Konsekvenser för företag

Avsnittet inleds med en översikt över antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen. Vid ändringar i PBL berörs generellt samtliga konstruktionsföretag och entreprenadföretag som åtar sig att stå för uppförande och ändring av byggnader, professionella byggherrar, byggmaterialindustrier med flera verksamma i byggsektorn. Dessutom konsulter såsom projektörer av byggnader.

9.5.6.1 Bostadsutvecklare, entreprenadföretag och konsulter

Tabell 1 i bilaga 3 (tabellbilaga) visar antal berörda företag och deras storlek 2024 inom bostadsutveckling, entreprenadverksamhet och inom konsultverksamhet. Byggmaterialindustrierna är utelämnade från tabellen

i bilagan. Den branschen sysselsätter cirka 50 000 personer.[58] Enligt statistiken i tabellen som kommer från Statistiska Centralbyrån (SCB) fanns det cirka 27 000 verksamma företag som sysslade med byggentreprenad 2024. En stor andel, 61 procent, av företagen hade noll anställda, det vill säga var ensamföretagare.

Det finns ingen tydlig statistik som visar antalet arkitekter och andra konsulter inom byggprojektering.

9.5.6.2 Konsekvenser för byggherrar

Uppdraget syftar till att påtagligt minska kostnaderna vid ändring, omvandling och ombyggnad.

Detta görs genom:

- Utökning och tydliggörande av anpassningsutrymmet vid ändring av byggnader.
- Lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet.
- Begränsning av möjligheterna att ställa följdkrav vid ombyggnad.

Dessa förslag medför sänkta kostnader för byggherrar.

Förslagen syftar även till att få till stånd en enhetligare tillämpning av reglerna. Detta skulle minska osäkerheten för byggherrar och risken för utdragna tillståndsprocesser, vilket också skulle leda till sänkta kostnader.

Lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet

När det gäller kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga föreslås tre lättnader:

- Utökning av undantaget för vindar.
- Tillgänglighetskravet ges samma status som övriga krav.
- Nytt undantag från krav på hiss.

Utan att behöva uppfylla krav på tillgänglighet kan projekttiden kortas och kostnaderna sänkas för projektledning och bygglovsprocesser. Byggherrar slipper bedöma om hissar eller andra anpassningar behövs, vilket kan snabba upp byggprocessen och minska de administrativa kostnaderna.

När det gäller inredning på vind så handlar det om att bygga nya bostäder i utrymmen som tidigare inte använts. Genom att bostäderna inte behöver uppfylla krav på tillgänglighet kan boarean optimeras, vilket möjliggör fler bostäder på samma yta. Detta kan ytterligare minska kostnaden per kvadratmeter boarea. Vad beträffar suterräng är det tänkta fallet att det

[58] Ny startsida - Byggmaterialindustrierna. Hämtad 2025-05-27.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

finns en suterräng som byggherren inreder, liknande som det görs på vind.

När bland annat krav på hiss tas bort ökar sannolikheten för att åtgärden blir lönsam för byggherren och att åtgärden därmed faktiskt kommer till stånd.

Att införa ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring om byggnaden har färre än fyra våningar skulle få betydande konsekvenser för både äldre och nyare byggnader vid ombyggnad.

Byggnader som innehåller bostäder, som har tre våningar och som saknar hiss kan med förslaget genomföra ändringar utan att ett krav på hiss ställs. Detta minskar kostnaderna för sådana ändringsprojekt. Fler byggnader av denna typ kan tänkas få mer omfattande ändringar innebärande högre kvalitet, eftersom krav på hiss inte kommer att ställas.

Ett nytt undantag från hisskrav för trevåningshus vid ändringar skulle främst påverka byggnader från perioden 1930–1977 som saknar hiss.

9.5.6.3 Tre scenarier som visar ekonomiska konsekvenser

För att konkretisera kostnaderna som förslagen medför för företag har vi tagit fram tre scenarier som representerar olika storlek på om- och tillbyggnad. Scenarierna baseras på beräkningar utförda av WSP och har tagits fram i samråd med Boverket.[59] Metod för beräkning av kostnader visas i bilaga 2.

Beräkningarna visar att de kostnadsbesparingar som är möjliga med förslagen ligger i spannet mellan 10 och 26 procent av den totala projektkostnaden om tillgänglighetskravet för hiss tas bort och att krav på tillgänglighet som medför breddning av dörrar hamnar på mellan 2 och 3 procent av den totala projektkostnaden.

Metod för beräkning av kostnader

Förslagen till lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt denna rapport kan leda till minskade kostnader för byggherrar, det vill säga en positiv kostnadskonsekvens.

Tre scenarier har tagits fram, som exemplifierar lättnaderna i tillämpningen. I scenarierna har vissa antaganden gjorts.

Ett första övergripande antagande är att kravlättnad och därmed kostnadsminskning endast inträffar i samband med de byggnadsarbeten som görs i övrigt för ändringen/tillbyggnaden. Det vill säga att kostnadsminskningen inte är jämförbar med den kostnad som samma åtgärder skulle innebära,

[59] WSP (2025). Kostnadsberäkning i ändringsprojekt. Kostnadsberäkning ombyggnadskostnader för hiss och dörrar.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

om de utförs som ett eget avgränsat byggprojekt. Kostnadskonsekvensen ställer vi därför i relation till totalkostnaden för hela projektkostnaden.

I kalkylerna har åtgärderna att tillföra hiss och att bredda dörrar redovisats särskilt, för att belysa påverkan på kostnaderna. För att förstå relationen mellan kostnaden för åtgärderna och totalkostnaden beräknas tre scenarier på en övergripande nivå. Scenarierna är valda för att ge ett spann av totalkostnader i relation till kostnadskonsekvensen. Ett projekt med bättre eller sämre förutsättningar för att installera hissen ger olika kostnader för hissen. Generellt kan man säga att ett mindre omfattande projekt kan ha svårare att bära kostnaden för installationen av en hiss än ett större projekt.

Kalkylmetodik
En grundstruktur för kalkylarbetet togs fram gemensamt för scenarierna med hjälp av Excel, en flik per scenario. Gemensamt är att åtgärder delats upp på ingående byggdelar och mängdats upp med stöd av skisserna i respektive scenario. För prissättningsarbetet har marknadsledande kalkylprogram och prisdatabaser innehållande allmänt rådande priser och enhetstider för den svenska byggbranschen använts.

9.5.6.4 Närmare beskrivning av scenarier

För att kunna relatera kostnaderna till ändringar kopplade till åtgärderna att tillföra hiss respektive att bredda dörrar till en totalkostnad för projektet har tre scenarier tagits fram. Scenarierna är valda för att exemplifiera olika utfall. Scenarierna är också valda med olika typer av hissar och med olika grad av påverkan på den befintliga byggnaden och dess stomme. Varje scenario är en så pass omfattande ändring att hisskravet utlöses med dagens regler.

Intäkter eller intäktsbortfall för tillkommande bostadsdelar ingår inte i kalkylen, men resonemang förs kring detta i avsnittet om slutsatser. Antaganden om standard i ombyggda och tillkommande bostäder antas vara motsvarande allmännyttans.

Hissar, som är till för att uppfylla kravet på att byggnader ska vara tillgängliga och användbara, ska vara projekterade och utförda så att de kan användas av personer med nedsatt rörelseförmåga, och personer med nedsatt orienteringsförmåga. Transport med sjukbår ska kunna ske i hiss, i ett bostadshus som har fler än fyra plan.

Plats för bår i hissen krävs i byggnader med fler än fyra våningar.

Scenario 1 innebär att en mindre verksamhetsbyggnad (kontorsbyggnad eller liknande) i tre plan byggs om till ett bostadshus. Verksamhetsbyggnaden har ett befintligt trapphus utan hiss i ena änden av byggnaden. Entré till de nya bostäderna ordnas genom att en loftgång byggs på en långsida av byggnaden. Loftgången anknyter till både den befintliga trappan

och ett nytt externt hisschakt. Byggnaden har färre än fyra våningar och hissen behöver inte rymma bår.

Scenario 2 innebär inredning av vinden i en byggnad med tre plan. Trapphuset ligger centralt i byggnaden. Entrén har halvplansförskjutning. Vinden inreds med bostäder och takkupor byggs. Bostäderna är större än 35 kvadratmeter. Installationen av hissen innebär ett intrång med ändrad planlösning i en lägenhet per plan.

Scenario 3 innebär att vinden i en byggnad med fem plan inreds med bostäder som är större än 35 kvadratmeter. Byggnaden saknar hiss. En hiss som rymmer bår behöver tillföras för att nå bostäderna på vinden. Ett nytt trapphus byggs upp och en bostad per plan får ändringar i planlösningen till följd av det.

Kostnadsberäkningar

Nedan visas en sammanställning i en tabell av kostnadsberäkningarna för scenarierna 1, 2 och 3. Tabellen är en sammanställning av projektens kostnader i miljoner kronor. Inom parentes visas den procentuella fördelningen av kostnaderna i förhållande till de totala projektkostnaderna.

Tabell 1. Sammanställning av kostnadsberäkningar för scenario 1, 2 och 3.

Miljoner kronor	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Total projekt-kostnad	20,5 (100%)	15,5 (100%)	25,9 (100%)
Åtgärden att tillföra hiss	2,1 (10%)	3,9 (25%)	6,6 (26%)
Åtgärden att bredda dörrar	-	0,5 (3%)	0,8 (3%)

Sammanställning av projektens kostnader i miljoner kronor. Procent av total projektkostnad inom parentes. Utförliga beskrivningar av scenarier i bilaga 2.

Scenarierna visar att lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet som innebär att hissinstallationer undviks, kan minska byggkostnaderna med cirka 10–26 procent i relation till den totala projektkostnaden. Den exakta besparingen beror på projektets omfattning, byggnadens tekniska förutsättningar och antalet bostäder som tillskapas.

9.5.6.5 Särskilda hänsyn till små företag

Tidigare erfarenheter av regelförändringar visar att mindre aktörer kan få svårare att konkurrera om de saknar resurser för att snabbt anpassa sig till nya krav. Vid utformning av de föreslagna reglerna har det inte framkommit något skäl till att ta särskilda hänsyn till små företag. Inredning av vind är till exempel en typ av byggprojekt som passar mindre företag.

9.5.6.6 Andra konsekvenser för företag

I samband med arbetet har Boverket inte noterat att förslaget påverkar företag i något annat avseende än vad som redan beskrivits. Några tillkommande kostnader eller andra konsekvenser till följd av förslaget utöver vad som har berörts ovan kan inte förutses. De föreslagna regeländringarna kan inte anses påverka konkurrensförhållanden, till exempel mellan de företag som bygger bostäder på vindar i befintliga byggnader.

9.5.7 Konsekvenser för andra enskilda

Förslagen i denna rapport får konsekvenser för användare av byggnader. Om förslagen innebär att fler ändringar genomförs påverkar det användare av byggnader generellt, både i positiv och negativ riktning.

Om förslagen leder till att fler bostäder tillförs och det sker där behovet och efterfrågan är stor kan det påverka privatpersoner positivt. Fler kan få tillgång till en bostad där de behöver det.

När det gäller förslagen till lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet berörs särskilt gruppen personer med nedsatt funktionsförmåga.

9.5.7.1 Ekonomiska konsekvenser

Förslagen i denna utredning kan medföra att ändringar och ombyggnader av bostäder kan genomföras till lägre kostnader, vilket kan göra att fler sådana faktiskt genomförs. Bostäder som ändras och ändras mer omfattande kan å andra sidan medföra höjda hyror för de boende. Det får negativa följder för enskildas privatekonomi. Det kan innebära att fler inte kan tillgå den bostad de har behov av eller får svårt att betala för sin bostad.

Tillgången till hiss utgör en väsentlig faktor som påverkar en lägenhets bruksvärde inom det svenska hyressättningssystemet. Hiss klassificeras som en förmån som direkt inverkar på en bostads praktiska värde ur hyresgästens perspektiv. Avsaknaden av hiss innebär därför att hyresgäster inte riskerar ökade boendekostnader efter ändringar och ombyggnader av bostäder.

9.5.7.2 Särskilt om kraven på tillgänglighet och användbarhet

Förslagen om kraven på tillgänglighet och användbarhet påverkar personer med funktionsnedsättning, huvudsakligen i negativ riktning, men kan även till viss del vara positiv.

Förslag som innebär att följdkrav inte längre kan ställas kan medföra att tillgängligheten och användbarheten bara uppfylls i de delar byggnaden som är direkt påverkad av ändringen.

Förslagen till lättnader kan medföra att ändringar och ombyggnader av bostäder kan genomföras till lägre kostnader. Det kan göra att fler faktiskt genomförs. Det kan påverka personer med funktionsnedsättning positivt,

när man ser till att de ändringar som genomförs ska uppfylla ändringskrav på tillgänglighet och användbarhet.

Den borttagna möjligheten att ställa krav på följdändringar kan innebära att risken minskar att byggherren avgränsar eller låter bli att genomföra åtgärder för att undvika följdkrav. Det kan i så fall göra att fler ändringsåtgärder genomförs. Detta påverkar i så fall personer med funktionsnedsättning positivt, eftersom de ändringar som genomförs ska uppfylla ändringskrav på tillgänglighet och användbarhet.

Förslaget till undantag från krav på hiss vid ändring av bostäder i byggnader som har färre än fyra våningar får till följd att hiss installeras i färre byggnader. Samtidigt kan denna kravsänkning innebära att fler byggnader med färre än fyra våningar ändras och ändras i större omfattning, på grund av bättre ekonomiska förutsättningar. Det kan vara värt att särskilt uppmärksamma att trots undantaget från krav på hiss ska bostäder som ändras i byggnader med färre än fyra våningar uppfylla ändringskrav på tillgänglighet och användbarhet. Skälet till det är att det förbättrar möjligheten för en person med nedsatt funktionsförmåga att använda bostaden, vilket förbättrar möjligheten att bo kvar även om man får en funktionsnedsättning. Man kan dock behöva ha hjälp att ta sig till och från den våning man bor på. Det kan också innebära att behovet av hiss som bostadsanpassningsåtgärd ökar.

Det finns en risk att fler bostäder blir otillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Utan hiss i byggnader med färre än fyra våningar riskerar därför personer med nedsatt rörelseförmåga, äldre och även småbarnsfamiljer att exkluderas från vissa delar av bostadsmarknaden.

Personer med nedsatt rörelseförmåga

Det finns inget register i Sverige som täcker alla personer med funktionsnedsättning. Det gör att den statistik som finns kommer från olika undersökningar där personer med funktionsnedsättning kan jämföras med den övriga befolkningen.[60] Andelen personer med nedsatt rörelseförmåga i Sverige som är 16 år och äldre uppgick 2024 till cirka 19 procent enligt Nationella folkhälsoenkäten, vilket är en undersökning som publiceras av Folkhälsomyndigheten. Andelen personer med rörelsehinder var 2024 cirka 9 procent och andelen med svårt rörelsehinder cirka 5 procent. Dessa siffror är självrapporterade. Med svår rörelsenedsättning menas i allmänhet att personen behöver hjälp eller hjälpmedel för att förflytta sig.

Att antalet och andelen äldre ökar får effekter på befolkningens folkhälsa i stort. Även om vi är friska allt högre upp i åldrarna, lever fler personer

[60] Statistik - MFD. Hämtad 2025-05-27.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

också med sjukdom och funktionsnedsättningar när det finns många äldre i befolkningen.

Tabell 2 i bilaga 3 (tabellbilaga) visar att andelen personer i befolkningen med rörelseproblem ökar med stigande ålder. Av tabellen i bilaga 3 framgår också att det är vanligare med självskattad nedsatt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder bland kvinnor, med visst undantag för den yngsta åldersklassen.

Socialstyrelsen har tidigare fått i uppdrag av regeringen att kontinuerligt samla in och publicera data och statistik i syfte att följa upp hjälpmedelsområdet.[61] Statistiken ske ge möjlighet att följa hjälpmedelsområdet över tid. I tabell 3 i bilaga 3 visas den första nationella kartläggningen av hjälpmedelsförskrivning för rollatorer och manuella rullstolar som publicerades 2022.

Enligt statistiken från Socialstyrelsen hade cirka 335 000 personer i Sverige fått en rollator förskriven i februari 2021. Av rollatoranvändarna var cirka 66 procent kvinnor. Cirka 114 000 personer hade manuella tvåhjulsdrivna rullstolar. Av dessa innehades cirka 57 procent av kvinnor. Dessutom tillkom cirka 24 000 eldrivna rullstolar, för vilka könsfördelningen var jämn med 50 procent för kvinnor och 50 procent för män.

9.5.7.3 Åtgärder för att begränsa konsekvenser

I bedömningen av vilka förslag som lämnas om lättnader i tillgänglighetskraven har vägts in att förslagen inte ska medföra mer långtgående konsekvenser än nödvändigt för att uppnå syftet. Det handlar exempelvis om att det föreslagna nya undantaget från krav på att tillföra hiss är begränsat till att gälla för byggnader under fyra våningar.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.3.

9.5.8 Europeiska unionen

Boverket bedömer att förslagen inte står i strid med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU.

9.5.9 Funktionsrättskonventionen

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning gäller i Sverige sedan år 2009, och medför att lagar och offentlig verksamhet ska följa artiklarna i den. Det övergripande syftet är att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får sina mänskliga rättigheter i likhet med alla andra samhällsmedborgare.

[61] Socialstyrelsen (2022). Uppdrag statistik på hjälpmedelsområdet – slutrapport. Baserad på data insamlad februari 2021.

När det gäller den byggda miljön gäller bland annat att det som redan finns ska göras mer tillgängligt efterhand genom att normer för tillgänglighet införs och följs upp.

I detta uppdrag lämnas förslag som har koppling till konventionen.

Förslag som innebär att tillgänglighetskraven får samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet innebär inte att kraven tas bort vid ändring av byggnader. Förslaget är avgränsat till att ta bort den förstärkta ställning som tillgänglighetskraven har i gällande reglering. Det kommer att kunna medföra en lägre grad av förbättring av tillgängligheten och användbarheten i befintliga byggnader än med gällande krav. Men åtaganden enligt FN-konventionen fullföljs fortfarande, eftersom det fortsatt finns krav på att det som redan finns ska göras mer tillgängligt i efterhand genom normer. PBL innehåller inte enbart regler för befintliga byggnader i samband med ändring, ombyggnad, flyttning och underhåll. Det finns också så kallade retroaktiva krav på tillgänglighet och användbarhet i befintliga publika lokaler. Dessa retroaktiva krav (enkelt avhjälpta hinder) förändras inte.

Förslag om att inte ställa krav på att tillföra hiss vid ändring av byggnader som innehåller bostäder och har färre än fyra våningar innebär att fler typer av byggnader inte behöver sätta in hiss. Men det föreslagna undantaget är avgränsat till att gälla för bostäder. Det är också avgränsat till att gälla kravet på att tillföra hiss. Det betyder dels att kraven på tillgänglighet och användbarhet i bostäderna som ändras kvarstår, dels att om det före ändringen finns hiss så kan den inte tas bort. Undantaget kan även medföra att vissa åtgärder genomförs, som bidrar till tillgängligheten, och som med nuvarande reglering inte utförs. Detta beskrivs närmare i avsnitt 9.5.7.2.

Förslag om att utvidga undantaget från tillgänglighetskrav vid inredning av vindar samt till att även gälla vid inredning av suterräng innebär att fler typer av bostäder kan tillföras enligt undantaget. Fler bostäder kan alltså tillskapas utan att behöva uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet. Det medför att andelen bostäder totalt sett som är tillgängliga och användbara minskar. När det gäller vindar och suterräng är det dock fråga om sådana befintliga delar av byggnader som inte används som bostäder. Inredning av sådana utrymmen skapar bostäder som utan avsteg från tillgänglighet och användbarhet inte skulle utföras. Konventionen ställer visserligen höga krav på vilken standard som bör gälla, men konventionen ger ändå utrymme för åtgärder som staterna kan vidta genom att ange att åtgärderna ska vara ändamålsenliga. Förslaget innebär ett avgränsat undantag och Boverket bedömer att ändamålsenliga åtgärder vidtas för att säkerställa att personer med funktionsnedsättning får tillgång till bostäder på samma villkor som andra.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

Sammantaget anser Boverket att förslagen i denna rapport är förenliga med funktionsrättskonventionen. Förslagen bedöms vara proportionerliga för att tillskapa fler bostäder som sannolikt inte skulle komma till stånd utan lättnader från kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Närmare beskrivning av gällande tillgänglighetskrav vid ändring finns i avsnitt 3.3.1.

9.5.10 Miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö och gestaltad livsmiljö

Miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö innefattar bland annat att kulturvärden i bebyggd miljö, det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.

Ett ökat anpassningsutrymme vid ändring av byggnader underlättar återbruk av byggnader och att ta hänsyn till byggnadens kulturvärden vid ändring. Ur den aspekten kan förslagen vara positiva för kulturvärdena.

Takfall och taklandskapet är ofta en väsentlig del av bebyggelsemiljön och en byggnads kulturvärden. Förslaget att underlätta vindsinredningar kan leda till ett ökat tryck på takkupor och andra åtgärder på takfallen som medför negativa konsekvenser för kulturmiljön.

För äldre hus från 1930–1977 medför ombyggnader ofta komplicerade ingrepp i trapphus och stomme. Undantag för kulturhistoriskt värdefulla hus eller tekniska hinder kan sänka kostnaderna, men kräver omfattande motiveringar till kommunen. Med det föreslagna nya undantaget från krav på hiss vid ändring om byggnaden har färre än fyra våningar minskar kostnaderna för dessa äldre hus.

9.5.11 Miljö och klimat

Tydliggörandet av anpassningsutrymmet vid ändring av byggnad och regellättnader underlättar återbruk och omvandling av byggnader, till exempel genom att lokaler byggs om till bostäder. Detta har en positiv effekt på miljön då en avsevärd del av en byggnads klimatavtryck under sin livscykel uppstår i samband med att byggnaden uppförs, se avsnitt 7.2.

Genom att underlätta för fler vindsinredningar kan behovet av nya byggnader minskas, vilket är positivt ur ett klimat- och miljöperspektiv.

Installation av hiss kan medföra stora ingrepp i en byggnad, vilket ger en klimatpåverkan. Vid inredning av bostäder om högst 35 kvadratmeter på vindar får avsteg göras från kraven på tillgänglighet och användbarhet. I utredningen föreslås att undantaget utvidgas till att även gälla större bostäder. Detta innebär att nya hissar inte behöver installeras eller befintliga hissar inte behöver förlängas till vinden. Dessutom föreslås ett nytt undantag från krav på hiss för byggnader med färre än fyra våningar. Dessa

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

förslag, som innebär att färre hissar kommer att installeras i befintliga byggnader, medför minskade klimatutsläpp jämfört med nuvarande situation.

Syftet med att införa resurshushållning som anpassningsgrund är att underlätta att befintligt material bibehålls i byggnader vid ändring och flytt av byggnader. Det ökar möjligheterna att få acceptans för utformningar och lösningar som bidrar till samhällsnytta genom att det minskar behovet av att ta jungfruliga material i anspråk och minskar uppkomsten av avfall.

Inom bygg- och fastighetssektorn har det med tiden blivit allt större fokus på resurshushållning. Det finns flera skäl till att byggherrar och fastighetsägare kan vilja minska sitt klimatavtryck. Det kan till exempel påverka möjligheten att få gröna lån, liksom möjligheten att erhålla olika typer av miljömärkningar för byggnader. Att behålla befintligt material i byggnaden kan också spara kostnader för byggherren och fastighetsägaren.

9.5.12 Konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser

I miljöbalken finns krav om hälsoskydd som gäller för bostäder. Det kan till exempel avse buller, termisk komfort, dagsljus och luftkvalitet. Om en bostad inte har tillräckliga egenskaper avseende skydd för människors hälsa, är det möjligt att ingripa enligt miljöbalken. I 9 kapitel 9 § miljöbalken anges att bruket av bostäder, och lokaler för allmänna ändamål, inte ska leda till olägenheter för människors hälsa.

Förslagen i denna utredning bedöms inte medföra konsekvenser vid tillämpningen av miljöbalkens bestämmelser.

9.5.13 Konsekvenser för barn och jämställdhet

Boverkets förslag bedöms inte medföra konsekvenser för barn och för jämställdheten mellan män och kvinnor, utom när det gäller förslagen om lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Förslag om kraven på tillgänglighet och användbarhet kan medföra negativa konsekvenser för barn och för jämställdheten mellan män och kvinnor.

Bostäder som tillförs utan att hiss samtidigt införs kan få konsekvenser för hushåll med barn. Hushåll som behöver barnvagn till sina barn kan behöva flytta ifrån en bostad där byggnaden inte har hiss. Förslaget kan därför påverka barnfamiljer negativt.

Nedsatt rörelseförmåga uppstår ofta med stigande ålder, både hos män och kvinnor. Äldre personer använder ofta hjälpmedel som rollator och

ibland rullstol. Eftersom kvinnor i genomsnitt lever längre än män utgörs äldre personer oftare av kvinnor. Konsekvensen kan bli att äldre kvinnor i fler fall tvingas flytta från en otillgänglig lägenhet eftersom den inte kan nås med hiss. Detta har en negativ konsekvens för jämställdheten – fler kvinnor än män kan komma att påverkas negativt av Boverkets förslag.

9.6 Ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering

9.6.1 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Ikraftträdandet föreslås till den 1 januari 2027. Det beror på att tid ska finnas för lagstiftningsarbete samt arbete för Boverket att ändra föreskrifter.

Regeländring avseende tillägg av krav på att vid ändring ta hänsyn till resurshushållning innebär att Boverkets nya byggregler behöver ändras. Det är sammanlagt sju olika författningar som behöver ändras. Författningen om byggnaders tillgänglighet och användbarhet behöver ändras i större omfattning eftersom den förstärkta ställningen för tillgänglighet tas bort.

En övergångsbestämmelse föreslås för att tydliggöra att ifall beslut om bygglov meddelats före den 1 januari 2027, men beslut om startbesked efter den 1 januari 2027, så ska äldre regler tillämpas.

9.6.2 Speciella informationsinsatser

Genomförs förslagen kommer Boverket att behöva informera om det genom sina sedvanliga kanaler, PBL kunskapsbanken, webbinarier och konferenser där Boverket medverkar etcetera. Ska de föreslagna regelförändringarna få önskat resultat om en enhetligare tillämpning av reglerna fordras dock en bredare informationsinsats i samverkan med samhällsbyggnadssektorns parter.

9.6.3 Utvärdering

Boverket ska enligt sin instruktion följa och analysera tillämpningen av PBL. Genomförs de föreslagna förändringarna i PBL innefattas de i detta uppdrag.

10 Författningskommentarer

10.1 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

8 kap. 2 §

Paragrafen har ändrats. Den har renodlats och reglerar nu enbart i vilken utsträckning kraven i 8 kap. 1 § ska tillgodoses vid nybyggnad, det vill säga dels vid uppförande av en ny byggnad, dels vid flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats. Motsvarande reglering finns i tidigare 8 kap. 2 och 7 §§.

Behovet av resurshushållning införs som ett nytt skäl att anpassa de krav som gäller vid flyttning av byggnader. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att i större utsträckning möjliggöra att i byggnaden befintliga material kan bibehållas. Avsikten är däremot inte att möjliggöra bruket av begagnade produkter som inte har de egenskaper som krävs för att byggnaden ska kunna uppfylla de krav som ställs på nya byggnader. Formuleringarna har också anpassats till vad som gäller vid ändring av byggnad. Se även författningskommentaren till 8 kap. 2 a §.

Den nya formuleringen innebär också att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid flyttning av byggnader tas bort. Därigenom får utformningskravet på tillgänglighet och användbarhet samma ”ställning” som övriga utformningskrav vid flyttning av byggnader.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1, 7.2, och 7.3.

8 kap. 2 a §

Paragrafen är ny. I paragrafen regleras i vilken utsträckning kraven i 8 kap. 1 § ska tillgodoses vid ändring av byggnad. Motsvarande reglering finns i tidigare 8 kap. 2 och 7 §§. Jämfört med den tidigare reglering har formuleringen ”i fråga om ändringen” ändrats till ”för den ändrade delen”. Den föreslagna formuleringen bedöms vara tydligare och överensstämmer med hur innebörden av nuvarande formulering hittills har förklarats. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

I paragrafen anges vilka skäl det finns för att anpassade de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader vid ändring av byggnad. Som en ny anpassningsgrund har införts behovet av resurshushållning. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att i större utsträckning möjliggöra att i byggnaden befintliga material kan bibehållas. Avsikten är däremot inte att möjliggöra bruket av begagnade produkter som inte har de egenskaper som krävs för att byggnaden ska kunna uppfylla de krav som ställs på nya byggnader.

Den tidigare formuleringen att kraven ”får anpassas och avsteg från kraven göras” har ändrats till att kraven ska anpassas. ”Ska” används för att tydliggöra att även om utgångspunkten ska tas i de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader så ska alltid en bedömning göras av om det finns skäl att anpassa kraven. Här används enbart ordet anpassas. Detta tydliggör att det måste finnas ett skäl för att anpassa kraven. Ordet avsteg reserveras för de generella undantag som görs i lag och förordning. I sak innebär den förändrade formuleringen ingen skillnad då en anpassning i vissa situationer kan vara så långt gående att inga nya krav ställs. Minst är anpassningsutrymmet när det gäller föreskrifter som ska skydda mot allvarliga olyckor där människor riskerar att dö eller skadas allvarligt.

Den nya formuleringen innebär också att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid ändring tas bort. Därigenom får utformningskravet på tillgänglighet och användbarhet samma ställning som övriga utformningskrav och tekniska egenskapskrav vid ändring.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1, 7.2 och 7.3.

8 kap. 2 b §

Paragrafen är ny. I paragrafen regleras vilka delar av byggnaden som det går att ställa krav på vid ombyggnad avseende uppfyllnad av utformningskraven enligt 8 kap. 1 §. Motsvarande reglering finns i de tidigare 8 kap. 2 och 7 §§. Av bestämmelsen framgår att vid ombyggnad är det inte bara den ändrade delen som det kan ställas krav på utan även hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, på den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Genom att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid ändring som finns i tidigare 8 kap 7 § tas bort, så är det samma krav som följer av 2 a, med de där angivna skälen för anpassning av kraven, som vid ombyggnad ska tillämpas på hela byggnaden eller på den betydande och avgränsbara del som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1 och 7.3.

8 kap. 2 c

Paragrafen är ny och beskriver det retroaktiva kravet på tillgänglighet och användbarhet. Motsvarande reglering finns i nuvarande 8 kap. 2 § andra stycket. Att regleringen getts en egen paragraf innebär ingen ändring i sak utan är en följd av att tidigare 8 kap. 2 § har delat upp i skilda paragrafer utifrån situationerna nybyggnad, ändring och ombyggnad. Det blir också tydligare att kravet till sin karaktär skiljer sig från de krav som ställs vid nybyggnad och ändring av byggnad.

8 kap. 5 §

Paragrafen har ändrats. Den har renodlats och reglerar nu enbart i vilken utsträckning kraven i 4 kap. 1 § ska tillgodoses vid nybyggnad, det vill säga dels vid uppförande av en ny byggnad, dels vid flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats. Motsvarande bestämmelser finns i tidigare 8 kap. 5 och 7 §§.

Behovet av resurshushållning införs som ett nytt skäl att anpassa de krav som gäller vid uppförandet av nya byggnader. Syftet med detta kommenteras i författningskommenteraren till 8 kap. 2 a §. Formuleringarna har också anpassats till vad som gäller vid ändring av byggnad. Motiven till ändringen av formuleringarna anges under författningskommentaren till 8 kap. 2 a §. Av pedagogiska skäl har paragrafen också redigerats om så att den får samma uppbyggnad som 8 kap. 2 §. Därmed behöver inte heller någon hänvisning göras till 2 §. Förändringen bedöms inte innebära någon förändring i sak.

Den nya formuleringen innebär också att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid flyttning av byggnader tas bort. Därigenom får det tekniska egenskapskravet på tillgänglighet och användbarhet samma ”ställning” som övriga tekniska egenskapskrav vid flyttning av byggnader.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1, 7.2 och 7.3.

8 kap. 5 a §

Paragrafen är ny. I paragrafen regleras i vilken utsträckning kraven i 8 kap. 4 § ska tillgodoses vid ändring av byggnad. Motsvarande reglering finns i tidigare 8 kap. 5 och 7 §§. Formuleringarna i paragrafen har anpassats för att i möjligaste mån vara likalydande med motsvarande reglering rörande utformningskraven i 8 kap. 2 a §. I författningskommentaren till den paragrafen kommenteras även förändringarna i formuleringarna.

8 kap. 5 b §

Paragrafen är ny. I paragrafen regleras vilka delar av byggnaden som det går att ställa krav på vid ombyggnad avseende uppfyllnad av de tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. 4 §. Motsvarande reglering finns i tidigare i 8 kap. 5 och 7 §§. Av bestämmelsen framgår att vid ombyggnad är det inte bara den ändrade delen som det kan ställas krav på utan även hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, på den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden. Genom att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid ändring som tidigare fanns i 8 kap 7 § tas bort, så är det samma krav som följer av 5 a, med de där angivna skälen för anpassning av kraven, som vid ombyggnad ska tillämpas på hela byggnaden eller på den betydande och avgränsbara del som påtagligt förnyas genom ombyggnaden.

Närmare överväganden finns i avsnitt 7.1 och 7.3.

8 kap. 5 c §

Paragrafen är ny. Motsvarande reglering finns i nuvarande 8 kap. 5 §. Överflyttningen av innehållet till en separat paragraf är en konsekvens av den valda strukturen och bedöms inte medföra någon förändring i sak.

8 kap. 7 §

Paragrafen har ändrats. Bestämmelsen har begränsats till att endast omfatta avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet enligt 8 kap. 1 § 3 och 4 § 8. Det tidigare undantaget vid inredning av vind innebär att avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet får göras för små bostäder (högst 35 kvadratmeter). Undantaget utökas nu till att gälla alla bostäder oavsett storlek. Dessutom utökas undantaget så att det också gäller vid inredning av bostad i suterräng. Även för inredning av suterräng gäller undantaget oavsett hur stora bostäderna är. Undantag från krav på tillgänglighet och användbarhet får alltid göras vid dessa ändringar och det gäller både krav på tillgänglighet fram till bostaden på vinden eller suterrängen och tillgänglighet och användbarhet inne i bostaden.

Med inredning av vind eller suterräng avses att tillskapa bostäder i utrymmen som inte tidigare använts för bostadsändamål. Vind definieras inte i PBL, men är inget nytt begrepp utan har använts tidigare i regeln. Suterräng är ett nytt begrepp i regeln, det definieras inte i PBL. Med suterräng avses här utrymme delvis beläget under mark i en byggnad som är belägen i en sluttning. Gränsen mellan källare och suterräng kan vara svår att dra, men utrymmet måste åtminstone delvis vara beläget ovan mark och kan bara finnas i en byggnad som är belägen i en sluttning.

Närmare övervägande finns i avsnitt 7.3.1 och **Fel! Hittar inte referenskälla.**.

8 kap. 8 §

Paragrafen har ändrats. Den ändras så att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet för byggåtgärder som inte kräver bygglov eller anmälan tas bort. Det är en följdändring till att de förstärkta kraven för tillgänglighet och användbarhet vid ändring och flyttning av byggnad i nuvarande 8 kap. 7 § tas bort.

9 kap. 19 §

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

9 kap. 30 §

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

9 kap. 31 §

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

9 kap. 31 a §

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

16 kap. 2 §

Paragrafens har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 och 5 §§ delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak.

16 kap. 3 §

Paragrafen har ändrats till följd av att regleringen av enkelt avhjälpta nu sker i 8 kap. 2 c §.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Reglerna föreslås att träda i kraft den 1 januari 2027.

Den 1 januari 2027 föreslås som tidpunkt, efter att ha vägt in den tid som behövs för lagstiftningsarbete och arbete med att ändra Boverkets byggregler.

De nya reglerna ska tillämpas direkt från ikraftträdandetidpunkten. Tillämpningen av utformningskraven görs av byggnadsnämnden vid bygglovsprövningen. Det innebär att om byggnadsnämnden beslutar om bygglov 1 januari 2027 eller senare ska de nya reglerna tillämpas. Tillämpningen av de tekniska egenskapskraven i ärendet görs senare i byggprocessen, bland annat när byggnadsnämnden beslutar om startbesked och även då ska de nya reglerna tillämpas.

Ifall beslut om bygglov meddelats före den 1 januari 2027, men beslut om startbesked efter den 1 januari 2027 så ska äldre regler tillämpas. Det tydliggörs genom en övergångsbestämmelse. Ärendet är påbörjat genom beslutet om bygglov. Det ska då ses som ett och samma ärende som inleds med bygglovet. Pågående ärenden ska fullföljas enligt samma regler, det ska inte blandas mellan äldre och nya regler.

Om det är ett ärende hos byggnadsnämnden med åtgärder som inte är bygglovspliktiga, men som är anmälningspliktiga så ska så ska de nya reglerna tillämpas om byggnadsnämnden beslutar om startbesked den 1 januari 2027 eller senare.

Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad
Författningskommentarer

10.2 Förslag till förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338)

3 kap. 4 §

Paragrafen har ändrats. I andra stycket finns regler med undantag från krav på hiss eller annan lyftanordning. Sedan tidigare gäller att vid uppförande, ändring eller flyttning av en byggnad med färre än tre våningar behöver en bostad inte vara tillgänglig genom hiss eller annan lyftanordning. Om bostaden inte kan nås från marken behöver dock byggnaden vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Nu införs ett nytt tredje stycke som gäller just för ändring eller flyttning av byggnader. Den nya regeln innebär att det andra stycket inte längre är tillämplig vid ändring eller flyttning. Det tydliggörs genom att det andra stycket avgränsas till att gälla vid uppförande av ny byggnad.

Regeln i tredje stycket innebär att bostäder inte behöver vara tillgängliga med hiss eller annan lyftanordning om byggnaden har färre än fyra våningar. Om det sedan tidigare finns hissar i byggnaden får tillgängligheten inte försämras genom att hissarna tas bort. Det följer av att begreppet tillföras används i regeln. Även om bostaden inte kan nås från marken behöver byggnaden inte vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordnings kan installeras utan svårighet. Undantaget från krav på tillgänglighet är begränsat till hiss eller annan lyftanordning. Bostaden ska i övrigt uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring.

Våning definieras i 1 kap. 4 § första stycket plan- och byggförordningen, PBF, som utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Ett plan är golvplanet i en våning, vilket framgår av TNC:s publikation Plan- och byggtermer 1994. I aktuell bestämmelse om krav på hiss i byggnader med bostäder står det att med våning ska jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Så om det på en vind finns en bostad eller huvuddelen av en bostad räknas den som en våning vid tillämpningen av bestämmelsen om undantag från krav på hiss. Denna specialbestämmelse tar över den generella bestämmelsen som finns i 1 kap. 4 § andra stycket PBF om när vind ska räknas som våning. 1 kap. 4 § andra stycket PBF ska alltså inte tillämpas vid bedömning av om hiss krävs enligt 3 kap. 4 § PBF.

Närmare övervägande finns i avsnitt 3.3.2.

3 kap 6 §

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 2 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak

3 kap. 12 §

Paragrafen har ändrats. I paragrafen redogörs för hur de retroaktiva kraven i 3 kap. 11 § ska uppfyllas. I paragrafens första punkt angavs tidigare att det krav på taksäkerhet som framgick av 11 § 1 skulle uppfyllas genom att byggnader som uppförts före den 1 juli 1960 skulle ha sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960. Vid den tidpunkten gällde Byggnadsstadga 30 december 1959 (SFS 1959:612). Som ledning för tillämpningen av Byggnadsstadgans bestämmelser publicerade byggnadsstyrelsen Anvisningar till byggnadsstadgan (BABS 1960). Det grundläggande kravet på taksäkerhet framgår av 11 § 1 och är oförändrat. Ändringen innebär att kravet blir mer funktionsbaserat. Även andra lösningar än de som framgår av just BABS 1960 kan framdeles godtas.

Som en följd av att den tidigare första punkten utgår ändras numreringen av de två kvarvarande punkterna.

Närmare överväganden finns i avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.**.

3 kap. 18 §

Paragrafen har ändrats. Bestämmelsen reglerar kravet på hiss som tekniskt egenskapskrav. Utformningskravet i 4 § reglerar att hiss finns och preciseras i Boverkets byggregler med närmare angivelser av krav på hissens utrymme, med mera. Det tekniska egenskapskravet reglerar hissar med inriktning mot de tekniska aspekterna, och preciseras i Boverkets byggregler med närmare angivelser av krav på hissens funktioner, med mera.

I tredje stycket finns regel med undantag från krav på hiss eller annan lyftanordning. Sedan tidigare gäller att vid uppförande, ändring eller flyttning av en byggnad med färre än tre våningar behöver en bostad inte vara tillgänglig genom hiss eller annan lyftanordning. Om bostaden inte kan nås från marken behöver dock byggnaden vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.

Nu införs en ny regel med undantag i fjärde stycket som gäller just för ändring eller flyttning av byggnader. Den nya regeln i fjärde stycket innebär att tredje stycket inte längre är tillämplig vid ändring eller flyttning. Det tydliggörs genom att det i tredje stycket anges att undantaget gäller vid uppförande av ny byggnad.

Regeln i fjärde stycket innebär att bostäder inte behöver vara tillgängliga med hiss eller annan lyftanordning om byggnaden har färre än fyra våningar. Om det sedan tidigare finns hissar i byggnaden får tillgängligheten inte försämras genom att hissarna tas bort. Det följer av att begreppet tillföras används i regeln. Även om bostaden inte kan nås från marken

behöver byggnaden inte vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordnings kan installeras utan svårighet. Undantaget från krav på tillgänglighet är begränsat till hiss eller annan lyftanordning. Bostaden ska i övrigt uppfylla krav på tillgänglighet och användbarhet vid ändring.

Våning definieras i 1 kap. 4 § första stycket plan- och byggförordningen, PBF, som utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Ett plan är golvplanet i en våning, vilket framgår av TNC:s publikation Plan- och byggtermer 1994. I aktuell bestämmelse om krav på hiss i byggnader med bostäder står det att med våning ska jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Så om det på en vind finns en bostad eller huvuddelen av en bostad räknas den som en våning vid tillämpningen av bestämmelsen om undantag från krav på hiss. Denna specialbestämmelse tar över den generella bestämmelsen som finns i 1 kap. 4 § andra stycket PBF om när vind ska räknas som våning. 1 kap. 4 § andra stycket PBF ska alltså inte tillämpas vid bedömning av om hiss krävs enligt 3 kap. 18 § PBF.

Närmare övervägande finns i avsnitt 3.3.2.

3 kap. 22 §

Paragrafen har ändrats som en följd av att tidigare 8 kap. 5 § delas upp i flera paragrafer. Förändringen innebär ingen ändring i sak

3 kap. 23 §

Paragrafen har ändrats. Följdändring av att det förstärkta kravet på tillgänglighet och användbarhet vid ändring och flyttning tas bort i 8 kap. 7 § PBL. Det finns då inte längre stöd för att ha en regel i förordning som reglerar vad det förstärkta kravet innebär.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Reglerna föreslås att träda i kraft den 1 januari 2027.

Den 1 januari 2027 föreslås som tidpunkt, efter att ha vägt in den tid som behövs för lagstiftningsarbete och arbete med att ändra Boverkets nya byggregler.

De nya reglerna ska tillämpas direkt från ikraftträdandetidpunkten. Tillämpningen av utformningskraven görs av byggnadsnämnden vid bygglovsprövningen. Det innebär att om byggnadsnämnden beslutar om bygglov 1 januari 2027 eller senare ska de nya reglerna tillämpas. Tillämpningen av de tekniska egenskapskraven i ärendet görs senare i byggprocessen, bland annat när byggnadsnämnden beslutar om startbesked och även då ska de nya reglerna tillämpas.

Ifall beslut om bygglov meddelats före den 1 januari 2027, men beslut om startbesked efter den 1 januari 2027 så ska äldre regler tillämpas. Det tydliggörs genom en övergångsbestämmelse. Ärendet är påbörjat genom beslutet om bygglov. Det ska då ses som ett och samma ärende som inleds med bygglovet. Pågående ärenden ska fullföljas enligt samma regler, det ska inte blandas mellan äldre och nya regler.

Om det är ett ärende hos byggnadsnämnden med åtgärder som inte är bygglovspliktiga, men som är anmälningspliktiga så ska så ska de nya reglerna tillämpas om byggnadsnämnden beslutar om startbesked den 1 januari 2027 eller senare.

11 Referenser

11.1 Tryckta källor

Boverket (2020). Möjligheternas byggregler – Ny modell för Boverkets bygg- och konstruktionsregler. Rapport 2020:31.

Boverket (2021). Förutsättningar för omvandling av lokaler till bostäder. Rapport 2021:3.

Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

Boverket (2024). Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Rapport 2024:9.

Boverket (2024). Uppdrag att främja en cirkulär ekonomi i bygg och fastighetssektorn. Rapport 2024:26.

Boverket (2024). Omvandling av lokaler till bostäder - förstudie med förslag till fortsatt arbete för Boverket för att främja omvandling.

Folkhälsomyndigheten (2024). Tillsynsvägledning om inomhusmiljö i bostäder – Fokus på tillsyn på eget initiativ och i förebyggande syfte. Artikelnummer 23210.

Fojab (2025). Utredning av lättnader av dagsljuskrav i Boverkets nya byggregler vid ändring och ombyggnad. Boverkets diarienummer 6948/2024.

Jansson, U., Kyrö, R., Blixt, A-M., & Fredriksson, P. (2024). Bostadisering – Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder. SBUF 14220 Slutrapport Entreprenörers hinder och möjligheter omvandla lokaler till bostäder.pdf. Hämtad 2025-03-10.

Jansson, U., Kyrö, R., Blixt, A-M., & Fredriksson, P. (2024). Entreprenörers hinder och möjligheter att omvandla lokaler till bostäder. Bilaga 3: Hinder och möjligheter för bostadisering ur ett entreprenörsperspektiv. Rapport TVIT-24/7132. Bilaga 3 SBUF 14220_AP3_Hinder och m_jligheter (1).pdf. Hämtad 2025-03-10.

Socialstyrelsen (2022). Uppdrag statistik på hjälpmedelsområdet – slutrapport. Baserad på data insamlad februari 2021.

WSP (2024). Boverkets regler ska inte hindra cirkularitet. Redovisning av intervjustudie med 28 kommuner. Boverkets diarienummer 238/2024.

WSP (2025). Byggkrav vid ändring och ombyggnad – tillämpning i praktiken. Fallstudier av 11 ombyggnadsprojekt. Boverkets diarienummer 6948/2024.

WSP (2025). Kostnadsberäkning i ändringsprojekt. Kostnadsberäkning ombyggnadskostnader för hiss och dörrar. Boverkets diarienummer 6948/2024.

11.2 Icke-tryckta källor

Boverket (2020). Återbostadisering och bostadisering - PBL kunskapsbanken - Boverket. Hämtad 2025-03-17.

Boverket (2023). Exempel - krav vid ändring - PBL kunskapsbanken - Boverket. Hämtad 2025-03-17.

Boverket (2024). Cirkulär ekonomi i byggsektorn i dag - Boverket. Hämtad 2025-03-05.

Boverket (2025). Växthusgaser - Boverket. Hämtad 2025-03-05.

Byggmaterialindustrierna (2025). Ny startsida - Byggmaterialindustrierna. Hämtad 2025-05-27.

Myndigheten för delaktighet (2022). Statistik - MFD. Hämtad 25-05-27.

Regeringen (2024). Uppdrag till Boverket att föreslå lättnader i byggkraven vid ändring och ombyggnad - Regeringen.se. Hämtad 2025-4-28.

11.3 Författningar och andra rättsakter

Anvisningar till byggnadsstadgan (1960:1).

Arbetsmiljölagen (1977:1160).

Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2023:12) om utformning av arbetsplatser.

Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd (AFS 2023:3) om projektering och byggarbetsmiljösamordning – grundläggande skyldigheter.

Boverkets byggregler (2011:6).

Boverkets föreskrifter om aktsamhets vid bygg-, rivnings- och markåtgärder (BFS 2024:4).

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnad (BFS 2024:7).

Boverkets föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt hushållning med vatten och avfall (BFS 2024:8).

Boverkets föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader (BFS 2024:9).

Boverkets föreskrifter om skydd mot buller i byggnader (BFS 2024:10).

Boverkets föreskrifter om bostäders lämplighet för sig ändamål (BFS 2024:11).

Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (BFS 2024:12).

Boverkets föreskrifter om krav på tomter m.m. (BFS 2024:13).

Byggnadsstadgan (1959:612).

Diskrimineringslagen (2008:567).

Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) om buller inomhus.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:18) om ventilation.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:22).

Lagen om skydd mot olyckor (2003:778).

Mark- och miljööverdomstolen dom 2020-09-28 mål nr P 4317–19.

Mark- och miljödomstolen i Växjö dom 2014-03-05, mål nr P 5109–13.

Miljöbalken (1998:808).

Plan- och byggförordningen (2011:338).

Plan- och bygglagen (2010:900).

Plan- och bygglagen (1987:10).

Proposition 1985/86:1. med förslag till ny plan- och bygglag.

Proposition 2008/09:28. Mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

SOU 2009/10:170 (2010). En enklare plan- och bygglag.

SOU 2019:68 (2019). Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

Bilaga 1 – Sammanfattning av dagsljusutredning

Boverket har låtit utföra en utredning om dagsljus. I denna bilaga sammanfattas rapporten Utredning av lättnader av dagsljuskrav i Boverkets nya byggregler vid ändring och ombyggnad.[62]

I utredningen studerades i en första del (del A) de kravlättnader för dagsljus som förväntas komma för bostäder då Boverkets nya byggregler träder i kraft, jämfört med nu gällande BBR-krav. I en andra del (del B) studerades möjligheten att uppfylla dagsljuskrav vid ändring av byggnad i byggnadskroppar med en variation av byggnadsdjup, fönsterglasandel samt avskärmningsvinkel till motstående byggnader.

Utöver de två studierna har även en tidigare forskningsrapport om dagsljustillgång i svenska bostäder byggda över en hundraårsperiod sammanfattats.[63] Forskningsrapporten har sammanfattats för att redogöra för hur dagsljustillgång ser ut i det befintliga bostadsbeståndet.

Sammanfattningsvis visar utredningen att de nya byggreglerna innebär en märkbar lättnad av dagsljuskraven, främst genom borttagandet av solljuskravet och att dagsljuskravet ställs på hela lägenheten i stället för varje rum. Detta förväntas underlätta omvandlingen av lokaler till bostäder, särskilt i projekt som tidigare haft svårt att uppfylla kraven i BBR.

Del A – Analys av kravlättnader med Boverkets nya byggregler

I studien studerades utfallet (kravuppfyllnaden) av de nya dagsljuskraven jämfört med kraven i BBR. Studien gjordes genom ett antal stickprov av rum och lägenheter i nio nyproducerade eller nyprojekterade flerbostadshus med svåra förutsättningar vad gäller dagsljus. Studien omfattade alla vistelserum på de två mest kritiska våningsplanen i respektive projekt (de två lägst belägna planen med bostäder). Totalt studerades 675 rum i 248 lägenheter med svåra förutsättningar.

För varje studerad lägenhet kontrollerades om den uppfyllde BBR respektive de nya byggreglerna om dagsljus. Med de nya reglerna klarar de

[62] Fojab (2025). Utredning av lättnader av dagsljuskrav i Boverkets nya byggregler vid ändring och ombyggnad. Boverkets diarienummer 6948/2024.
[63] Iason Bournas (2021). Daylight compliance of multi-dwelling apartment blocks Design considerations, evaluation criteria and occupant responses. Doktorsavhandling. Lunds universitet. Report EBD-T—21/24.

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

flesta (75 procent i svåra lägen) av de studerade lägenheterna de nya kraven för dagsljus.

Resultaten visar att de nya byggreglerna för dagsljus ger en betydlig kravlättnad gentemot BBR:s krav för alla lägenheter utom för små lägenheter med endast ett rum. Omkring 30 procent fler lägenheter i svåra lägen klarar det nya kravet. De nya reglerna är särskilt gynnsamma vid fall av lägenheter med enstaka djupare rum.

Del B – Analys av ändring/ombyggnad av lokaler till bostäder

I del B identifierades ett antal typologier/storlekar för lägenheter som är utformade ur ett marknadsperspektiv. Lägenheterna var cirka 40, 55 och 75 kvadratmeter stora. Lägenheterna placerades ut i olika djupa byggnadskroppar (12, 15 respektive 18 meter). Endast lägen mitt på en huskropp studerades, det vill säga mer gynnsamma lägen som gavelläge studerades inte. En parameterstudie utfördes därefter med två avskärmningsvinklar (låg, 25 grader respektive hög, 45 grader) och två stycken glasandelar i fasad (låg 35 procent och hög 60 procent).

Resultatet visar att flera av lägenheterna uppfyller det nya nybyggnadskravet dagsljusfaktor, DF,1,0 procent (för minst halva den bedömda ytan i lägenheten). Vid DF 0,8 procent klarades dagsljuskravet i det flesta fall som studerades.

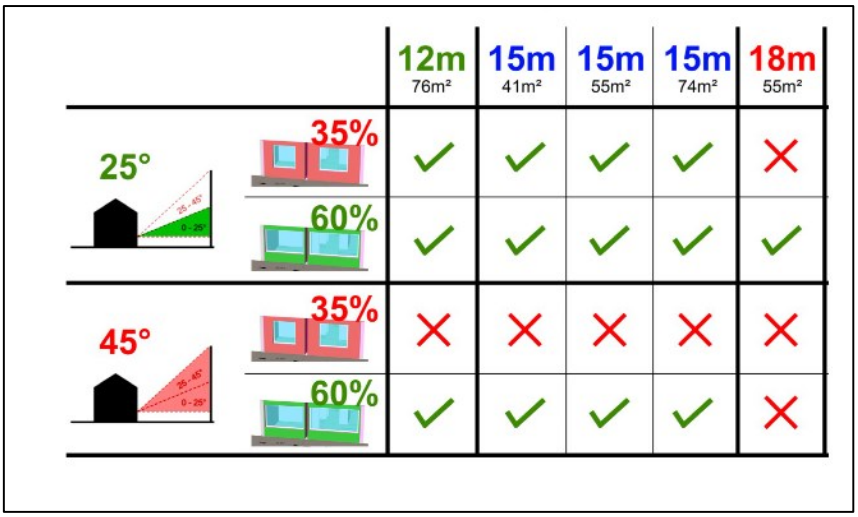
Kravet visade sig dock vara omöjligt att uppfylla vid en kombination av hög avskärmning (45 grader) och små fönster, samt vid en kombination av djup huskropp (18 meter) och små fönster.

För att dagsljuskravet ska kunna uppfyllas i alla de scenarierna som studerats, även de med små fönster och hög avskärmningsvinkel, krävs en ytterligare sänkning av DF-målvärdet till 0,5 procent. Detta skulle dock innebära att lägenheter tillåts vara mörka över en stor del av ytan, vilket kan befaras innebära en oacceptabel risk för människors hälsa.

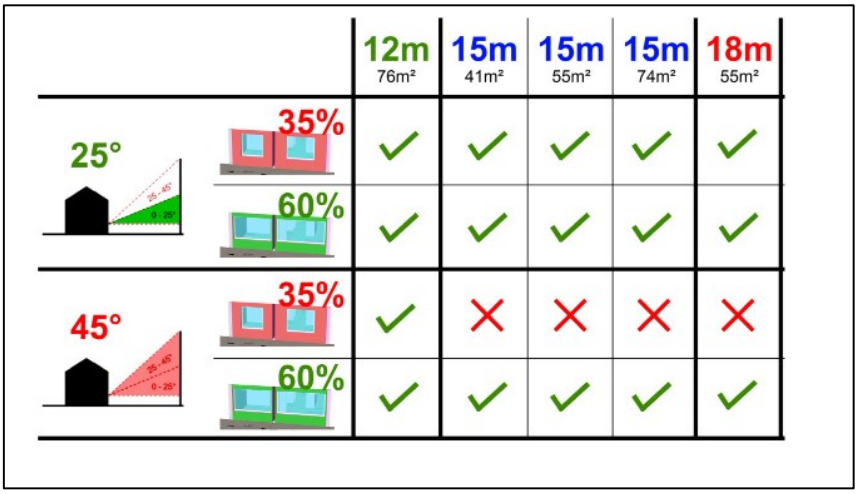
Figurerna 1–3 redovisar resultatet av analys B. Vilka typlägenheter som klarar det nya kravet för dagsljus, dagsljusfaktor DF 1,0 men även om de klarar målvärdena DF 0,8 och DF 0,5. Det framgår under vilka förutsättningar som typlägenheterna klarar de olika målvärdena. De olika förutsättningarna är byggnadskroppens djup, avskärmningsvinkel till motstående byggnad och andelen fönster i fasad.

Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad
Bilaga 1 – Sammanfattning av dagsljusutredning

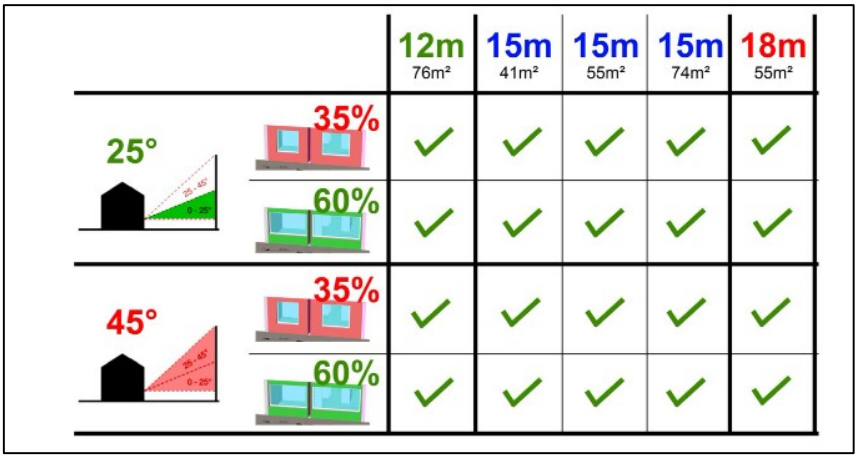
Figur 1. Lägenheter som klarar dagsljusfaktor 1,0.



Figur 2. Lägenheter som klarade dagsljusfaktor 0,8.



Figur 3. Lägenheter som klarade dagsljusfaktor 0,5.



Forskning kring dagsljustillgång i bostäder

I en doktorsavhandling presenterad vid Lunds universitet[64] har dagsljustillgången i svenska bostäder utretts för ett urval av bostäder som speglar olika tidsideal vad gäller arkitektonisk gestaltning och stadsplanering.

I avhandlingen undersöktes andelen rum som uppfyller det nuvarande dagsljuskravet i BBR, det vill säga en dagsljusfaktor som är större eller lika med 1 procent.

Studien visar tydligt att många rum i det befintliga byggnadsbeståndet inte har tillräckliga dagsljusnivåer och uppfyller således ej det nuvarande kravet i BBR.

Det framgår även att det finns skillnader mellan byggnadstyper och byggnadsperioder. Den period som hade i särklass flest bostadsprojekt med god tillgång till dagsljus var åren mellan 1930 och 1961, en tid som kännetecknades av glesare bebyggelse och byggnadstyper som ofta gav ett lågt antal lägenheter per trapphus. Sådana förutsättningar är svåra att uppnå inom dagens ekonomiska beslutsprocess i byggsektorn.

Effekt av omgivning

Studien jämförde kravuppfyllnaden för olika byggnader beroende på bebyggelsetätheten i deras närmaste fysiska omgivning, och fann att ju högre täthet desto lägre kravuppfyllelse.

Oavsett individuella rums-, fasad- eller byggnadsegenskaper så spelar den urbana omgivningen i sig en avgörande roll för hur mycket dagsljus ett bostadsrum får.

Skillnader inom enskilda byggnader

Studien analyserade hur kravuppfyllelsen för rum varierar inom en byggnad. Det framgick att variationerna i dagsljusfaktorvärden mellan rum inom en och samma byggnad är stora. Variationen beror på rums- och fasadgeometri, men också i hög grad på om rummen är placerade på bottenvåningen eller högre upp i byggnaden.

Skillnad mellan rumstyper

Studien jämförde individuella rum utifrån deras funktion (kök, vardagsrum, sovrum, matplats) med avseende på kravuppfyllelse. Resultaten visade att det finns tydliga skillnader mellan rumstyper, där vissa rum (till exempel kök) konsekvent har lägre dagsljusnivåer än andra rum. Denna information tyder på att de kommande reglerna kan vara lättare att uppfylla, eftersom de medger flexibilitet mellan rum – vissa rum kan vara

[64] Iason Bournas (2021). Daylight compliance of multi-dwelling apartment blocks Design considerations, evaluation criteria and occupant responses. Doktorsavhandling. Lunds universitet. Report EBD-T—21/24.

mörkare medan andra är mycket ljusa och därmed kompenserar för lägenhetens totala dagsljusprestanda.

Typisk geometri för olika rumstyper

När man utreder möjligheter till omvandling av lokaler till flerbostadshus är det relevant att ha i åtanke vilka rumsdimensioner och andra geometriska egenskaper som vanligtvis förekommer i typiska flerbostadshus. Följande kunde konstateras:

- Rumsdjup över 8 meter är ytterst ovanliga.
- Rumshöjder (golv till tak) ligger oftast mellan 2,5 och 2,7 meter.
- Avskärmningsvinkeln är nästan alltid under 45 grader, och för 75 procent av rummen ligger den under 20 grader.

Bilaga 2 – Metod för beräkning av kostnader

De förslag som har kostnadsberäknas utgör underlag för bedömning av förslagen till lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ytterligare information om kostnadsberäkningarna återfinns i WSP:s rapport (2025) ”Kostnadsberäkning i ändringsprojekt – kostnadsberäkning ombyggnadskostnader för hiss och dörrar”.

För att möjliggöra en beräkning för denna konsekvens har vissa antaganden gjorts.

Ett första övergripande antagande är att kravlättnad och därmed kostnadsminskning endast inträffar i samband med de byggnadsarbeten som görs i övrigt för ändringen/tillbyggnaden. Det vill säga kostnadsminskningen är inte jämförbar med den kostnad som samma åtgärder skulle innebära, om de utförs som ett eget avgränsat byggprojekt. Kostnadskonsekvensen ställer vi därför i relation till totalkostnaden för hela projektkostnaden.

De åtgärder som redovisas särskilt i beräkningarna är att tillföra hiss och att bredda dörrar i bostadsbyggnader. För att förstå relationen mellan kostnaden för åtgärderna och totalkostnaden beräknas tre scenarier på en övergripande nivå. Scenarierna är valda för att exemplifiera olika utfall. Ett projekt med bättre eller sämre förutsättningar för att installera hissen ger olika kostnader för hissen. Ett mindre omfattande projekt kan ha svårare att bära kostnaden för installationen av en hiss än ett större projekt.

Kalkylmetodik

En grundstruktur för kalkylarbetet togs fram gemensamt för scenarierna med hjälp av Excel, en flik per scenario. Gemensamt är att åtgärder delats upp på ingående byggdelar och mängdats upp med stöd av skisserna i respektive scenario. För prissättningsarbetet har marknadsledande kalkylprogram och prisdatabaser innehållande allmänt rådande priser och enhetstider för den svenska byggbranschen använts.

Antaganden

En rad antaganden har gjorts för kalkylerbarhet, bland dessa är:

- Kostnadsläget är april 2025.
- Kalkylerna förutsätter upphandling i konkurrens och att entreprenören skall ha skälig ersättning för sina kostnader varför entreprenörsarvodet är antaget till 12 procent påslag på nettokostnaderna.

- Kalkylerna tar ej hänsyn till geografiska variationer eller tillfälliga marknadslägen.
- Kalkylerna förutsätter att arbetet utförs under normal arbetstid och i samband med gynnsam årstid och goda väderförhållanden.
- Fördelning mellan arbete och material i entreprenadkostnaderna antas till 60 procent respektive 40 procent.
- I kalkylerna ingår både direkta och indirekta entreprenadkostnader. Indirekta kostnader är omkostnader såsom etablering, bodar, maskiner, platsorganisation, städning, administration med mera.
- Kalkylerna redovisar även normalt förekommande byggherrekostnader, såsom egen projektadministration, utredningar, besiktningar, byggledning, projektering, försäkringar med mera.

Kostnader som kan tillkomma men som inte kalkylerats är;

- Evakueringslösningar för boenden under byggtid.
- Utbyggnad av elkraft.
- Kapacitetsutbyggnad av ledningar i mark.

Övriga antaganden specificeras i de tre scenarier som har tagits fram i samråd med Boverket.

Intäkter eller intäktsbortfall för tillkommande bostadsdelar ingår inte i kalkylen, men resonemang förs kring detta i avsnittet om slutsatser i WSP:s rapport. Antaganden om standard i ombyggda och tillkommande bostäder antas vara ungefär som för allmännyttan. Kostnader för dörrar beräknas separat, men kan sättas i relation till totalkostnaderna för de tre scenarierna.

De tre scenarierna

Tre scenarier har tagits fram för att kunna relatera kostnaderna för vissa ändringsåtgärder till en totalkostnad för projektet. Varje scenario är en så pass omfattande ändring att hisskravet utlöses med dagens regler. Scenarierna är valda för att visa på några olika utfall. De ändringsåtgärder som redovisas särskilt är att tillföra hiss och att bredda dörrar. Scenarierna är valda med olika typer av hissar och med olika grad av påverkan på den befintliga byggnaden och dess stomme. I alla scenarier förutsätts maskinrumslösa hissar, främst av utrymmesskäl.

Om kraven på hiss vid ändring

Krav på hiss anges i PBF, och i Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (BFS 2024:12) preciseras kravet på hiss vid ändring.

Hissar, som är till för att uppfylla kravet på att byggnader ska vara tillgängliga och användbara, ska vara projekterade och utförda så att de kan användas av personer med nedsatt rörelseförmåga och av personer med

nedsatt orienteringsförmåga. Transport med sjukbår ska kunna ske i hiss, i ett bostadshus som har fler än fyra plan.

Vid ändringar av flerbostadshus med fler än två våningar ska en tillgänglig och användbar hiss installeras, om sådan saknas. Kravet gäller om ändringen innefattar större ingrepp i trapphus, omdisposition av planlösningar eller omfattande ingrepp i byggnadens stomme.

Det finns också ett undantag för inredning av bostäder under 35 kvm på vind. I de fallen krävs aldrig hiss.

Plats för bår i hissen krävs endast i byggnader med fler än fyra våningar. I byggnader med fyra eller färre våningar kan sjuktransport ske i trappan, förutsatt att trappan är tillräckligt bred för att medge detta.

Vid ombyggnad/ändring kan dock hänsyn tas till varsamhetskravet, förvanskningsförbudet och ändringens omfattning (skäl enligt 1 § 2, 4, 6 eller 7).

Gällande rätt vid ändring av byggnader redogörs närmare för i avsnitt 3.

Scenario 1

En mindre verksamhetsbyggnad (kontorsbyggnad eller liknande) i tre plan byggs om till ett bostadshus.

Verksamhetsbyggnaden har ett befintligt trapphus utan hiss i ena änden av byggnaden. Entré till de nya bostäderna ordnas genom att en loftgång byggs på ena långsidan av byggnaden. Loftgången anknyter både till den befintliga trappan och ett nytt externt hisschakt. Byggnaden är under 4 våningar och hissen behöver inte rymma bår.

Hisskorgen är 1 100 x 1 400 mm. Den utvändiga installationen kräver ett ordentligt och uppvärmt hisschakt.

Stommen, taket och fasaden behålls som de är (utöver att nya dörrhål tas upp mot loftgången). Ändringen inne i byggnaden är omfattande med nya lägenhetsskiljande väggar, nya installationer för värme, ventilation och VA samt inredning av fyra bostäder per plan med ett kök och badrum per bostad. Area BTA är cirka 200 kvadratmeter per plan.

Antaganden:

- I lägenhetsanpassning ingår uppbyggnad av lägenheter inom stomren lokal.
- Kostnadskonsekvensen för scenariot avgränsas till enbart hissinstallationen.
- Utförandet av hissen antas till enkel standard och till en låg kostnad utan särskilda gestaltningsmässiga krav.

Scenario 2

Vinden i en byggnad med tre plan inreds. Trapphuset finns centralt i byggnaden. Entrén har halvplansförskjutning. Att placera hissen utvändigt skulle ge minst lika stort intrång i befintliga bostäder som att bygga in den i byggnaden, om den ska nå alla plan.

Vinden inreds med bostäder och takkupor byggs för att rymma bostadsfunktionerna. Bostäderna är större än 35 kvadratmeter, det vill säga att de inte är undantagna från krav på tillgänglighet och användbarhet. Byggnaden har inte mer än fyra plan så hissen behöver inte rymma bår. Installationen av hissen innebär ett intrång med ändrad planlösning i en bostad per plan. Ändringen berör sovrum och vardagsrum, men inte badrum eller kök.

Scenariot tar höjd för en mer omfattande renovering av ytskikt (inklusive badrum) och ventilation i befintliga bostäder. Fasaden och fönster antas renoveras, men inte tilläggsisoleras.

Vinden inreds med två nya bostäder. Det tillkommer också en kostnad för att befintliga vindsförråd ska flyttas till källarutrymmen.

Antaganden:

- Projektet antas kunna genomföras inom gällande detaljplan.
- Fasad antas vara putsad och renoveringen begränsas till 10-procentig lappning/lagning samt ommålning.
- Fönster antas vara av trä och endast ytterst begränsad renovering görs samt ommålas både in- och utvändigt.
- Mekanisk frånluftsventilation installeras för samtliga lägenheter.
- Kostnadskonsekvensen för scenariot avgränsas till hissinstallationen från källarplan till vindsplan, anpassningar av byggnaden i form av flytt av väggar på entréplan och normalplan samt därtill nödvändiga håltagningar.
- Utförande antas till enkel standard och till en låg kostnad utan särskilda gestaltningsmässiga krav.

Scenario 3

Vinden i en byggnad med fem plan utan hiss inreds med bostäder som är större än 35 kvadratmeter. I detta scenario tillförs en hiss som rymmer sjukbår, vilket innebär att trapporna och en av trapphusets väggar behöver rivas och ett nytt trapphus byggas upp. Det medför att en bostad per plan behöver få ändrad planlösning och att en bärande vägg växlas av. Ett fönster per våning flyttas för att passa med den nya planlösningen.

Scenariot tar höjd för en mer omfattande renovering av ytskikt (inklusive badrum) och ventilation i befintliga bostäder. Fasaden och fönster antas renoveras, men inte tilläggsisoleras.

Två bostäder inreds på vinden. Det tillkommer också en kostnad för att befintliga vindsförråd ska flyttas till källarutrymmen.

Antaganden:

- Ändrad planlösning på varje våningsplan och därav mer omfattande ytskiktsrenovering.
- Ny ventilation till samtliga bostäder.
- Fasad antas vara putsad och renoveringen består i 10 procentig lappning/lagning samt ommålning.
- Fönster antas vara av trä och att en begränsad renovering görs samt ommålning både in- och utvändigt.
- Kostnadskonsekvensen för scenariot utgörs utav hissinstallationen från markplan till vindsplan, anpassningar av byggnaden i form av flytt av väggar på alla plan, trapphusutbyggnad och därtill nödvändiga håltagningar.
- Utförande antas till enkel standard och till en låg kostnad utan särskilda gestaltningsmässiga krav.

Kostnadsberäkningar per scenario

För scenario 1 har en modulhiss i stålschakt kalkylerats. För scenarier 2 och 3 har MRL-hiss, det vill säga maskinrumslös linhiss i stålschakt kalkylerats.

Scenario 1

Att tillföra hiss utgör en kostnad på cirka 2,1 miljoner kronor eller cirka 10 procent av den totala projektkostnaden. Kalkylen förutsätter att ingen markinlösen behövs och att det är gynnsamma förhållanden för hissens placering. Om det ställs särskilda gestaltningsmässiga krav på utformning kan den kalkylerade kostnaden öka betydligt.

Scenario 2

Att tillföra hiss utgör en kostnad på minst 3,9 miljoner kronor vilket motsvarar 25 procent av den totala projektkostnaden.

Om man breddar lägenhetsdörrarna på varje plan i samband med ombyggnaden medför det en kostnad på 461 tusen kronor eller cirka 3 procent av den totala projektkostnaden.

Projektet innebär tillkommande boarea på vinden, men också minskad boarea på vardera av de övriga planen. Detta medför sannolikt lägre hyresintäkt för berörda lägenheter.

Scenario 3

Att tillföra hiss medför en kostnad på minst cirka 6,6 miljoner kronor eller cirka 26 procent av den totala projektkostnaden. Att bredda dörrar

der vid ändring och ombyggnad (2025:12) - BN-2025/00319-2 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) : Rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad.pdf

medför en kostnad på cirka 767 tusen kronor, vilket motsvarar cirka 3 procent av den totala projektkostnaden.

Projektet innebär tillkommande boarea på vinden, men också minskad boarea på vardera av de övriga planen. Detta medför sannolikt lägre hyresintäkt för berörda lägenheter.

Bilaga 3 – Tabellbilaga

I denna tabellbilaga visas tre tabeller som diskuteras i kapitel 9 Konsekvenser av författningsförslagen. Tabellerna redovisar antalet byggaktörer och personer med funktionsnedsättning som berörs av förslagen till regelförändringar. De tre tabellerna visar (1) antal bostadsutvecklingsföretag, entreprenadföretag och konsultföretag indelade i storleksklasser, (2) självrapporterad nedsatt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder efter kön och ålder, samt (3) antal förskrivna rollatorer och rullstolar efter kön och ålder.

Tabell 1. Antal bostadsutvecklingsföretag, entreprenadföretag och konsultföretag indelade i storleksklasser.

Antal och storleksklass 2024	0	1–9	10–49	50–500+	Summa
Utvecklare av byggprojekt	821	174	22	3	1 020
Byggentreprenörer	16 485	8 976	1 263	175	26 899
Tekniska konsultbyråer inom bygg- och anläggningsteknik	8 787	5 208	392	60	14 447
Övriga tekniska konsultbyråer	1 963	729	75	20	2 787
Summa	28 056	15 087	1 752	258	45 153

Fördelning utifrån storleksklasser mätt som antal anställda i företaget. Källa: SCB:s företagsregister. SNI 2007: 41 100, 41 200, 71 121 och 71 129.

Tabell 2. Självrapporterad nedsatt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder efter kön och ålder.

Andel och åldersgrupp 2024	16–29 år	30–44 år	45–64 år	65–84 år	85+ år
Nedsatt rörelseförmåga, kvinnor	3,2 %	5,6%	17,5%	50,6%	90,2%
Nedsatt rörelseförmåga, män	2,1%	3,0%	10,2%	37,5%	73,1%
Nedsatt rörelseförmåga, totalt	2,6%	4,2%	13,8%	44,2%	83,6%
Rörelsehinder, kvinnor	1,1%	2,0%	7,1%	22,3%	64,2%
Rörelsehinder, män	1,5%	1,5%	4,4%	17,0%	46,0%
Rörelsehinder, totalt	1,3%	1,8%	5,7%	19,7%	57,2
Svårt rörelsehinder, kvinnor	0,5%	0,6%	1,8%	11,1%	55,2%
Svårt rörelsehinder, män	1,0%	0,2%	1,3%	7,6%	29,7%
Svårt rörelsehinder, totalt	0,8%	0,4%	1,5%	9,4%	45,4%

Funktionsnedsättning 2024 (självrapporterat) efter ålder, kön och år. Nedsatt rörelseförmåga, rörelsehinder och svårt rörelsehinder. Andel (procent). Källa: Folkhälsomyndigheten, Nationella folkhälsoenkäten.

Tabell 3. Antal förskrivna rollatorer och rullstolar efter kön och ålder.

Antal och åldersgrupp 2020	0–17 år	18–64 år	65–74 år	75–85+	Summa
Rollatorer, kvinnor	364	16 911	28 606	173 979	219 860
Rollatorer, män	437	9 894	19 924	85 313	115 568
Rollatorer, totalt	801	26 805	48 530	259 292	335 428
Manuella tvåhjulsdrivna rullstolar, kvinnor	1 899	15 226	10 660	37 122	64 907
Manuella tvåhjulsdrivna rullstolar, män	2 508	14 288	10 389	21 808	48 993
Manuella tvåhjulsdrivna rullstolar, totalt	4 407	29 514	21 049	58 930	113 900

Förskrivna hjälpmedel, ögonblicksbild februari 2021, samtliga regioner, kön och ålder. Antal rollatorer och rullstolar. Källa: Socialstyrelsen (2022). Uppdrag statistik på hjälpmedelsområdet – slutrapport.

Bilaga 4 – Kombinerade författningsförslag

Inom ramen för ett regeringsuppdrag lämnade Boverket 2021 ett förslag till översyn av reglerna kring ombyggnad.[65] Det förslaget bedöms vara fortsatt aktuellt. För att bedöma hur det förslaget påverkas av de förslag som läggs i denna rapport har nedanstående test gjorts där de bägge förslagen har kombinerats.

Plan- och bygglagen

Nuvarande lydelse	*Ändrad lydelse*
1 kap. Syfte, innehåll och definitioner	
4 §	
I denna lag avses med allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov, bebygga: att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk, bebyggelse: en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader, byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten, byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den, byggnadsnämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag, byggnadsverk: en byggnad eller annan anläggning, byggprodukt: en produkt som är avsedd att stadigvarande ingå i ett byggnadsverk, exploateringsavtal: avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur, genomförandetiden: den tid för genomförandet av en detaljplan som ska bestämmas enligt 4 kap. 21–25 §§, kvartersmark: mark som enligt en detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde, markanvisning: ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med	

[65] [65] Boverket (2021). Översyn av ombyggnad i PBL. Rapport 2021:19.

kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande, medfinansieringsersättning: ersättning som en byggherre eller en fastighetsägare i samband med genomförande av en detaljplan åtar sig att betala för en del av en kommuns kostnad för bidrag till byggande av en viss väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för, miljönämnden: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter på miljö- och hälsoskyddsområdet, nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,	
ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,	
omgivningsbuller: buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar, planläggning: arbetet med att ta fram en regionplan, en översiktsplan, en detaljplan eller områdesbestämmelser, sammanhållen bebyggelse: bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark,	
	påtaglig förnyelse: en ändring av en byggnad som är lov- eller anmälningspliktig, innebär att hela byggnaden, eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden, genomgår sådana omfattande åtgärder som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § samt medför en stor ekonomisk investering,
tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym, tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål, underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde, och ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde	
8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser	
2 §	

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de, *1.* vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden, *2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och* *3.* vid *annan* ändring av en byggnad *än ombyggnad* uppfylls *i fråga om ändringen*. *När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.*	Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § *vid nybyggnad* uppfyllas på så sätt att de vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden. *Vid flyttning av byggnad ska dock kraven anpassas med hänsyn till* *5. flyttningens syfte* *6. byggnadens förutsättningar* *7. behovet av resurshushållning, och* 8. *bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*
	2 a § *Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.* *Kraven ska dock anpassas med hänsyn till* *1. ändringens omfattning* *2. byggnadens förutsättningar* *3. behovet av resurshushållning, och* 4. *bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*
	2 b § *När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.*
3 §	

I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som 1. enligt 1 *och* 2 §§ gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och 2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.	I den omfattning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska det som 1. enligt 1, 2 och *2 a §§* gäller för en byggnad också gälla för en annan anläggning, och 2. enligt 1 § gäller för en byggnad också gälla för skyltar och ljusanordningar.
5 §	
Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de *1. uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och* *2. med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.* *De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket är de krav som gäller när uppförandet eller ändringen görs. Kraven ska uppfyllas i samma omfattning av byggnaden som anges i 2 § första stycket, om inte annat följer av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.* *Det som enligt första och andra styckena gäller i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.*	*Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden.* *Vid flyttning av byggnad* ***ska*** *dock kraven anpassas med hänsyn till* *5. flyttningens syfte* *6. byggnadens förutsättningar* *7. behovet av resurshushållning, och* *8. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.*
	5 a § *Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 4 § vid ändring av byggnad uppfyllas för den ändrade delen.* *Kraven ska dock anpassas med hänsyn till* *1. ändringens omfattning* *2. byggnadens förutsättningar* *3. behovet av resurshushållning, och* *4. bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel.* *De egenskapskrav som ska uppfyllas vid tillämpningen av första stycket*

	är de krav som gäller när ändringen görs.
	5 b § *Vid påtaglig förnyelse ska, utöver vad som framgår av 5 §,* *1. sådana brister i förhållande till kraven 4 § 1–5 som medför betydande risker med avseende på hälsa och säkerhet, undanröjas i hela byggnaden, och* *2. kraven i 4 § första stycket 10 och 11 tillgodoses i den utsträckning som framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 §.*
	5 c § *De krav som ska uppfyllas vid tillämpningen av 5 och 5 a §§ ska uppfyllas så att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.* *Det som gäller enligt 5 och 5 a §§ samt första stycket i fråga om byggnad ska också tillämpas på andra anläggningar än byggnader.*
7 §	
Vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder *på högst 35 kvadratmeter* inreds på en vind. *Det som enligt första stycket gäller i fråga om en byggnad ska tillämpas också på andra anläggningar än byggnader.* *Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.*	*Avsteg* från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 *får* alltid göras om ändringen innebär att bostäder inreds på en vind *eller i en suterräng*.

8 §	
I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning. *Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till åtgärdens omfattning och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven.*	I fråga om en byggåtgärd som inte kräver bygglov eller anmälan enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig med hänsyn till åtgärdens art och omfattning.
Första stycket gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.	
9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.	
19 §	
Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1 *och 2 §§*. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.	Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden i ett villkorsbesked redovisa sin bedömning i fråga om åtgärden kan antas komma att bli föremål för villkor för att uppfylla kraven i 8 kap. 1, *2 och 2 a §§*. Ett sådant villkorsbesked är inte bindande.
30 §	
Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om 1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser a) överensstämmer med detaljplanen, eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), 2. åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och	
Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om 1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser a) överensstämmer med detaljplanen, eller b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), 2. åtgärden inte strider mot detaljplanen, 3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och	

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 *§*, 2 § *första stycket*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.	4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, *2 a,* 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.
Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4–4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen.	
31 §	
Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden 1. inte strider mot områdesbestämmelser, 2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och	
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 *§*, 2 *§ första stycket*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.	3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1, 2, *2 a, 2 b*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
31 a §	
Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden 1. innebär endast att en byggnad ändras på ett sådant sätt som avses i 2 § första stycket 3 c eller att ett en- eller tvåbostadshus kompletteras med en komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad, 2. inte strider mot sådana områdesbestämmelser som avses i 4 kap. 42 § första stycket 3 eller 5 c, och	
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 *§*, 2 *§ första stycket*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.	3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1, 2, *2 a, 2 b*, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.
16 kap. Bemyndiganden	
2 §	
Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om	
1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 *och 2 §§* ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,	1. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1, *2, 2 a och 5 b§§* ska tillämpas också på en annan anläggning än en byggnad,
2. att det som gäller i fråga om en byggnad i 8 kap. 1 § 2 ska tillämpas också på skyltar och ljusanordningar,	

3. vad som krävs för att ett byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar ska anses uppfylla kraven i 8 kap. 1 och 4 §§,	
4. att vissa krav trots 8 kap. *2 och 5 §§* eller vid tillämpning av 8 kap. *7 och* 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad*, ombyggnad* eller *annan* ändring av en byggnad, 5. att vissa krav trots 8 kap. *2 och 5 §§* eller vid tillämpning av 8 kap. 7 och 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad*, ombyggnad* eller *annan* ändring av en byggnad, 6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, *och* 7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5 § alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus.	4. att vissa krav trots 8 kap. *2, 2 a, 5, och 5 a §§* eller vid tillämpning av 8 kap 8 §§ alltid ska uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad, 5. att vissa krav trots 8 kap. *2, 2 a, 2b, 5 och 5 a §§* eller vid tillämpning av 8 kap. 8 §§ inte behöver uppfyllas vid nybyggnad eller ändring av en byggnad, 6. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 6 trots 8 kap. 5, *5 a och 5 b §§* alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus när detta behövs till följd av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, 7. att krav enligt 8 kap. 4 § första stycket 11 trots 8 kap. 5*, 5 a och 5 b §§* alltid ska uppfyllas i fråga om andra byggnader än bostadshus, *och* *8. vilka åtgärder som ska anses vara omfattande vid tillämpningen av reglerna om påtaglig förnyelse.*
3 §	
Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. *2* eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.	Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att vissa slags hinder mot tillgänglighet eller användbarhet vid tillämpningen av 8 kap. *2 b* eller 12 § ska anses vara enkla att avhjälpa.

Plan- och byggförordningen

Nuvarande lydelse	***Ändrad lydelse***
3 kap. Krav på byggnadsverk	
Utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet	
3 kap. 4 §	
Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.	
Trots första stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning*,* om byggnaden har färre än tre våningar. Om	*Vid uppförande av ny byggnad behöver, trots* första stycket, en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har

bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet.	färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. *Vid ändring eller flyttning av byggnad behöver en byggnad som efter ändringen har färre än fyra våningar, trots första stycket, inte tillföras en hiss eller annan lyftanordning för att uppfylla kravet på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar.*
Vid tillämpningen av *detta stycke* ska med våning jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.	Vid tillämpningen av *andra och tredje styckena* ska med våning jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.
Uppfyllandet av utformningskraven	
6 §	
Det som sägs om uppfyllandet av kraven på utformning i 8 kap. 2 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av utformningskraven i 1–5 §§.	Det som sägs om uppfyllandet av kraven på utformning i 8 kap. *2 och 2 a* §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av utformningskraven i 1–5 §§.
Särskilda säkerhetskrav avseende redan uppförda byggnader	
12 §	
Kraven i 11 § *1*–3 ska alltid vara uppfyllda genom att 1. *en byggnad som avses i 11 § 1 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1960,* *2*. portar och anordningar som avses i 11 § 2 är utförda på det sätt som skäligen kunde krävas av en ny port eller anordning den 1 juli 1974, och *3*. en byggnad som avses i 11 § 3 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1977	Kraven i 11 § *2*–3 ska alltid vara uppfyllda genom att *1.* portar och anordningar som avses i 11 § 2 är utförda på det sätt som skäligen kunde krävas av en ny port eller anordning den 1 juli 1974, och *2.* en byggnad som avses i 11 § 3 har sådana anordningar som skäligen kunde krävas av en ny byggnad den 1 juli 1977.
Kravet i 11 § 5 ska uppfyllas senast när hissen genomgår en större ändring eller en väsentlig del i hissen byts ut.	
Egenskapskrav avseende tillgänglighet och användbarhet	
18 §	

För att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.	
Trots andra stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vid tillämpningen av *detta* stycke ska med våning jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.	*Vid uppförande av ny byggnad behöver trots, andra stycket,* en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nås från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. *Vid ändring eller flyttning av byggnad behöver en byggnad som efter ändringen har färre än fyra våningar, trots andra stycket, inte tillföras en hiss eller annan lyftanordning för att uppfylla kravet på att en bostad ska vara tillgänglig och användbar.* Vid tillämpningen av *tredje och fjärde* styckena ska med våning jämställas vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.
Genomförande av egenskapskraven vid senare tidpunkt	-
21 §	-
Uppfyllandet av egenskapskraven	
22 §	
Det som sägs om att uppfylla kraven på tekniska egenskaper i 8 kap. *5 §* plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av egenskapskraven i 7–10, 13, 14 och 16–20 b §§ detta kapitel. *De krav som gäller bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 10 plan- och bygglagen och 20 a § detta kapitel behöver dock inte uppfyllas vid*	Det som sägs om att uppfylla kraven på tekniska egenskaper i 8 kap. *5 och 5 a §§* plan- och bygglagen (2010:900) ska gälla för uppfyllandet av egenskapskraven i 7–10, 13, 14 och 16–20 b §§ detta kapitel. *Vid en ändring av en byggnad behöver de krav som gäller bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 10*

annan ändring av en byggnad än ombyggnad. *De krav som gäller laddning av elfordon i 8 kap. 4 § första stycket 11 plan- och bygglagen och 20 b § detta kapitel behöver inte uppfyllas vid annan ändring av en byggnad än* *1. ombyggnad* som omfattar byggnadens elektriska infrastruktur i fall då parkeringen är belägen i byggnaden, *och* 2. *ombyggnad* som sker i samband med att ändringsåtgärder vidtas på parkeringen i fall då parkeringen är belägen på tomten till byggnaden.	*plan- och bygglagen och 20 a § detta kapitel uppfyllas endast om ändringen innebär en påtaglig förnyelse.* *Vid en ändring av en byggnad behöver de krav som gäller laddning av elfordon i 8 kap. 4 § första stycket 11 plan- och bygglagen och 20 b § detta kapitel endast uppfyllas* *1. om ändringen av byggnaden innebär en påtaglig förnyelse* som omfattar byggnadens elektriska infrastruktur i fall då parkeringen är belägen i byggnaden, *eller* 2. *om ändringen av byggnaden innebär en påtaglig förnyelse* som sker i samband med att ändringsåtgärder vidtas på parkeringen i fall då parkeringen är belägen på tomten till byggnaden.
Undantag från utformnings- och egenskapskraven på byggnadsverk	***Omfattande åtgärder***
23 §	
I fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska 8 kap. 7 § första stycket andra meningen plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas på så sätt att det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 plan- och bygglagen med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver *1. vid ombyggnad endast om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven, och* *2. vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar.*	*Vid tillämpningen av bestämmelserna om påtaglig förnyelse ska bedömningen av om åtgärderna är omfattande göras utifrån en samlad bedömning av om* *1. åtgärden innefattar större ingrepp i stomme,* *2. åtgärden innefattar större ändringar av planlösningen,* *3. byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål, och* *4. merparten av de tekniska systemen byts ut.* *För att vara omfattande ska åtgärderna, trots första stycket, innefatta 1 eller 2.*
Särskilda undantag för tillfälligt anläggningsboende	
27 §	
Kraven som gäller energihushållning, hushållning med vatten och avfall och bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 6, 9 och 10 plan- och bygglagen (2010:900) och 14, 20 och 20 a §§ detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de	Kraven som gäller energihushållning, hushållning med vatten och avfall och bredbandsanslutning i 8 kap. 4 § första stycket 6, 9 och 10 plan- och bygglagen (2010:900) och 14, 20 och 20 a §§ detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de

paragraferna behöver inte uppfyllas vid nybyggnad*, ombyggnad* eller *annan* ändring *än ombyggnad* avseende ett tillfälligt anläggningsboende.	paragraferna behöver inte uppfyllas vid nybyggnad eller ändring avseende ett tillfälligt anläggningsboende.
28 §	
I fråga om nybyggnad, *ombyggnad* eller *annan* ändring *än ombyggnad* avseende ett tillfälligt anläggningsboende ska kraven i 8 kap. 1 § och 4 § första stycket 2–5, 7 och 8 plan- och bygglagen (2010:900) och 8–10, 13 och 16 §§ och 18 § första stycket detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de paragraferna anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet.	I fråga om nybyggnad eller ändring avseende ett tillfälligt anläggningsboende ska kraven i 8 kap. 1 § och 4 § första stycket 2–5, 7 och 8 *och 5 a, 5 b §§* plan- och bygglagen (2010:900) och 8–10, 13 och 16 §§ och 18 § första stycket detta kapitel samt de föreskrifter som Boverket har meddelat i anslutning till de paragraferna anpassas och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skälig i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet.
Anpassningar och avsteg som görs enligt första stycket får inte medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet.	
7 kap. kontrollplan, funktionskontrollanter, kontrollansvariga och sakkunniga	
Kontrollplan	-
1 §	-
Om en ombyggnad ska genomföras i etapper, ska de tidpunkter som avses i 3 kap. 21 § framgå av kontrollplanen enligt 10 kap. plan- och bygglagen (2010:900).	-
10 kap. Bemyndiganden	
Byggnadsverks utformning	
2 §	
Boverket får meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som enligt 8 kap. *2 § andra stycket* plan- och bygglagen (2010:900) ska anses enkla att avhjälpa samt de övriga föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om enkelt avhjälpta hinder och om undantag från sådana krav.	Boverket får meddela föreskrifter om vilka hinder mot tillgänglighet och användbarhet som enligt 8 kap. *2 c §* plan- och bygglagen (2010:900) ska anses enkla att avhjälpa samt de övriga föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om enkelt avhjälpta hinder och om undantag från sådana krav.

.

Fastställd: dnr 5913/2024

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-10
Byggnadsnämnden

GULDSKRINET 1

Diarienr: BN-2022/01655

Namnsättning av gator Guldskrinet 1, Haga

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnen *Dalsängsgatan, Guldskrinsvägen* och *Vallengatan*.

Ärendebeskrivning
Detaljplan har vunnit laga kraft för Guldskrinet 1 på Haga. Planen innehåller områden för tre nya gator som behöver namn. I enlighet med traditionen namnges gatorna efter äldre ägonamn i området.

Dalsängsgatan: Dalsänget är registrerat som ett naturnamn, upptecknat från Vretkartan över Umeå stad år 1793. Namnet nämns även i Pehr Stenbergs Umebeskrivning från 1800-talets början.

Guldskrinsvägen: Guldskrinet var tidigare en odling som tillhörde Umeå stad, och som har gett namn åt kvarteret i planområdet. I ortnamnsregistret för odlingen framgår att "Marken var bördig där". Enligt Namnarkivet i Uppsala är namnet 'ett berömmande namn som innehåller appellativet Guldskrinet'.

Vallengatan: Namnet syftar på Gammliavallen, den historiska idrottsplatsen som invigdes 1925 och i år firar sitt 100-årsjubileum. Gammliavallen har en lång historia som en central plats för stadens idrottsliv. Under sin tidiga historia användes Gammliavallen primärt för fotboll och friidrott, men den var även en central plats för andra idrottsevenemang och aktiviteter i Umeå. Under 2009 togs löparbanorna bort och Gammliavallen är sedan dess en renodlad fotbollsstadion.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-10
Karta

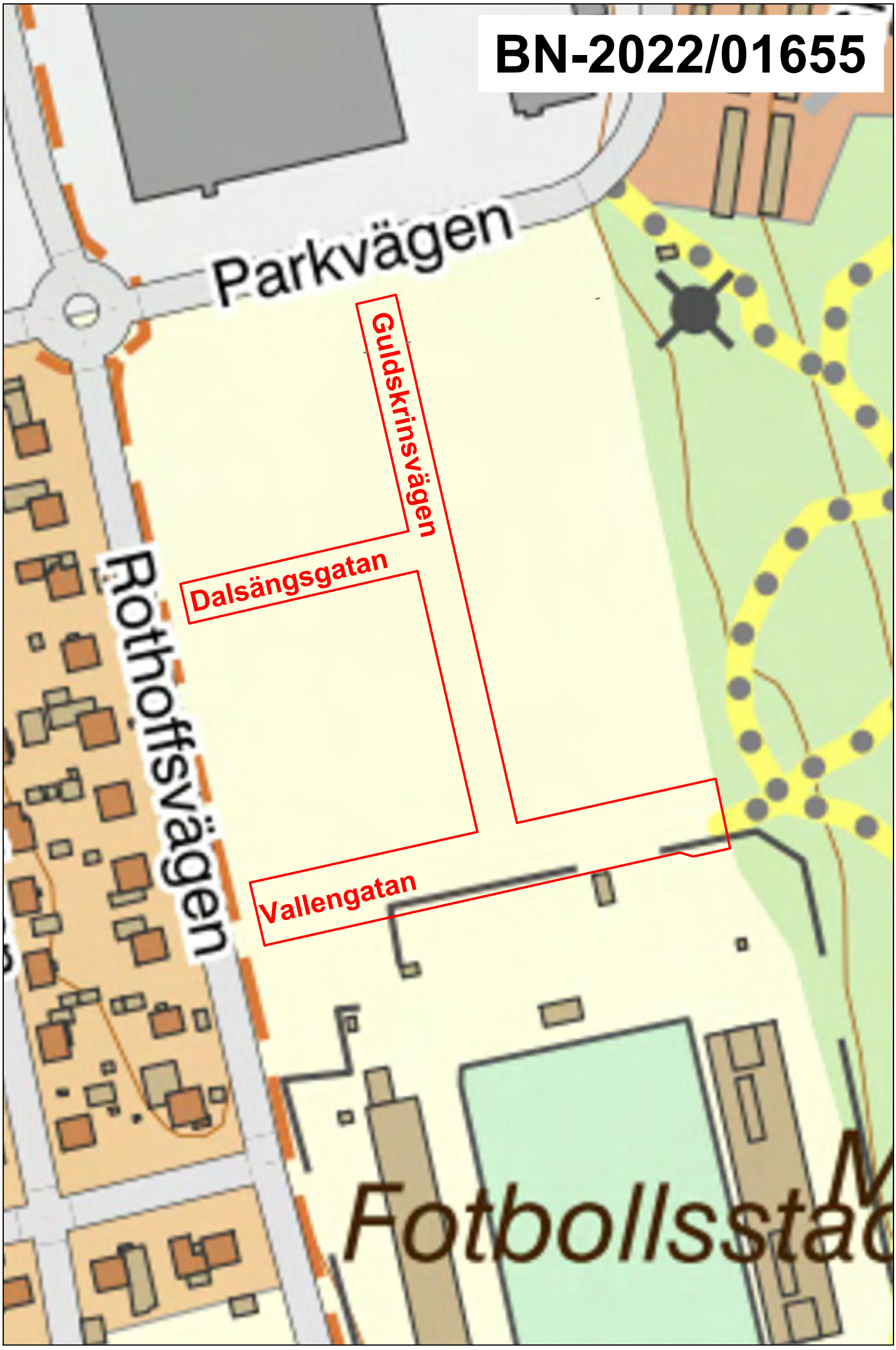
Beredningsansvarig/föredragande
Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2022/01655

Beslutet ska skickas till
Lantmäteri, Umeå kommun

Anna Berglund
Ortnamnshandläggare


BN-2022/01655
Parkvägen
Guldskrinsvägen
Dalsängsgatan
Rothoffsvägen
Vallengatan
Fotbollsstad

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2025-09-09

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00354

Namnsättning av grönyta, Röbäck

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att namnsätta grönytan till *Mjölnarplatsen*.

Ärendebeskrivning

Namnförslag har kommit in från medborgare att namnsätta grönyta i Röbäck till Mjölnarparken. I samråd med Gator och parker har förslaget omarbetats till Mjölnarplatsen för att bättre passa ytans användning eftersom den i dagsläget inte klassificeras som park.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-09
Karta
Mejl från medborgare daterad 250613

Beredningsansvarig/föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

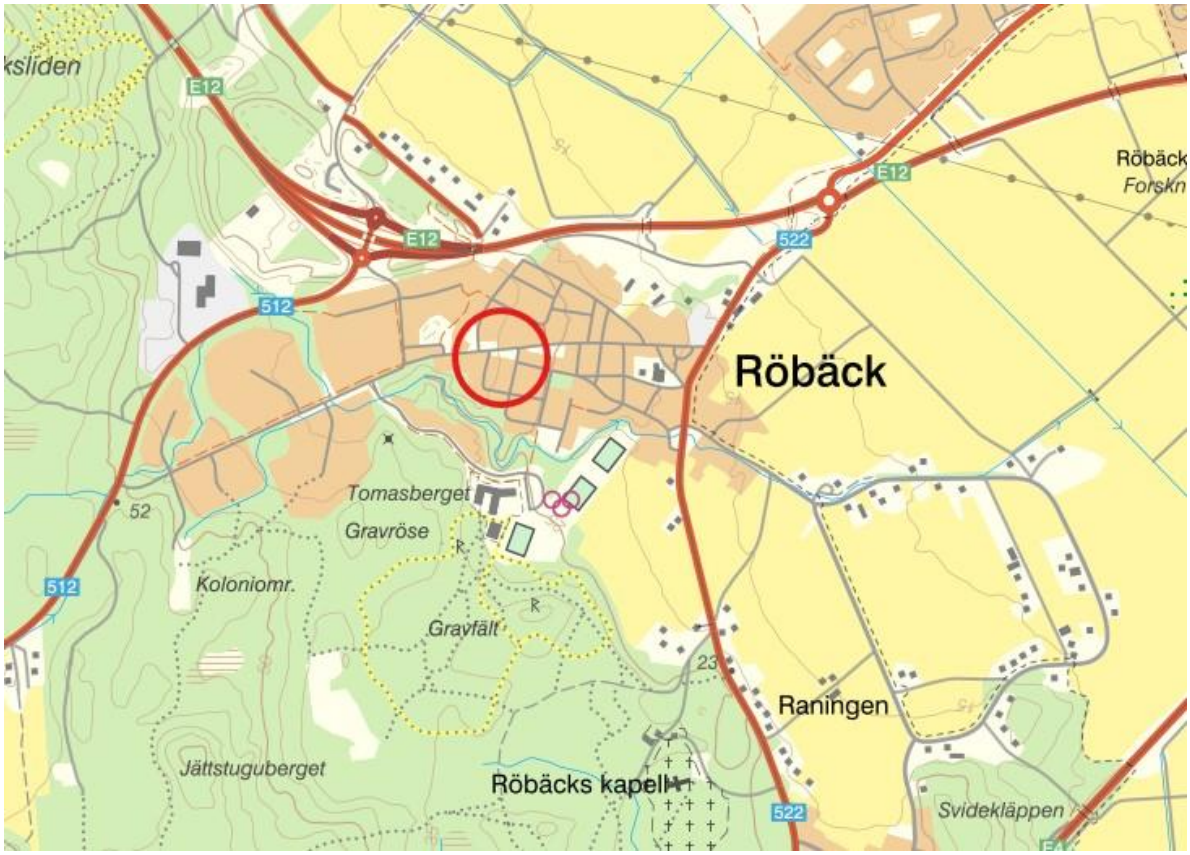
Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

Anna Berglund
Ortnamnshandläggare

BN-2025/00354





Från: Magnus Agnemo <mag_ag@hotmail.com>
Skickat: den 25 maj 2025 15:57
Till: Ortnamn <ortnamn@umea.se>
Ämne: Förslag namnsättning park i Röbäck

hej! Se bifogad bild.

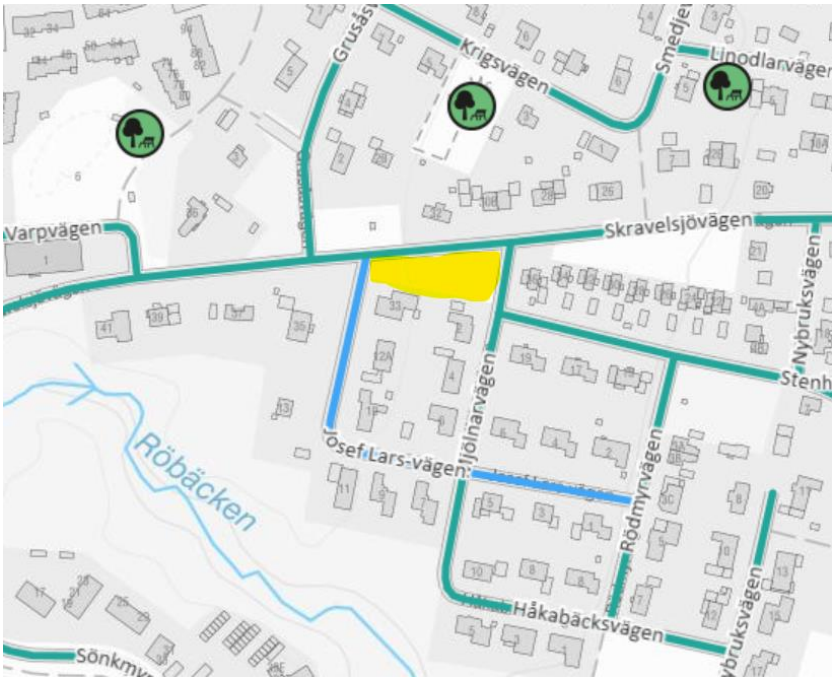
Det gulmarkerade området visar var Röbäcks kvarn en gång i tiden låg. Kvarnen har också gett namn åt lokalgatan "Mjölnarvägen". Nu är det en park som saknar namn. Jag tänkte att det vore trevligt om parken kunde namnges och då är mitt förslag "Mjölnarparken". Historik som jag har hittat i en rapport kommer här. Jag har också, tidigare, hittat fotografi på kvarnbyggnaden hos Västerbottens museum, men det lyckas jag inte hitta igen nu tyvärr...

1924 kommer bröderna Ernst Henrik (1897-1988), Karl Birger (1904-1981) och Set Hugo (1887-1941) Lundqvist till Röbäck och uppför en kvarn med stall och boningshus. Kvarnen nyttjades av ett hundratal bönder som gick i borgen när kvarnen skulle uppförs. Kvarnen malde 75-100 säckar per dag. 1947 säljer bröderna kvarnen till Uno Helgar Kriström (1892-1977) som tillsammans med sin son driver verksamheten till 1981 då kvarnen rivs.

Den texten finns i en rapport som heter : "Industrier och samfärdsel i Umeå kommun 1800-talet till 1970-talet" som man hittar om man googlar

Skärmbilden tagen från karttjänsten https://lm.umea.se/namnkarta

/Magnus Agnemo



UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2025-09-02

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00006

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

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2025-09-09

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00257

Återkallelse av fullmakter

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden upphäver beslut om fullmakt den 28 april 2006 § 124 samt beslut om reviderad fullmakt den 13 februari 2008 § 21, den 23 november 2011 § 237 samt den 22 oktober 2014 § 216.

Ärendebeskrivning

Med anledning av att Byggnadsnämndens tidigare givna fullmakter delvis är inaktuella finns skäl för att dessa ska återkallas genom att tidigare beslut upphävs.

Beslutsunderlag

Utdrag ur sammanträdesprotokoll den 28 april 2006 § 124
Utdrag ur sammanträdesprotokoll den 13 februari 2008, § 21
Utdrag ur sammanträdesprotokoll den 23 november 2011, § 237
Utdrag ur sammanträdesprotokoll den 22 oktober 2014, § 216

Beredningsansvarig/Föredragande

Sara Fritzon, jurist

Beslutet ska skickas till
Carina Lidgren Heimersson
Lennart Nilsson
Ulrika Sundin Bonnedahl

UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2006-04-28 § 124

Dnr BN 0019-2003

Justerarnas sign:

Ärendet avser: Fullmakt till kommunjuristerna

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**

att ge kommunjuristerna Jens Nyström och Carina Lidgren, eller den de sätter i sitt ställe, fullmakt att företräda byggnadsnämnden i de mål och ärenden där nämnden själv har att föra sin talan.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2008-02-13

BN § 21

Vårt diarienummer
BN0003-19

Revidering av delegation till jurist

Handläggare är Ann-Kristin Lundström.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att ge kommunjurist Carina Lidgren och fastighets- och miljöjurist Ulrika Sundin Bonnedahl, eller den de sätter i sitt ställe, fullmakt att företräda byggnadsnämnden i de mål och ärenden där nämnden själv har att föra sin talan.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Revidering av BN beslut 2006-04-28 § 124, delegation till kommunjuristerna.

Protokoll sänt till
Carina Lidgren
Ulrika Sundin Bonnedahl

UMEÅ KOMMUN

Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2011-11-23

Vårt diarienummer
BN0102/2011
Sid 1 (1)

BN § 237

Revidering av fullmakt

Förarbetet i detta ärende finns i tjänsteskrivelse daterad 2011-11-10, bilaga. Handläggare är Margaretha Alfredsson.

BESLUT

Byggnadsnämnden ger kommunjurist Carina Lidgren, fastighets- och miljöjurist Ulrika Sundin Bonnedahl och jurist Stina Rydberg, eller den de sätter i sitt ställe, fullmakt att företräda byggnadsnämnden i de mål och ärenden där nämnden själv har att föra sin talan.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Revidering av byggnadsnämndens beslut 2008-02-13, BN § 21.

Protokoll sänt till
Carina Lidgren
Ulrika Sundin Bonnedahl
Stina Rydberg

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2014-10-22

§ 216
Diarienr: BN-2014/01605

Revidering av fullmakt

Beslut

Byggnadsnämnden ger kommunjurist Carina Lidgren Heimersson, kommunjurist Lennart Nilsson, koncernjurist Ulrika Sundin Bonnedahl och jurist Emma Lundström, eller den de sätter i sitt ställe, fullmakt att företräda byggnadsnämnden i det mål och ärende där nämnden själv har att föra sin talan.

Ärendebeskrivning

Revidering av byggnadsnämndens beslut 2011-11-23, BN § 237.

Beredningsansvarig

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

- Carina Lidgren Heimersson
- Lennart Nilsson
- Ulrika Sundin Bonnedahl
- Emma Lundström

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-09
Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00259

Beslut om fullmakt

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden beslutar att ge kommunjurist Carina Lidgren Heimersson, kommunjurist Lennart Nilsson, chefsjurist Maria Törnblom och jurist Sara Fritzon, eller den de sätter i sitt ställe, fullmakt att företräda Byggnadsnämnden i de mål och ärenden där nämnden själv har att föra sin talan.

Beredningsansvariga/Föredragande
Sara Fritzon, jurist

Beslutet ska skickas till
Carina Lidgren Heimersson
Lennart Nilsson
Maria Törnblom
Sara Fritzon

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2025-08-15

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00338

Information: Domar från mark- och miljödomstolen

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om mark- och miljödomstolens domar i mål P 636-25 (detaljplan för Smedjan 1 med flera) samt mål P 1216-25 (detaljplan för Skruven 1 och 2).

Beredningsansvarig/Föredragande

Sara Fritzon, jurist

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse

2025-09-11

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00236

Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande den 1 jan 2026.

2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande den 1 januari 2026.

Ärendebeskrivning

Taxan för byggnadsnämndens verksamheter arbetades fram och beslutades av kommunfullmäktige i nuvarande format första gången hösten 2020. Under 2025 har taxan reviderats enligt punkter nedan. Taxan har även justerats utifrån SKR index för kommunala verksamheter (PKV).

Genomförda justeringar och ändringar:

- Ärendetyp och avgift för marklov i samband med små avlopp framtagen och inkluderad i tabell A9 (A9.03).
- Möjlighet till att reducera avgiften vid användande av certifierade byggprojekteringsföretag.
- Avgift vid tillsyn av individuell mätning och debitering (IMD) har förtydligats i underlaget.
- Möjlighet att ta betalt i de fall handlingsunderlag fortsatt är bristfälliga efter komplettering. (A15.09)
- Ny hänvisning till kommunens taxa för kostnader vid utlämnande av allmän handling. (KS-2024/00541 – rev. 2025-06-16)
- Avgiften för bildande av samfällighetsförening fastställs enligt avgiftsförordningen och är lika över hela landet.

Utöver ovan nämnda ändringar har handläggningskostnaden justerats i enlighet med SKR:s prisindex för kommunala verksamheter (PKV).
Ny timkostnad är beräknad till 1287 kr per timme.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-09-11
Taxa byggnadsnämndens verksamheter
Taxaberäkning 2026, bilaga

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00236

Handläggningskostnad Plan- och bygglagen byggnadsnämnden 2026, bilaga

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Harry Bertilsson, tf. planchef/enhetschef detaljplanering
Marie Häggström, lantmäterichef

Föredragande
Emelie Wållberg, enhetschef lov

Beslutet ska skickas till
Umeå kommun, kommunfullmäktige

Nicklas Fryksten
bygglovschef

Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

2026-01-01

Dokumenttyp: Taxa	
Dokumentansvarig: Byggnadsnämnden	**Beslutsdatum:** BN 2025-09-24, § 201 KF
Beslutad av: Kommunfullmäktige	**DNR:** BN-2025/00236 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
Indexuppräkning ... 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 ... 9
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 24
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. 41–41 b §§ 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 bygglovet 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 nyttighet 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 ett ärende påbörjats men inte avslutats före antagandet av denna taxa, har byggnadsnämnden rätt att tillämpa den nya taxan i ärendet om det innebär en lägre avgift för den sökande.
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 avslå 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 ärende utgår en avgift motsvarande 25, 50 eller 75 % av avgiften för tillämplig ärendetyp, dock minst motsvarande 1 timmar för start och avslut av ärendet. Vilken av dessa procentsatser som tillämpas avgörs av hur stor del av handläggningen som utförts. I ärendetyper med timdebitering tas avgift ut för nedlagt antal timmar fram till avskrivning alternativt avvisning.

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. 32 b § PBL, utgår en reducerad avgift för handläggningen som motsvarar byggnadsnämndens begränsade prövning enligt 9 kap. 32 c § och/eller 10 kap. 25 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 förskottsbetalad 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 rår 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 1 287 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 mervärdeskatt 6 % tillkommer.

Upplysning 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 avvisas, 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 2026.

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 arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked är aktuella ingår ett sådant besök eller beslut i avgiften. Ytterligare platsbesök eller intermistiska slutbesked utöver det första faktureras separat enligt tabell A15.

I de fall det behövs eller önskas fler 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 Bygglov 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	16 731 kr	20 592 kr	37 323 kr
A1.02		Avviker från detaljplan	21 879 kr	20 592 kr	42 471 kr
A1.03		Utanför planlagt område	19 948 kr	20 592 kr	40 540 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	15 444 kr	20 592 kr	36 036 kr
A1.05		Avviker från detaljplan	20 592 kr	20 592 kr	41 184 kr
A1.06		Utanför planlagt område	18 661 kr	20 592 kr	39 253 kr
A1.07	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	10 296 kr	23 166 kr
A1.08		Avviker från detaljplan	16 087 kr	10 296 kr	26 383 kr
A1.09		Utanför planlagt område	16 087 kr	10 296 kr	26 383 kr
A1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 365 kr	1 287 kr	9 652 kr
A1.11		Avviker från detaljplan	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A1.12		Utanför planlagt område	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A1.13	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A1.14		Avviker från detaljplan	15 444 kr	1 287 kr	16 731 kr
A1.15		Utanför planlagt område	15 444 kr	1 287 kr	16 731 kr
A1.16	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	10 296 kr	23 166 kr
A1.17		Avviker från detaljplan	16 087 kr	10 296 kr	26 383 kr
A1.18		Utanför planlagt område	16 087 kr	10 296 kr	26 383 kr
A1.19	Tillbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 365 kr	1 287 kr	9 652 kr
A1.20		Avviker från detaljplan	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A1.21		Utanför planlagt område	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A1.22	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A1.23		Avviker från detaljplan	15 444 kr	1 287 kr	16 731 kr
A1.24		Utanför planlagt område	15 444 kr	1 287 kr	16 731 kr
A1.25	Fasadändring, med tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande	Planenligt	8 365 kr	6 435 kr	14 800 kr
A1.26		Avviker från detaljplan	12 226 kr	6 435 kr	18 661 kr
A1.27		Inom kulturmiljöområde	12 226 kr	6 435 kr	18 661 kr

A1.28	Fasadändring, utan tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande	Planenligt	7 722 kr	1 287 kr	9 009 kr
A1.29		Planenligt – mycket enkel åtgärd	5 148 kr	1 287 kr	6 435 kr
A1.30		Avviker från detaljplan	11 583 kr	1 287 kr	12 870 kr
A1.31		Inom kulturmiljöområde	11 583 kr	1 287 kr	12 870 kr
A1.32	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	Planenligt	2 574 kr	5 148 kr	7 722 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	3 861 kr	5 148 kr	9 009 kr
A1.34	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1–2 lägenheter) till annan användning med tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	7 722 kr	20 592 kr
A1.35		Avviker från detaljplan	16 087 kr	7 722 kr	23 809 kr
A1.36		Utanför planlagt område	16 087 kr	7 722 kr	23 809 kr
A1.37	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1–2 lägenheter) till annan användning utan tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	1 287 kr	14 157 kr
A1.38		Avviker från detaljplan	16 087 kr	1 287 kr	17 374 kr
A1.39		Utanför planlagt område	16 087 kr	1 287 kr	17 374 kr

A2	**Bygglov och teknisk kontroll för byggnader som inte hör till ett småhus enligt tabell A 1**				
	Ärendetyp		**Avgift lov**	**Avgift genomförande**	**Total avgift**
A2.01	Nybyggnad och tillbyggnad 0–100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	14 157 kr	27 027 kr
A2.02		Avviker från detaljplan	18 661 kr	14 157 kr	32 818 kr
A2.03		Utanför planlagt område	18 661 kr	14 157 kr	32 818 kr
A2.04	Nybyggnad och tillbyggnad 0–100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	12 226 kr	1 930 kr	14 156 kr
A2.05		Avviker från detaljplan	18 018 kr	1 930 kr	19 948 kr
A2.06		Utanför planlagt område	18 018 kr	1 930 kr	19 948 kr
A2.07	Nybyggnad och tillbyggnad 101–1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	31 531 kr	36 036 kr	67 567 kr
A2.08		Avviker från detaljplan	34 749 kr	36 036 kr	70 785 kr
A2.09		Utanför planlagt område	34 749 kr	36 036 kr	70 785 kr
A2.10	Nybyggnad och tillbyggnad 1001–5000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	56 628 kr	48 906 kr	105 534 kr
A2.11		Avviker från detaljplan	61 132 kr	48 906 kr	110 038 kr
A2.12		Utanför planlagt område	57 271 kr	48 906 kr	106 177 kr
A2.13	Nybyggnad och tillbyggnad ≥ 5001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	60 489 kr	57 915 kr	118 404 kr
A2.14		Avviker från detaljplan	64 993 kr	57 915 kr	122 908 kr
A2.15		Utanför planlagt område	61 132 kr	57 915 kr	119 047 kr
A2.16	Nybyggnad och tillbyggnad ≥101 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd ex. vis tälthall	Planenligt	14 800 kr	2 574 kr	17 374 kr
A2.17		Avviker från detaljplan	20 592 kr	2 574 kr	23 166 kr

A2.18		Utanför planlagt område	20 592 kr	2 574 kr	23 166 kr
A2.19	Fasadändring, med tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande som påverkar byggnadens utseende	Planenligt	9 009 kr	9 009 kr	18 018 kr
A2.20		Avviker från detaljplan	14 157 kr	9 009 kr	23 166 kr
A2.21		Inom kulturmiljöområde	16 731 kr	9 009 kr	25 740 kr
A2.22	Fasadändring, utan tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande som påverkar byggnadens utseende	Planenligt	9 009 kr	1 930 kr	10 939 kr
A2.23		Avviker från detaljplan	13 513 kr	1 930 kr	15 443 kr
A2.24		Inom kulturmiljöområde	16 087 kr	1 930 kr	18 017 kr
A2.25	Ändrad användning, inredning av ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, med tekniskt samråd	Planenligt	14 157 kr	23 166 kr	37 323 kr
A2.26		Avviker från detaljplan	19 948 kr	23 166 kr	43 114 kr
A2.27		Utanför planlagt område	17 374 kr	23 166 kr	40 540 kr
A2.28	Ändrad användning, inredning av ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, utan tekniskt samråd	Planenligt	14 157 kr	1 930 kr	16 087 kr
A2.29		Avviker från detaljplan	19 948 kr	1 930 kr	21 878 kr
A2.30		Utanför planlagt område	17 374 kr	1 930 kr	19 304 kr

A3	**Bygglov och teknisk kontroll för skyltar och ljusanordningar**			
	Ärendetyp	**Avgift lov**	**Avgift genomförande**	**Total avgift**
A3.01	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med liten omgivningspåverkan	8 365 kr	1 930 kr	10 295 kr
A3.02	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med stor omgivningspåverkan	11 583 kr	1 930 kr	13 513 kr
A3.03	Ytterligare skylt eller ljusanordning utöver den första	1 287 kr	0 kr	1 287 kr

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 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 tunnlar 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	**Bygglov 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	9 653 kr	5 148 kr	14 801 kr
A5.02		Avviker från detaljplan	14 157 kr	5 148 kr	19 305 kr
A5.03		Utanför planlagt område	14 157 kr	5 148 kr	19 305 kr
A5.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt	9 652 kr	1 287 kr	10 939 kr
A5.05		Avviker från detaljplan	14 157 kr	1 287 kr	15 444 kr
A5.06		Utanför planlagt område	14 157 kr	1 287 kr	15 444 kr
A5.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt	8 365 kr	5 148 kr	13 513 kr
A5.08		Avviker från detaljplan	14 157 kr	5 148 kr	19 305 kr
A5.09		Utanför planlagt område	11 583 kr	5 148 kr	16 731 kr
A5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 365 kr	1 287 kr	9 652 kr
A5.11		Avviker från detaljplan	14 157 kr	1 287 kr	15 444 kr
A5.12		Utanför planlagt område	11 583 kr	1 287 kr	12 870 kr
A5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt	7 722 kr	1 287 kr	9 009 kr
A5.14		Avviker från detaljplan	12 870 kr	1 287 kr	14 157 kr
A5.15		Utanför planlagt område	10 939 kr	1 287 kr	12 226 kr

A6	**Förlängning av tidsbegränsat bygglov**	**Avgift**
A6.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov	10 939 kr

A7	**Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär**	**Avgift**
A7.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	10 939 kr

A8	**Anmälningspliktiga åtgärder**	
	Ärendetyp	**Avgift**
A8.01	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd	11 583 kr
A8.02	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A8.03	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § PBL har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd	11 583 kr
A8.04	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § PBL har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A8.05	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, med tekniskt samråd	25 740 kr
A8.06	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, utan tekniskt samråd	10 296 kr
A8.07	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	12 870 kr
A8.08	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	6 435 kr

A8.09	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	4 504 kr
A8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	3 217 kr
A8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	12 870 kr
A8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A8.13	Installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, med tekniskt samråd	12 870 kr
A8.14	Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, utan tekniskt samråd	3 217 kr
A8.15	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar planlösningen, med tekniskt samråd	12 870 kr
A8.16	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar planlösningen, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A8.17	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, med tekniskt samråd	12 870 kr
A8.18	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A8.19	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	12 870 kr
A8.20	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A8.21	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c PBL eller motsvarande äldre föreskrifter, med tekniskt samråd	11 583 kr
A8.22	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c PBL eller motsvarande äldre föreskrifter, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A8.23	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	12 870 kr
A8.24	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	6 435 kr

A9	**Marklov och teknisk kontroll för marklovpliktiga åtgärder**			
	Ärendetyp	**Avgift lov**	**Avgift genomförande**	**Total avgift**
A9.01	Marklovpliktig åtgärd, med tekniskt samråd	9 652 kr	7 722 kr	17 374 kr
A9.02	Marklovpliktig åtgärd, utan tekniskt samråd	9 652 kr	7 722 kr	17 374 kr
A9.03	Marklovpliktig åtgärd, i samband med ansökan om små avlopp	3 861 kr	0 kr	3 860 kr

A10	**Rivningslov och teknisk kontroll för åtgärder som kräver rivningslov**			
	Ärendetyp	**Avgift lov**	**Avgift genomförande**	**Total avgift**
A10.01	Åtgärd som kräver rivningslov, med tekniskt samråd	9 652 kr	9 009 kr	18 661 kr
A10.02	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	9 652 kr	2 574 kr	12 226 kr

A11	**Förhandsbesked**	**Avgift**
A11.01	Förhandsbesked	19 305 kr

A12	**Villkorsbesked**	**Avgift**
A12.01	Villkorsbesked	Timdebitering

A13	Ingripandebesked	Avgift
A13.01	Ingripandebesked	Timdebitering

A14	Strandskyddsdispens	Avgift
A14.01	Strandskyddsdispens	12 870 kr

A15	Extra arbetsinsatser under genomförandet	Avgift
A15.01	Extra tekniskt samråd, utöver det första, per styck	7 494 kr
A15.02	Extra beslut om startbesked, utöver det första, per styck	2 498 kr
A15.03	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck	6 245 kr
A15.04	Beslut om kompletterande villkor, per styck	2 498 kr
A15.05	Extra slutsamråd, utöver det första, per styck	6 245 kr
A15.06	Beslut om interimistiskt slutbesked, per styck	2 498 kr
A15.07	Extra beslut om slutbesked, utöver det första, per styck	2 498 kr
A15.08	Beslut om byte av kontrollansvarig, per styck	2 498 kr
A15.09	Extra granskning - bristfälliga handlingar	1 287 kr

A16	Nybyggnadskarta	Avgift
A16.01	Nybyggnadskarta ≤ 2000 m²	12 226 kr
A16.02	Nybyggnadskarta, enkelt förfarande ≤ 2000 m² *Enkelt förfarande kan tillämpas utanför planlagt område och kommunalt VA*	10 296 kr
A16.03	Tillägg för varje extra 1000 m²	1 930 kr
A16.04	Revidering av nybyggnadskarta *Revidering görs för ärenden som är upp till 5 år gammal. Vid revidering kan mätning enligt timdebitering tillkomma.*	5 791 kr
A16.05	Övriga tidskrävande åtgärder *Tex extra utredning eller mätning*	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	2 896 kr *
A17.02	Tillägg per byggnad	4 183 kr *
A17.03	Lägeskontroll	5 792 kr
A17.04	Avgift för utstakning i egen regi	2 574 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 ≥ 5001 kvm	48 000 kr
B1.05	Tillbyggnad 0 - 50 kvm	6 000 kr
B1.06	Tillbyggnad ≥ 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 *Servitut och rättigheter är inte utredda*		Se tabell E, E.1.1
D1.02	Tomtkarta		0 kr
D1.03	Bykarta *Skala 1:5000*	A4	59 kr
D1.04		A3	83 kr
D1.05		A2	152 kr
D1.06		A1	199 kr
D1.07	Enkelt underlag till situationsplan (när nybyggnadskarta ej krävs) *Vid behov av inmätning tillkommer timdebitering*		2 574 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 *Underlag till detaljplan, enbart interna beställningar*	Nivå A: <9 ha, alt. ursprung D2 el bättre Revidering 1 ingår	16 731 kr
D1.11		Nivå A: revidering 2 och framåt	7 722 kr
D1.12		Nivå B: >9 ha, alt. ursprung D3 el sämre Revidering 1 ingår	23 809 kr
D1.13		Nivå B: revidering 2 och framåt	10 296 kr
D1.14		Nivå C: >24 ha Revidering 1 ingår	29 601 kr
D1.15		Nivå C: revidering 2 och framåt	14 157 kr
D1.16	Fastighetsförteckning *Underlag till detaljplan, enbart interna beställningar*	Nivå A: <9 ha, alt. ursprung D2 el bättre Revidering 1 ingår	11 583 kr
D1.17		Nivå A: revidering 2 och framåt	6 435 kr
D1.18		Nivå B: >9 ha, alt. ursprung D3 el sämre Revidering 1 ingår	17 374 kr
D1.19		Nivå B: revidering 2 och framåt	9 652 kr
D1.20		Nivå C: >24 ha Revidering 1 ingår	21 879 kr
D1.21		Nivå C: revidering 2 och framåt	10 296 kr
D1.22	Övriga tidskrävande åtgärder *Tex extra utredning eller mätning*		Timdebitering

D 2	**Kartprodukter**	
	Ärendetyp	**Avgift**
D2.01	Stadskarta Umeå (inkl. moms), vektor dwg *Skala 1:10 000*	10 550 kr

D 3	**Flygfoton**	
	Ärendetyp	**Avgift**
D3.01	Kopia av äldre s/v flygfoto, analog, flygstråk 1956-2011 *Flyghöjd 800 meter*	6 kr/ha + timdebitering + mediakostnad (se tabell 1)
D3.02	Kopia av äldre flygfoto s/v, jpg, tif, flygstråk 1956-2011 *Flyghöjd 800 meter*	25 kr/ha + timdebitering

D 4	**GIS-relaterade produkter och tjänster**		
	Ärendetyp		**Avgift**
D4.01	Stadsmodell - 3D fasaddraperad *Avser endast färdigdraperade byggnader inom centrumfyrkanten*		49 kr/kb + timdebitering
D4.02	3D konstruktion *Exempel skuggstudier, visualiseringar* *Avser leverans i jpg*		Timdebitering
D4.03	Kartframställning, databearbetning, 3D modellering		Timdebitering
D4.04	Webbkarta 2D/3D *Gäller endast de kommunala bolagen, denna tjänst säljs ej externt*	Framtagande	Timdebitering
D4.05		Drift standard	2 290 kr/år
D4.06		Drift utökad	4 470 kr/år
D4.07		Formulärfunktion	3 780 kr/karta

D 5	Mätningstjänster	
	Ärendetyp	**Avgift**
D5.01	Mätuppdrag *Exempel grovutstakning, inmätning, gränsutvisning med stakkäpp, etc.*	Timdebitering

D 6	Stompunkter	
	Ärendetyp	**Avgift**
D6.01	Stompunkter, triangelpunkter, polygonpunkter, väggpunkter, fixar, samt punktbeskrivningar *Web-lösning där kunden själv kan hämta ner punkter samt anmäla till oss om någon punkt är borta.* 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” *Gäller både intern (inkl. bolag) och extern kund*	0 kr

D 8	Fastighetsrättsliga uppdrag och tjänster	
	Ärendetyp	**Avgift**
D8.01	Fastighetsrättsliga uppdrag *Exempel värdeintyg, fastighetsutredning, sakägareförteckning, andelsutredning med flera uppdrag*	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 digital lagringsmedia gäller samma taxa som vid papperskopior.		
	Ärendetyp	**Avgift**
E 1.1	Grundavgift för utlämning vid fler än 9 sidor. (<9 sidor gratis) Kostnad per sida vid fler än 9 sidor.	50 kr 2 kr/sida
E 1.2	Lagringsmedia	(kostnad för lagringsmedia debiteras)

Bilaga till Tabell D

Tabell 1. Mediakostnad

Storlek	Papper		Fotopapper	
	s/v	Färg		
A4	6 kr*			* Avgifter för utlämnande av allmän handling se Tabell E, E.1.1
A4		30 kr	41 kr	
A3	41 kr	70 kr	94 kr	
A2	65 kr	106 kr	134 kr	
A1	83 kr	129 kr	176 kr	
A0	111 kr	152 kr	362 kr	

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

Antal kilobyte	Fastigheter/rättigheter byggnader	Landskapsinfo/PB	Höjdinformation		
			T1-T2, F1	F2, D1-D3	D4-D6
1–499	20,5	10,5	7,5	4,5	-
500–749	18,5	8,5	6,0	4,0	-
750–999	16,5	7,5	4,5	3,0	-
> 1000	14,0	6,5	3,5	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, grannehörande, 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).

Kommunnamn	**Umeå Kommun**
Datum	**2026-01-01**
Upprättad av	**Byggnadsnämnden**
Handläggningskostnad per timme för lov, anmälan mm	**1 287 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. Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Planenligt	16 731 kr	20 592 kr	37 323 kr
A 1.02		Avviker från detaljplan	21 879 kr	20 592 kr	42 471 kr
A 1.03		Utanför planlagt område	19 948 kr	20 592 kr	40 540 kr
A 1.04	Nybyggnad av ett fritidshus med högst två bostäder. Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Planenligt	15 444 kr	20 592 kr	36 036 kr
A 1.05		Avviker från detaljplan	20 592 kr	20 592 kr	41 184 kr
A 1.06		Utanför planlagt område	18 661 kr	20 592 kr	39 253 kr
A 1.07	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	10 296 kr	23 166 kr
A 1.08		Avviker från detaljplan	16 087 kr	10 296 kr	26 383 kr
A 1.09		Utanför planlagt område	16 087 kr	10 296 kr	26 383 kr
A 1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 365 kr	1 287 kr	9 652 kr
A 1.11		Avviker från detaljplan	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A 1.12		Utanför planlagt område	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A 1.13	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A 1.14		Avviker från detaljplan	15 444 kr	1 287 kr	16 731 kr
A 1.15		Utanför planlagt område	15 444 kr	1 287 kr	16 731 kr
A 1.16	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	10 296 kr	23 166 kr
A 1.17		Avviker från detaljplan	16 087 kr	10 296 kr	26 383 kr
A 1.18		Utanför planlagt område	16 087 kr	10 296 kr	26 383 kr
A 1.19	Tillbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 365 kr	1 287 kr	9 652 kr
A 1.20		Avviker från detaljplan	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A 1.21		Utanför planlagt område	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr

A 1.22	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	12 226 kr	1 287 kr	13 513 kr
A 1.23		Avviker från detaljplan	15 444 kr	1 287 kr	16 731 kr
A 1.24		Utanför planlagt område	15 444 kr	1 287 kr	16 731 kr
A 1.25	Fasadändring, med tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande	Planenligt	8 365 kr	6 435 kr	14 800 kr
A 1.26		Avviker från detaljplan	12 226 kr	6 435 kr	18 661 kr
A 1.27		Inom kulturmiljöområde	12 226 kr	6 435 kr	18 661 kr
A 1.28	Fasadändring, utan tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande	Planenligt	7 722 kr	1 287 kr	9 009 kr
A 1.29		Planenligt- mycket enkel åtgätd	5 148 kr	1 287 kr	6 435 kr
A 1.30		Avviker från detaljplan	11 583 kr	1 287 kr	12 870 kr
A 1.31		Inom kulturmiljöområde	11 583 kr	1 287 kr	12 870 kr
A 1.32	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	Planenligt	2 574 kr	5 148 kr	7 722 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	3 861 kr	5 148 kr	9 009 kr
A 1.34	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1-2 lägenheter) till annan användning med tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	7 722 kr	20 592 kr
A 1.35		Avviker från detaljplan	16 087 kr	7 722 kr	23 809 kr
A 1.36		Utanför planlagt område	16 087 kr	7 722 kr	23 809 kr
A 1.37	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1-2 lägenheter) till annan användning utan tekniskt samråd	Planenligt	12 870 kr	1 287 kr	14 157 kr
A 1.38		Avviker från detaljplan	16 087 kr	1 287 kr	17 374 kr
A 1.39		Utanför planlagt område	16 087 kr	1 287 kr	17 374 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		Planenligt	12 870 kr	14 157 kr	27 027 kr

A2.02	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Avviker från detaljplan	18 661 kr	14 157 kr	32 818 kr
A2.03		Utanför planlagt område	18 661 kr	14 157 kr	32 818 kr
A2.04	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	12 226 kr	1 930 kr	14 156 kr
A2.05		Avviker från detaljplan	18 018 kr	1 930 kr	19 948 kr
A2.06		Utanför planlagt område	18 018 kr	1 930 kr	19 948 kr
A2.07	Nybyggnad och tillbyggnad 101-1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	31 531 kr	36 036 kr	67 567 kr
A2.08		Avviker från detaljplan	34 749 kr	36 036 kr	70 785 kr
A2.09		Utanför planlagt område	34 749 kr	36 036 kr	70 785 kr
A2.10	Nybyggnad och tillbyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	56 628 kr	48 906 kr	105 534 kr
A2.11		Avviker från detaljplan	61 132 kr	48 906 kr	110 038 kr
A2.12		Utanför planlagt område	57 271 kr	48 906 kr	106 177 kr
A2.13	Nybyggnad och tillbyggnad ≥5001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	60 489 kr	57 915 kr	118 404 kr
A2.14		Avviker från detaljplan	64 993 kr	57 915 kr	122 908 kr
A2.15		Utanför planlagt område	61 132 kr	57 915 kr	119 047 kr
A2.16	Nybyggnad och tillbyggnad ≥101 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd ex.vis tälthall	Planenligt	14 800 kr	2 574 kr	17 374 kr
A2.17		Avviker från detaljplan	20 592 kr	2 574 kr	23 166 kr
A2.18		Utanför planlagt område	20 592 kr	2 574 kr	23 166 kr
A2.19	Fasadändring, med tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande som påverkar byggnadens utseende	Planenligt	9 009 kr	9 009 kr	18 018 kr
A2.20		Avviker från detaljplan	14 157 kr	9 009 kr	23 166 kr
A2.21		Inom kulturmiljöområde	16 731 kr	9 009 kr	25 740 kr
A2.22	Fasadändring, utan tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande som påverkar byggnadens utseende	Planenligt	9 009 kr	1 930 kr	10 939 kr
A2.23		Avviker från detaljplan	13 513 kr	1 930 kr	15 443 kr
A2.24		Inom kulturmiljöområde	16 087 kr	1 930 kr	18 017 kr
A2.25	Ändrad användning, med tekniskt samråd	Planenligt	14 157 kr	23 166 kr	37 323 kr
A2.26		Avviker från detaljplan	19 948 kr	23 166 kr	43 114 kr

A2.27		Utanför planlagt område	17 374 kr	23 166 kr	40 540 kr
A2.28	Ändrad användning, utan tekniskt samråd	Planenligt	14 157 kr	1 930 kr	16 087 kr
A2.29		Avviker från detaljplan	19 948 kr	1 930 kr	21 878 kr
A2.30		Utanför planlagt område	17 374 kr	1 930 kr	19 304 kr

A3	**Bygglov och teknisk kontroll för skyltar och ljusanordningar**			
	Ärendetyp	**Avgift för lov**	**Avgift för genomförande**	**Total avgift**
A3.01	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med liten omgivningspåverkan	8 365 kr	1 930 kr	10 295 kr
A3.02	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med stor omgivningspåverkan	11 583 kr	1 930 kr	13 513 kr
A3.03	Ytterligare skylt eller ljusanordning utöver den första	1 287 kr	0 kr	1 287 kr

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 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 tunnlar 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	**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 ändring av mur eller plank, med tekniskt samråd	Planenligt	9 653 kr	5 148 kr	14 801 kr
A5.02		Avviker från detaljplan	14 157 kr	5 148 kr	19 305 kr
A5.03		Utanför planlagt område	14 157 kr	5 148 kr	19 305 kr
A5.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt	9 652 kr	1 287 kr	10 939 kr
A5.05		Avviker från detaljplan	14 157 kr	1 287 kr	15 444 kr
A5.06		Utanför planlagt område	14 157 kr	1 287 kr	15 444 kr
A5.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt	8 365 kr	5 148 kr	13 513 kr
A5.08		Avviker från detaljplan	14 157 kr	5 148 kr	19 305 kr
A5.09		Utanför planlagt område	11 583 kr	5 148 kr	16 731 kr
A5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 365 kr	1 287 kr	9 652 kr
A5.11		Avviker från detaljplan	14 157 kr	1 287 kr	15 444 kr
A5.12		Utanför planlagt område	11 583 kr	1 287 kr	12 870 kr
A5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt	7 722 kr	1 287 kr	9 009 kr
A5.14		Avviker från detaljplan	12 870 kr	1 287 kr	14 157 kr
A5.15		Utanför planlagt område	10 939 kr	1 287 kr	12 226 kr

A6	**Förlängning av tidsbegränsat bygglov**	**Avgift**
A6.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov	10 939 kr

A7	**Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär**	**Avgift**
A7.01	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	10 939 kr

A8	**Anmälningspliktiga åtgärder**	
	Ärendetyp	**Avgift**

A 8.01	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd	11 583 kr
A 8.02	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A 8.03	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § PBL har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd	11 583 kr
A 8.04	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § PBL har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A 8.05	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, med tekniskt samråd	25 740 kr
A 8.06	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, utan tekniskt samråd	10 296 kr
A 8.07	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	12 870 kr
A 8.08	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A 8.09	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	4 504 kr
A 8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	3 217 kr
A 8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	12 870 kr
A 8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A 8.13	Installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, med tekniskt samråd	12 870 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	3 217 kr
A 8.15	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar planlösningen, med tekniskt samåd	12 870 kr
A 8.16	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar planlösningen, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A 8.17	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, med tekniskt samråd	12 870 kr
A 8.18	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, utan teknsiskt samråd	6 435 kr
A 8.19	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	12 870 kr
A 8.20	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A 8.21	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c PBL eller motsvarande äldre föreskrifter, med tekniskt samråd	11 583 kr

A 8.22	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c PBL eller motsvarande äldre föreskrifter, utan tekniskt samråd	6 435 kr
A 8.23	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	12 870 kr
A 8.24	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	6 435 kr

A9	**Marklov och teknisk kontroll för marklovpliktiga åtgärder**			
	Ärendetyp	**Avgift för lov**	**Avgift för genomförande**	**Total avgift**
A 9.01	Marklovpliktig åtgärd, med tekniskt samråd	9 652 kr	7 722 kr	17 374 kr
A 9.02	Marklovpliktig åtgärd, utan tekniskt samråd	9 652 kr	2 574 kr	12 226 kr
A 9.03	Marklovpliktig 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	9 652 kr	9 009 kr	18 661 kr
A10.02	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	9 652 kr	2 574 kr	12 226 kr

A11	**Förhandsbesked**	**Avgift**
A11.01	Förhandsbesked	19 305 kr

A12	**Villkorsbesked**	**Avgift**
A12.01	Villkorsbesked	Timdebitering

A13	**Ingripandebesked**	**Avgift**
A13.01	Ingripandebesked	Timdebitering

A14	**Strandskyddsdispens**	**Avgift**
A14.01	Strandskyddsdispens	12 870 kr

A15	**Extra arbetsinsatser under genomförandet**	**Avgift**

A 15.01	Extra tekniskt samråd, utöver det första, per styck	7 722 kr
A 15.02	Extra beslut om startbesked, utöver det första, per styck	2 574 kr
A 15.03	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck	6 435 kr
A 15.04	Beslut om kompletterande villkor, per styck	2 574 kr
A 15.05	Extra slutsamråd, utöver det första, per styck	6 435 kr
A 15.06	Beslut om interimistiskt slutbesked, per styck	2 574 kr
A 15.07	Extra beslut om slutbesked, utöver det första, per styck	2 574 kr
A 15.08	Beslut om byte av kontrollansvarig, per styck	2 574 kr
A 15.09	Extra granskning - bristfälliga eller nya handlingar	1 287 kr

A16	**Nybyggnadskarta**	**Avgift**
A 16.01	Nybyggnadskarta ≤ 2000 m²	12 226 kr
A 16.02	Nybyggnadskarta, enkelt förfarande ≤ 2000 m² *Enkelt förfarande kan tillämpas utanför planlagt område och kommunalt VA*	10 296 kr
A 16.03	Tillägg för varje extra 1000 m²	1 930 kr
A 16.04	Revidering av nybyggnadskarta *Revidering görs för ärenden som är upp till 5 år gammal. Vid revidering kan mätning enligt timdebitering tillkomma.*	5 791 kr
A 16.05	Övriga tidskrävande åtgärder *Tex extra utredning eller mätning*	Timdebitering

A17	**Utstakning**	**Avgift**
A 17.01	Grundavgift finutstakning	2 896 kr
A 17.06	Tillägg per byggnad	4 183 kr
A 17.07	Lägeskontroll	5 792 kr
A 17.08	Avgift för utstakning i egen regi	2 574 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

Bygglov och teknisk kontroll för en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader

Kommentar
När det gäller en- och tvåbostadshus räknas tillhörande bygglovpliktiga 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 A1.25 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 A1.25. När tidsuppskattningen för A1.25 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 grupphusbebyggelse 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 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 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. Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Planenligt	2,5	9	1,5	7	1	3	4	1	**13,0**	**16,0**	**29,0**	**16731**	**20592**	**37323**
A 1.02		Avviker från detaljplan	2,5	13	1,5	7	1	3	4	1	**17,0**	**16,0**	**33,0**	**21879**	**20592**	**42471**
A 1.03		Utanför planlagt område	2,5	11,5	1,5	7	1	3	4	1	**15,5**	**16,0**	**31,5**	**19948**	**20592**	**40540**
A 1.04	Nybyggnad av ett fritidshus med högst två bostäder. Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovpliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Planenligt	2,5	8	1,5	7	1	3	4	1	**12,0**	**16,0**	**28,0**	**15444**	**20592**	**36036**
A 1.05		Avviker från detaljplan	2,5	12	1,5	7	1	3	4	1	**16,0**	**16,0**	**32,0**	**20592**	**20592**	**41184**
A 1.06		Utanför planlagt område	2,5	10,5	1,5	7	1	3	4	1	**14,5**	**16,0**	**30,5**	**18661**	**20592**	**39253**
A 1.07	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	2	6,5	1,5	2	1	2	2	1	**10,0**	**8,0**	**18,0**	**12870**	**10296**	**23166**
A 1.08		Avviker från detaljplan	2	9	1,5	2	1	2	2	1	**12,5**	**8,0**	**20,5**	**16087**	**10296**	**26383**
A 1.09		Utanför planlagt område	2	9	1,5	2	1	2	2	1	**12,5**	**8,0**	**20,5**	**16087**	**10296**	**26383**
A 1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	1,5	3,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**6,5**	**1,0**	**7,5**	**8365**	**1287**	**9652**
A 1.11		Avviker från detaljplan	1,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,5**	**1,0**	**10,5**	**12226**	**1287**	**13513**
A 1.12		Utanför planlagt område	1,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,5**	**1,0**	**10,5**	**12226**	**1287**	**13513**
A 1.13	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	1,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,5**	**1,0**	**10,5**	**12226**	**1287**	**13513**
A 1.14		Avviker från detaljplan	1,5	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**12,0**	**1,0**	**13,0**	**15444**	**1287**	**16731**
A 1.15		Utanför planlagt område	1,5	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**12,0**	**1,0**	**13,0**	**15444**	**1287**	**16731**
A 1.16	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	2	6,5	1,5	2	1	2	2	1	**10,0**	**8,0**	**18,0**	**12870**	**10296**	**23166**
A 1.17		Avviker från detaljplan	2	9	1,5	2	1	2	2	1	**12,5**	**8,0**	**20,5**	**16087**	**10296**	**26383**
A 1.18		Utanför planlagt område	2	9	1,5	2	1	2	2	1	**12,5**	**8,0**	**20,5**	**16087**	**10296**	**26383**
A 1.19	Tillbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	1,5	3,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**6,5**	**1,0**	**7,5**	**8365**	**1287**	**9652**
A 1.20		Avviker från detaljplan	1,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,5**	**1,0**	**10,5**	**12226**	**1287**	**13513**
A 1.21		Utanför planlagt område	1,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,5**	**1,0**	**10,5**	**12226**	**1287**	**13513**
A 1.22	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	1,5	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,5**	**1,0**	**10,5**	**12226**	**1287**	**13513**
A 1.23		Avviker från detaljplan	1,5	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**12,0**	**1,0**	**13,0**	**15444**	**1287**	**16731**
A 1.24		Utanför planlagt område	1,5	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**12,0**	**1,0**	**13,0**	**15444**	**1287**	**16731**
A 1.25	Fasadändring, med tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande	Planenligt	2	3	1,5	1	1	0	2	1	**6,5**	**5,0**	**11,5**	**8365**	**6435**	**14800**
A 1.26		Avviker från detaljplan	2	6	1,5	1	1	0	2	1	**9,5**	**5,0**	**14,5**	**12226**	**6435**	**18661**
A 1.27		Inom kulturmiljöområde	2	6	1,5	1	1	0	2	1	**9,5**	**5,0**	**14,5**	**12226**	**6435**	**18661**
A 1.28	Fasadändring, utan tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande	Planenligt	1,5	3	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**6,0**	**1,0**	**7,0**	**7722**	**1287**	**9009**
A 1.29		Planenligt- mycket enkel åtgärd	1,5	1,5	1	0	0,5	0	0	0,5	**4,0**	**1,0**	**5,0**	**5148**	**1287**	**6435**
A 1.30		Avviker från detaljplan	1,5	6	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,0**	**1,0**	**10,0**	**11583**	**1287**	**12870**

A 1.31		Inom kulturmiljöområde	1,5	6	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,0**	**1,0**	**10,0**	**11583**	**1287**	**12870**
A 1.32	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	Planenligt	0,5	1	0,5	1	0,5	1	1	0,5	**2,0**	**4,0**	**6,0**	**2574**	**5148**	**7722**
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	0,5	2	0,5	1	0,5	1	1	0,5	**3,0**	**4,0**	**7,0**	**3861**	**5148**	**9009**
A 1.34	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1-2 lägenheter) till annan användning med tekniskt samråd	Planenligt	2	6,5	1,5	2	1	0	2	1	**10,0**	**6,0**	**16,0**	**12870**	**7722**	**20592**
A 1.35		Avviker från detaljplan	2	9	1,5	2	1	0	2	1	**12,5**	**6,0**	**18,5**	**16087**	**7722**	**23809**
A 1.36		Utanför planlagt område	2	9	1,5	2	1	0	2	1	**12,5**	**6,0**	**18,5**	**16087**	**7722**	**23809**
A 1.37	Ändrad användning av småhus och tillhörande komplementbyggnader från bostad (1-2 lägenheter) till annan användning utan tekniskt samråd	Planenligt	2	6,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**10,0**	**1,0**	**11,0**	**12870**	**1287**	**14157**
A 1.38		Avviker från detaljplan	2	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**12,5**	**1,0**	**13,5**	**16087**	**1287**	**17374**
A 1.39		Utanför planlagt område	2	9	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**12,5**	**1,0**	**13,5**	**16087**	**1287**	**17374**

A 2 Tidsuppskattning

Bygglov och teknisk kontroll för byggnader som inte hör till ett småhus enligt tabell A 1

Kommentar
För dessa lov innehåller underlaget en storleksindelning. Gruppen kan innehålla ärenden av avsevärt skiftande karaktär och därmed också avsevärt skiftande tidsåtgång för handläggningen. Det är däremot fortfarande inte det enskilda objektets storlek som ska vara avgörande för avgiftens storlek, utan den genomsnittliga tidsåtgången för ett lov inom ett givet storleksspann.
Om kommunen anser sig ha behov av fler eller andra ärendetyper, eller en annan storleksindelning beroende på vanligt förekommande ärenden, kan kommunen göra egna anpassningar av tabellen.

För tidsbegränsade eller säsongsbetonade lov tas samma avgift ut som för ett permanent lov.

Timmarna 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 bygglov	Beslut om lov	Tekniskt samråd	Startbesked	Arbetsplatsbesök	Slutsamråd	Slutbesked	Summa tid för lov	Summa tid för genomförand	Summa total tid	Avgift för lov	Avgift för genomförande	Total avgift
A 2.01	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	2	6,5	1,5	4	1	2	3	1	10,0	11,0	21	12870	14157	27 027 kr
A 2.02		Avviker från detaljplan	2	11	1,5	4	1	2	3	1	14,5	11,0	25,5	18661	14157	32 818 kr
A 2.03		Utanför planlagt område	2	11	1,5	4	1	2	3	1	14,5	11,0	25,5	18661	14157	32 818 kr
A 2.04	Nybyggnad och tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	1,5	6,5	1,5	0	1	0	0	0,5	9,5	1,5	11	12226	1930	14 156 kr
A 2.05		Avviker från detaljplan	1,5	11	1,5	0	1	0	0	0,5	14,0	1,5	15,5	18018	1930	19 948 kr
A 2.06		Utanför planlagt område	1,5	11	1,5	0	1	0	0	0,5	14,0	1,5	15,5	18018	1930	19 948 kr
A 2.07	Nybyggnad och tillbyggnad 101-1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	3,5	19,5	1,5	14	1	6	6	1	24,5	28,0	52,5	31531	36036	67 567 kr
A 2.08		Avviker från detaljplan	3,5	22	1,5	14	1	6	6	1	27,0	28,0	55	34749	36036	70 785 kr
A 2.09		Utanför planlagt område	3,5	22	1,5	14	1	6	6	1	27,0	28,0	55	34749	36036	70 785 kr
A 2.10	Nybyggnad och tillbyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	4	38,5	1,5	21	1	8	7	1	44,0	38,0	82,0	56626	48906	105 534 kr
A 2.11		Avviker från detaljplan	4	42	1,5	21	1	8	7	1	47,5	38,0	85,5	61132	48906	110 038 kr
A 2.12		Utanför planlagt område	4	39	1,5	21	1	8	7	1	44,5	38,0	82,5	57271	48906	106 177 kr
A 2.13	Nybyggnad och tillbyggnad ≥5001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	4	41,5	1,5	28	1	8	7	1	47,0	45,0	92,0	60489	57915	118 404 kr
A 2.14		Avviker från detaljplan	4	45	1,5	28	1	8	7	1	50,5	45,0	95,5	64983	57915	122 908 kr
A 2.15		Utanför planlagt område	4	42	1,5	28	1	8	7	1	47,5	45,0	92,5	61132	57915	119 047 kr
A 2.16	Nybyggnad och tillbyggnad ≥101 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd ex.vis tälthallar	Planenligt	3,5	6,5	1,5	0	1	0	0	1	11,5	2,0	13,5	14805	2574	17 374 kr
A 2.17		Avviker från detaljplan	3,5	11	1,5	0	1	0	0	1	16,0	2,0	18	20592	2574	23 166 kr
A 2.18		Utanför planlagt område	3,5	11	1,5	0	1	0	0	1	16,0	2,0	18	20592	2574	23 166 kr
A 2.19	Fasadändring, med tekniskt samråd Måste om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande som påverkar byggnadens utseende	Planenligt	1,5	4	1,5	3	1	0	2	1	7,0	7,0	14,0	9009	9009	18 018 kr
A 2.20		Avviker från detaljplan	2	7,5	1,5	3	1	0	2	1	11,0	7,0	18,0	14157	9009	23 166 kr
A 2.21		Kulturmiljö	2	9,5	1,5	3	1	0	2	1	13,0	7,0	20,0	16731	9009	25 740 kr
A 2.22	Fasadändring, utan tekniskt samråd Måste om, byta material, byta dörrar eller fönster och liknande som påverkar byggnadens utseende	Planenligt	1,5	4	1,5	0	1	0	0	0,5	7,0	1,5	8,5	9009	1930	10 939 kr
A 2.23		Avviker från detaljplan	1,5	7,5	1,5	0	1	0	0	0,5	10,5	1,5	12,0	13513	1930	15 443 kr
A 2.24		Kulturmiljö	1,5	9,5	1,5	0	1	0	0	0,5	12,5	1,5	14,0	16087	1930	18 017 kr
A 2.25	Ändrad användning, inredning av ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, med tekniskt samråd	Planenligt	2	7,5	1,5	8	1	4	4	1	11,0	18,0	29,0	14157	23166	37 323 kr
A 2.26		Avviker från detaljplan	2	12	1,5	8	1	4	4	1	15,5	18,0	33,5	19948	23166	43 114 kr
A 2.27		Utanför planlagt område	2	10	1,5	8	1	4	4	1	13,5	18,0	31,5	17374	23166	40 540 kr
A 2.28	Ändrad användning, inredning av ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, utan tekniskt samråd	Planenligt	2	7,5	1,5	0	1	0	0	0,5	11,0	1,5	12,5	14157	1930	16 087 kr
A 2.29		Avviker från detaljplan	2	12	1,5	0	1	0	0	0,5	15,5	1,5	17	19948	1930	21 878 kr
A 2.30		Utanför planlagt område	2	10	1,5	0	1	0	0	0,5	13,5	1,5	15	17374	1930	19 304 kr

A 3 Tidsuppskattning

Bygglov och teknisk kontroll för skyltar och ljusanordningar

Kommentar

Hanteringen av skyltar och ljusanordningar skiljer sig mycket åt mellan olika kommuner beroende på tätorternas karaktär och rutinerna för skyltärenden. Vad som är stor och liten omgivningspåverkan kan därför skilja mellan olika kommuner. Avsikten är i detta fall att kommunen själv definierar vad som utgör stor och liten omgivningspåverkan och beskriver det, förslagsvis i en bilaga till taxan.

Ärendetypen A3.3 syftar på de ansökningar om lov som innehåller flera skyltar eller ljusanordningar på samma fastighet. Avgift för den skylt som innebär den mest tidskrävande handläggningen tas ut i enlighet med A3.2 eller A3.1. Till detta adderas avgiften enligt A3.3, styckevis per ytterligare skylt eller ljusanordning som ingår i ansökan. När tidsuppskattningen räknas fram för A3.3 ska alltså bara de handläggningsmoment som upprepas för varje ytterligare skylt tas med.

Ärendetypen A3.4 innehåller samma resonemang som i A3.3, i det fall de yytterligare skyltarna eller ljusanordningarna är belägna på andra fastigheter än den första.

För tidsbegränsade eller säsongsbetonade lov tas samma avgift ut som för ett permanent lov.

Timmarna 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 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 3.01	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med liten omgivningspåverkan	1,5	3,5	1,5	0	1	0	0	0,5	**6,5**	**1,5**	**8**	**8365**	**1930**	**10 295 kr**
A 3.02	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med stor omgivningspåverkan	1,5	6,0	1,5	0	1	0	0	0,5	**9,0**	**1,5**	**10,5**	**11583**	**1930**	**13 513 kr**
A 3.03	Ytterligare skylt eller ljusanordning utöver den första	0,5	0,5	0,0	0	0	0	0	0,0	**1,0**	**0,0**	**1**	**1287**	**0**	**1 287 kr**

A 4 Tidsuppskattning

Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 1

Kommentar
Ärendetyperna i tabell A4 och A5 bygger på den lista som återfinns i 6 kap. 1 § PBF. Ärendetyperna har delats i två tabeller i underlaget (A4 och A5), beroende på skillnaden i karaktär för de olika åtgärderna.

I tabell A4 återfinns lov för åtgärder som bedöms vara så pass sällan förekommande i många kommuner att det är svårt att ange en genomsnittlig tid för handläggningen av dem. Därför föreslås timdebitering för dessa ärenden.

Om kommunen har så många ärenden av en viss typ, exempelvis upplag eller master, att det går att ange en genomsnittlig tidsåtgång och därmed avgift för dem, bör det göras.

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 gruvdrift	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
Ärendetyperna i tabell A4 och A5 bygger på den lista som återfinns i 6 kap. 1 § PBF. Ärendetyperna har delats i två tabeller i underlaget (A4 och A5), beroende på skillnaden i karaktär för de olika åtgärderna. I tabell A5 återfinns åtgärder i denna kategori som bedömts vara mer vanligt förekommande i många kommuner, och där det därför bör vara lämpligt att arbeta med en genomsnittlig tidsåtgång.

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	Slutsamråd	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	Planenligt	1,5	4,5	1,5	1	1	0	1	1	**7,5**	**4,0**	**11,5**	**9653**	**5148**	**14 801 kr**
A 5.02		Avviker från detaljplan	1,5	8	1,5	1	1	0	1	1	**11,0**	**4,0**	**15**	**14157**	**5148**	**19 305 kr**
A 5.03		Utanför planlagt område	1,5	8	1,5	1	1	0	1	1	**11,0**	**4,0**	**15**	**14157**	**5148**	**19 305 kr**
A 5.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt	1,5	4,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**7,5**	**1,0**	**8,5**	**9652**	**1287**	**10 939 kr**
A 5.05		Avviker från detaljplan	1,5	8	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**11,0**	**1,0**	**12**	**14157**	**1287**	**15 444 kr**
A 5.06		Utanför planlagt område	1,5	8	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**11,0**	**1,0**	**12**	**14157**	**1287**	**15 444 kr**
A 5.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt	1,5	3,5	1,5	1	1	0	1	1	**6,5**	**4,0**	**10,5**	**8365**	**5148**	**13 513 kr**
A 5.08		Avviker från detaljplan	1,5	8	1,5	1	1	0	1	1	**11,0**	**4,0**	**15**	**14157**	**5148**	**19 305 kr**
A 5.09		Utanför planlagt område	1,5	6	1,5	1	1	0	1	1	**9,0**	**4,0**	**13**	**11583**	**5148**	**16 731 kr**
A 5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt	1,5	3,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**6,5**	**1,0**	**7,5**	**8365**	**1287**	**9 652 kr**
A 5.11		Avviker från detaljplan	1,5	8	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**11,0**	**1,0**	**12**	**14157**	**1287**	**15 444 kr**
A 5.12		Utanför planlagt område	1,5	6	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**9,0**	**1,0**	**10**	**11583**	**1287**	**12 870 kr**
A 5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt	1,5	3	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**6,0**	**1,0**	**7**	**7722**	**1287**	**9 009 kr**
A 5.14		Avviker från detaljplan	1,5	7	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**10,0**	**1,0**	**11**	**12870**	**1287**	**14 157 kr**
A 5.15		Utanför planlagt område	1,5	5,5	1,5	0	0,5	0	0	0,5	**8,5**	**1,0**	**9,5**	**10939**	**1287**	**12 226 kr**

A 6 Tidsuppskattning

Förlängning av tidsbegränsat bygglov

Kommentar

En ansökan om ett tidsbegränsat bygglov (9 kap. 33 § 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	1,5	5,5	1,5	**8,5**	**10 939 kr**

A7 Tidsuppskattning

Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär

Kommentar

Tabellen behandlar förlängning av sådana lov som avses i 9 kap. 9 § 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	1,5	5,5	1,5	**8,5**	**10 939 kr**

A 8 Tidsuppskattning

Anmälningspliktiga åtgärder

Kommentar
Här återfinns de åtgärder som räknas upp i 6 kap. 5 § PBF. I tabellen ingår därmed också de så kallade attefallsåtgärderna, som ärendetyperna A 8.21-31. Timmarna 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 förgenomförande	Avgift för genomförande
A 8.01	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd	1	2	2	1	1	1	1	**9,0**	**11 583 kr**
A 8.02	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	1	**5,0**	**6 435 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	1	**9,0**	**11 583 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	1	**5,0**	**6 435 kr**
A 8.05	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventiltion och installationer, med tekniskt samråd	1	5	8	1	2	2	1	**20,0**	**25 740 kr**
A 8.06	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventiltion och installationer, utan tekniskt samråd	1	5	0	1	0	0	1	**8,0**	**10 296 kr**
A 8.07	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	1	**10,0**	**12 870 kr**
A 8.08	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	1	**5,0**	**6 435 kr**
A 8.09	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	1	0,5	1	0,5	0	0	0,5	**3,5**	**4 504 kr**
A 8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	1	0,5	0	0,5	0	0	0,5	**2,5**	**3 217 kr**
A 8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	1	**10,0**	**12 870 kr**
A 8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	1	**5,0**	**6 435 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	1	**10,0**	**12 870 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	0,5	**2,5**	**3 217 kr**
A 8.15	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar planlösningen, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	1	**10,0**	**12 870 kr**
A 8.16	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar planlösningen, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	1	**5,0**	**6 435 kr**
A 8.17	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	1	**10,0**	**12 870 kr**
A 8.18	Ändring av byggnad som väsentligt ändrar eller påverkar bärande konstruktion, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	1	**5,0**	**6 435 kr**
A 8.19	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	1	**10,0**	**12 870 kr**
A 8.20	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	1	**5,0**	**6 435 kr**
A 8.21	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c PBL eller motsvarande äldre föreskrifter, med tekniskt samråd	1	2	2	1	1	1	1	**9,0**	**11 583 kr**
A 8.22	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c PBL eller motsvarande äldre föreskrifter, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	1	**5,0**	**6 435 kr**
A 8.23	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	1	2	2	1	2	1	1	**10,0**	**12 870 kr**
A 8.24	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	1	2	0	1	0	0	1	**5,0**	**6 435 kr**

A 9 **Tidsuppskattning**

Marklov och teknisk kontroll för marklovpliktiga 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	Marklovpliktig åtgärd, med tekniskt samråd	1,5	4,5	1,5	3	1	0	1	1	**7,5**	**6**	**13,5**	**9652**	**7722**	**17 374 kr**
A 9.02	Marklovpliktig åtgärd, utan tekniskt samråd	1,5	4,5	1,5	0	1	0	0	1	**7,5**	**2**	**9,5**	**9652**	**2574**	**12 226 kr**
A 9.03	Marklovpliktig 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	1,5	4,5	1,5	3	1	1	1	1	**7,5**	**7**	**14,5**	**9652**	**9009**	**18 661 kr**
A 10.02	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	1,5	4,5	1,5	0	1	0	0	1	**7,5**	**2**	**9,5**	**9652**	**2574**	**12 226 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	1,5	12	1,5	**15**	**19 305 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

Kommentar: Enligt MB. Strandskyddsdispensen regleras tillsvidare i denna taxa. Flyttas över till MHN-taxa vid kommande revidering.

	Ärendetyp	Administration, arkivering och avslut av ärende	Handläggning	Beslut	Summa tid	Avgift
A 14.01	Strandskyddsdispens	2	7	1	**10**	**12 870 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**	**7 722 kr**
A 15.02	Extra beslut om startbesked, utöver det första, per styck	2	**2**	**2 574 kr**
A 15.03	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck	5	**5**	**6 435 kr**
A 15.04	Beslut om kompletterande villkor, per styck	2	**2**	**2 574 kr**
A 15.05	Extra slutsamråd, utöver det första, per styck	5	**5**	**6 435 kr**
A 15.06	Beslut om interimistiskt slutbesked, per styck	2	**2**	**2 574 kr**
A 15.07	Extra beslut om slutbesked, utöver det första, per styck	2	**2**	**2 574 kr**
A 15.08	Beslut om byte av kontrollansvarig, per styck	2	**2**	**2 574 kr**
A 15.09	Extra granskning - bristfälliga eller nya handlingar	1	**1**	**1 287 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 m²	0,5	2	4	2	1	**9,5**	**12 226 kr**
A 16.02	Nybyggnadskarta, enkelt förfarande ≤ 2000 m² *Enkelt förfarande kan tillämpas utanför planlagt område och kommunalt VA*	0,5	1,5	4	1	1	**8**	**10 296 kr**
A 16.03	Tillägg för varje extra 1000 m²	0	0,5	0,5	0,5	0	**1,5**	**1 930 kr**
A 16.04	Revidering av nybyggnadskarta *Revidering görs för ärenden som är upp till 5 år gammal. Vid revidering kan mätning enligt timdebitering tillkomma.*	0,5	0,5	2	1	0,5	**4,5**	**5 791 kr**
A 16.05	Övriga tidskrävande åtgärder *Tex extra utredning eller mätning*							**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. Handäggning 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**	**2 896 kr**
A 17.02	Tillägg per byggnad	Moms tillkommer		0,75	2	0,5	**3,25**	**4 183 kr**
A 17.03	Lägeskontroll	Myndighetsutövning, ingen moms	0,5	1	2	1	**4,5**	**5 792 kr**
A 17.04	Avgift vid finutstakning i egen regi	Myndighetsutövning, ingen moms	0,5	0	0	1,5	**2**	**2 574 kr**

A 18 Tidsuppskattning

Lov för åtgärder som inte kräver lov (frivilliga lov)

Kommentar: Tabellen avser frivilliga lov i enlighet med 9 kap.14 § 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. 41-41B § PBL tar kommunen ut en avgift för det.

	Ärendetyp	Avgift
A 25.01	Kungörelse (lokaltidning)	7 500 kr

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, 2026

Åter till översikten

1. Generella uppgifter

Kommun/förbund	Umeå Kommun
Myndighetsområde	Bygglov
Gällande år	2026
Uppdaterad (datum)	2024-09-11
Upprättad av	Nicklas Fryksten

Övriga kommentarer

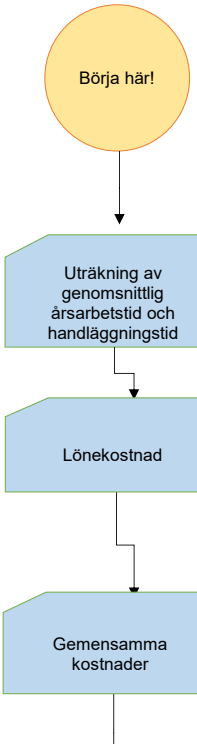
Handläggningskostnaden är uträknad utifrån byggnadsnämndens verksamheters kostnader inom Stadsbyggnadsförvaltningen. Beräkningarna är gjorda med faktiskt utfall för 2023 i de fall detta har varit möjligt att ta fram. Lönekostnader är utlästa mars 2024.

Umeå Kommun, Bygglov, 2026

[Plats för kommunlogo]

2. Översikt

Arbetsgång, klicka nedan



Beskrivning, läs detta först

1. Här börjar du för att beräkna handläggningskostnaden per timme. I första fliken anger du kommunnamn, aktuellt år och vilket myndighetsområde uträkningen avser. Mallen är tänkt att användas för plan- och bygglagens samt miljöbalkens område.

2. I denna flik räknar du fram ett antal parametrar som handlar om årsarbetstid och hur den genomsnittliga arbetstiden fördelas på årsbasis (timmar).

3. I denna flik räknar du fram den genomsnittliga lönen/år för en heltidsanställd handläggare samt anger antalet årsarbetskrafter inom myndigheten

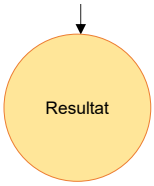
4. I denna flik räknar du fram ett antal parametrar som handlar om gemensamma kostnader för förvaltningen och specifika kostnader för myndighetsområdet (kronor).

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

3. Genomsnittlig tid

Uträkning av genomsnittlig årsarbetstid och handläggningstid
I det här bladet tar du fram den genomsnittliga tidsanvändningen per handläggare och år. De förs sedan över till nästa steg och används

Årsarbetstid	
Genomsnittlig årsarbetstid per handläggare (timmar) exklusive frånvaro (2 000 tim exkl SKL schablon)	2 000

Frånvaro	
Här anger du genomsnittlig frånvaro per handläggare (timår), uppgifterna hämtar du från personal-/lönekontoret.	
Semester	224
Sjukdom (5,5%)	110
Övrig frånvaro	75
Summa genomsnittlig frånvaro (timmar/år)	**409**

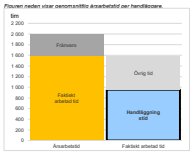
Faktiskt arbetad tid (timmar) (genomsnittlig årsarbetstid / handläggare minus frånvaro)	**1 591**

Handläggningstid	
Här beräknar vi hur stor del av faktiskt arbetad tid som en heltidsanställd handläggare i genomsnitt lägger per år på handläggning. SKL schablon är 60% men man kan fylla i annan % alternativt ange antal timmar/år och handläggare i genomsnitt.	
Alternativ 1, ange handläggningstid i % av faktiskt arbetad tid	
Genomsnittlig handläggningstid (60% enl SKL schablon)	60,0%
Alternativ 2, ange antal timmar/år och handläggare i genomsnitt	
Genomsnittlig handläggningstid (timmars och år för heltidsanställd handläggare)	0

Detta är den genomsnittliga handläggningstiden per handläggare och år som förs över till nästa steg	
(avser heltidsanställd handläggare)	→
Genomsnittlig handläggningstid tim./handläggare enligt ovan	**955**

Årsarbetstiden är din ordinarie arbetstid under närmaste året, dvs. 12 månader framåt, inklusive semester. Övertid, mertid med mera räknas inte som ordinarie arbetstid. Årsarbetstiden används för att beräkna ersättningen per dag om den ska tim./dagberäknas. Om den ordinarie arbetstiden varierar görs en genomsnittsberäkning. En normal 40-timmarsvecka motsvarar 2080 timmar eller 260 dagar

Flisen neden visar genomsnittlig årsarbetstid per handläggare.



Umeå Kommun, Bygglov, 2026

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 ink PO (kr)
Genomsnittlig årslön (inkl PO)	687 000
Genomsnittlig lönekostnad/handläggare (kr)	**687 000**

Ange myndighetsområdets 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**
Myndighetsområdets antal årsarbetskrafter	**87,30 st**

Umeå Kommun, Bygglov, 2026

Åter till översikten

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 räkenskapssammandrag (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 kommungemensam verksamhet som inte kan väljas bort, t.ex. kommunledning och central administration (telefon, data, IT), juridik, arkiv, telefonväxel etc.*
Byggnadsnämndens verksamheters andel av "**Kalkylerade kapitalkostnader**" enligt SCB:s räkenskapssammandrag (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.*
Lokalhyror 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 budgetar/faktureras för.*
Utbildning/kompetensutveckling	1 600 000	*Avgifter för kurser etc. (inkl resor)*
Tillfälligt inhyrd personal	250 000	*Från bemanningsföretag etc. - konsulttjänster*

Summa (kronor):	**35 660 000**	

Summa förvaltningens kostnader	35 660 000	*Summering av förvaltningens kostnader*
Ange totalt antal årsarbetskrafter på förvaltningen	87	*Antal handläggare på förvaltningen*
Förvaltningens gemensamma kostnad per handläggare och	**408 477**	*Beräkning av gemensam kostnad per handläggare*

Myndighetsområdets 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.

Myndighetsområdets specifika kostnader	Belopp (kr)
Nämndens kostnad	3 500 000
Provtagning	
Mätutrustning	
Myndighetsspecifika licenser och programvaror	
Summa (kronor):	**3 500 000**

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

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

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

Umeå Kommun, Bygglov, 2026

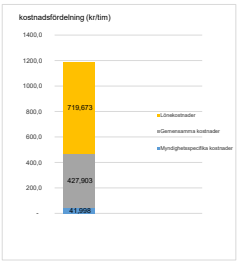
Åter till översikten

6. Resultat handläggningskostnad per timme

Genomsnittlig årslön per handläggare inkl po-tillägg	687 000 kr	*Från fliken"Lönekostnad och årsarbetskraft"*
Gemensam kostnad per handläggare (OH)	408 477 kr	*Från fliken "Gemensamma kostnader"*
Myndighetsspecifik kostnad handläggare	40 092 kr	*Från fliken "Gemensamma kostnader"*
Summa kostnader per handläggare	**1 135 568 kr**	
Handläggningstid (tim)	955 tim	*Från fliken "Genomsnittlig tid"*
Kostnader:	1 135 568 kr	= 1 190 kr/tim
Handläggningstimmar:	955 tim	

Resultatet av modellen ger följande handläggningskostnad

Handläggningskostnad per timme	**1 190 kr**



Indexuppräkning

	2024	2025	2026	2027
Indexuppräkning år				
Indexuppräkning %	4,70%	0,30%	3,00%	3,40%
Index (kronor)	56 kr	4 kr	37 kr	44 kr
Indexuppräknad handläggningskostnad per timme	1 245 kr	1 249 kr	1 287 kr	1 330 kr

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-09

Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning
Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 9 och 23 september 2025 bland annat gällande:

- Holmsund 5:1 (Lövö industriområde) -Avsiktsförklaring Norrtåg
- Prioritering av delsträckor på E12 för åtgärder
- Antagande: Planprogram för Skäret
- Informationsärenden
    - Studentbostäder, status
    - Direktanvisningsförfrågan Smörjaren
    - Vindkraftsplanering
    - Statusrapport för pågående arbeten inom Strategisk Utveckling

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-08-29

Diarienr: BN-2019/00758

Detaljplan för Ängslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Ängslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus och bekräfta användningen för befintligt flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för att centrumskapande verksamheter kan etableras i mindre skala och stärka stadsdelen. Vidare är syftet att säkerställa en lämplig yta för lek och utevistelse och möjliggöra för trafiksäkra utfarter.

Ärendebeskrivning
Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2024-06-25.

Detaljplanen för Ängslyckan 17 tas fram för att möjliggöra för en förtätning med bostäder och centrumverksamheter på mark som idag används som parkeringsyta och förråd. Ett genomförande av planen medför att ett flerbostadshus på 1700 bruttoarea (BTA) inrymmande uppskattningsvis 24 lägenheter kan uppföras.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och kommunens övergripande mål om att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050. Som en av översiktsplanens strategier för hållbar tillväxt anges att Umeås tillväxt, så långt det är möjligt, ska samlas inom femkilometersradier från stadskärnan och universitetsområdet.

Planen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Umeå, att komplettera med bebyggelse i befintliga miljöer och stärka kvartersstrukturen. Detaljplanen överensstämmer även med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/00758

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen har handlagts med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-03-21 – 2025-04-11 samt granskning under tiden 2025-06-04 – 2025-06-18. Samrådsmöte hölls den 1 april. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att sakägare har synpunkter på höjden av den föreslagna nya bebyggelsen, parkeringsförutsättningar och snöröjning i en allt tätare stad. Av utlåtandet framgår också oro för ökad skuggning av till följd av ny bebyggelse.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad, 2025-08-29
Antagandehandlingar

- Plankarta daterad, september 2025
- Planbeskrivning daterad, augusti 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat, augusti 2025
- Samrådsredogörelse daterad, juni 2025

Beredningsansvariga

Fredrik Björkman, planarkitekt
Sara Israelsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

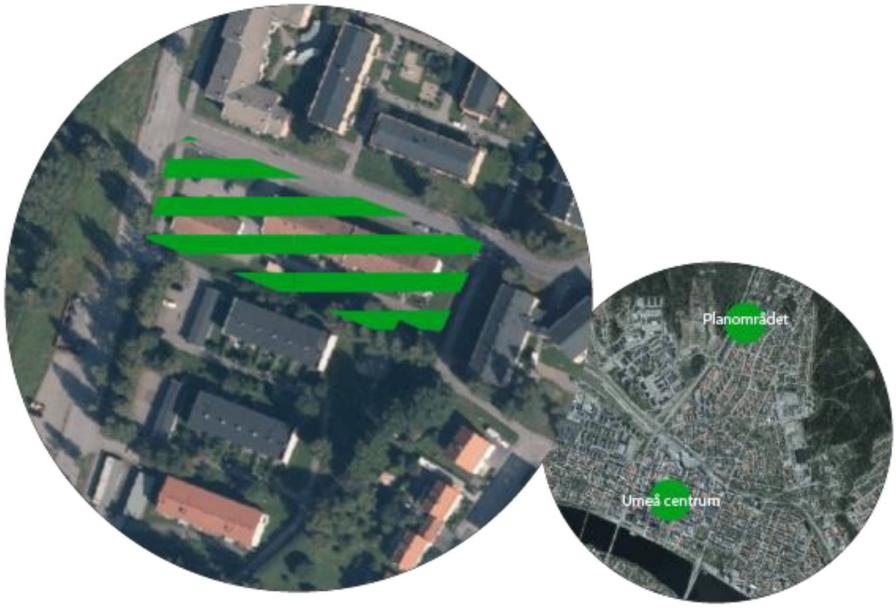
Fredrik Björkman, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

Detaljplan för fastigheten Ängslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1

inom Haga/Sandbacka Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning –antagandehandling

Augusti, 2025

Diarienummer: BN-2019/00758

Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
PBL 2010:900 **BFS 2020:5** **BFS 2020:6** **BFS 2020:8**	2019-05-23, § 158			

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen 1
Om detaljplaner 1
Standardförfarande 1
Planens syfte 2
Beskrivning av detaljplanen 2
Plandata 2
Planens huvuddrag 3
Planförfarande 3
Planhandlingar 3
Motiv till detaljplanens regleringar 4
Allmän platsmark 4
Kvartersmark 5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 8
Kommunala ställningstaganden 8
Ställningstaganden enligt miljöbalken 11
Hushållningsbestämmelser 11
Miljökvalitetsnormer 12
Strandskydd 14
Planeringsförutsättningar 14
Mark- och vattenområden 15
Stads- och landskapsbild 15
Service 16
Kulturmiljö 16
Friytor 17
Trafik 17
Geotekniska förhållanden 18
Teknisk försörjning 18
Hälsa och säkerhet 19
Förändringar och konsekvenser 21
Mark- och vattenanvändning 21
Kulturmiljö 22

Grönstruktur och rekreation 23
Friytor 23
Sol- och skuggförhållanden 23
Trafik 24
Teknisk försörjning 25
Hälsa och säkerhet 26
Genomförandefrågor 27
Organisatoriska frågor 27
Ekonomiska frågor 28
Upplysningar 28
Samrådskrets 29
Medverkande 30
Källor 30

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande förfarande beskrivs nedan.



Figur 1: Detaljplaneprocessen, standardförfarande

Standardförfarande

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. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus samt bekräfta användningen för befintligt flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för att centrumskapande verksamheter kan etableras och stärka stadsdelen. Vidare är syftet att säkerställa en lämplig yta för lek och utevistelse och möjliggöra för trafiksäkra utfarter.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

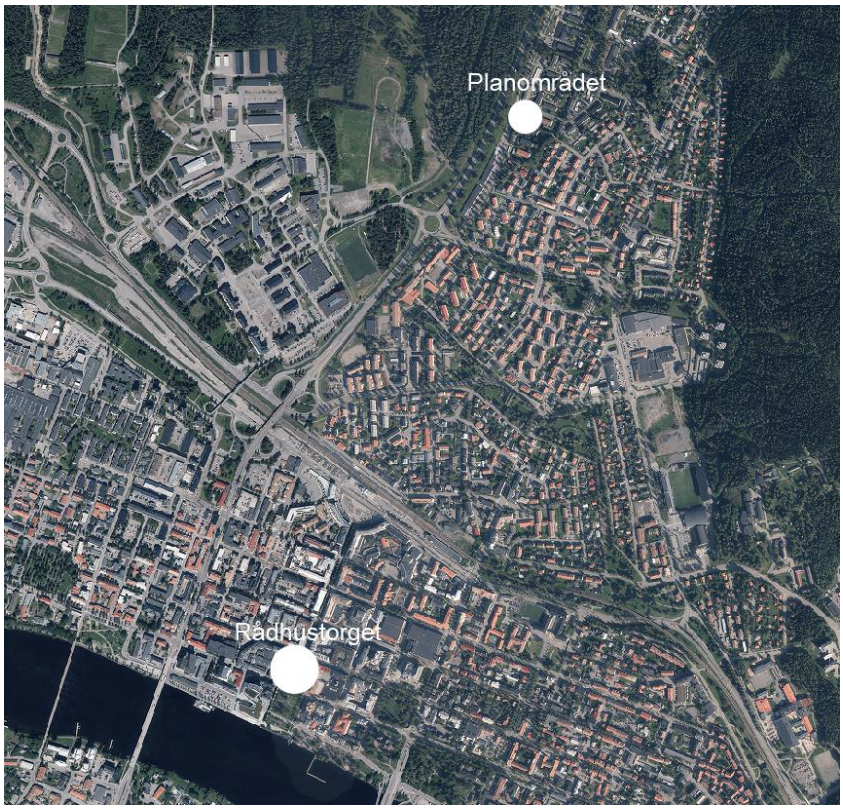
Planområdet är beläget på Sandbacka och omges av Hyggesvägen i norr, Sandbackavägen i väster, cykelväg i öster och bostäder i söder. Fastigheten är bebyggd med en carportlänga inklusive förråd samt ett flerbostadshus i två våningar. Avståndet till Umeå centrum är cirka 3 km, se figuren nedan.

Stadsdel: Sandbacka

Planområdets area: 3800m^2

Avstånd till Rådhustorget: 3km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 2: Ortofoto över planområdet i förhållande till Umeå centrum

Planens huvuddrag

Detaljplanen för Ängslyckan 17 tas fram för att möjliggöra för en förtätning med bostäder och centrumverksamheter på mark som idag används som parkeringsyta och förråd. Ett genomförande av planen medför att ett flerbostadshus på 1700 bruttoarea (BTA) inrymmande uppskattningsvis 24 lägenheter kan uppföras.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen som svarar mot kommunens övergripande mål om att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050. Som en av översiktsplanens strategier för hållbar tillväxt anges att Umeås tillväxt, så långt det är möjligt, ska samlas inom femkilometersradier från stadskärnan och universitetsområdet.

Planen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Umeå, att komplettera med bebyggelse i befintliga miljöer och stärka kvartersstrukturen. Detaljplanen överensstämmer även med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av gata.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningen bostäder och centrum.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, augusti 2024
- Grundkarta, februari 2025
- Fastighetsförteckning, maj 2025
- Trafikbullerutredning, maj 2025
- Samrådsredogörelse, maj 2025
- Granskningsutlåtande, juni 2025

Motiv till detaljplanens regleringar

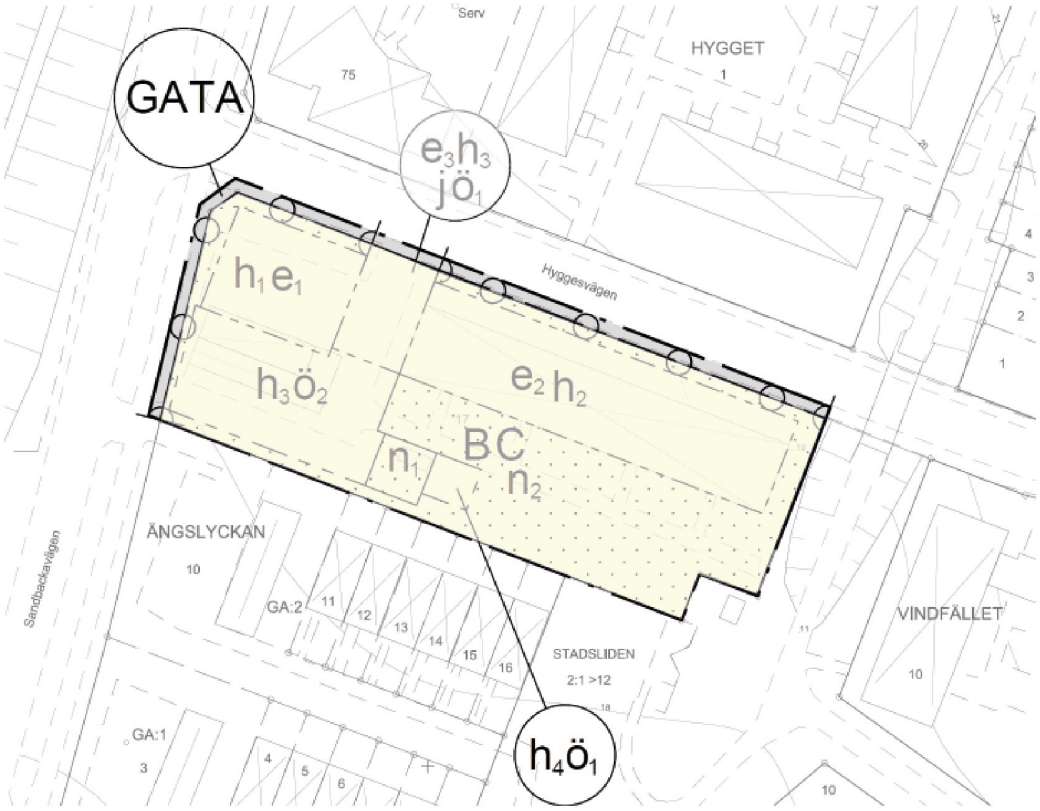
Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA. Del av befintlig gata bekräftas i detaljplanen för att möjliggöra utfartsförbud. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 6 p. plan- och bygglagen (PBL).



Figur 3: Utdrag från plankartan. Användningen gata illustreras.

Kvartersmark

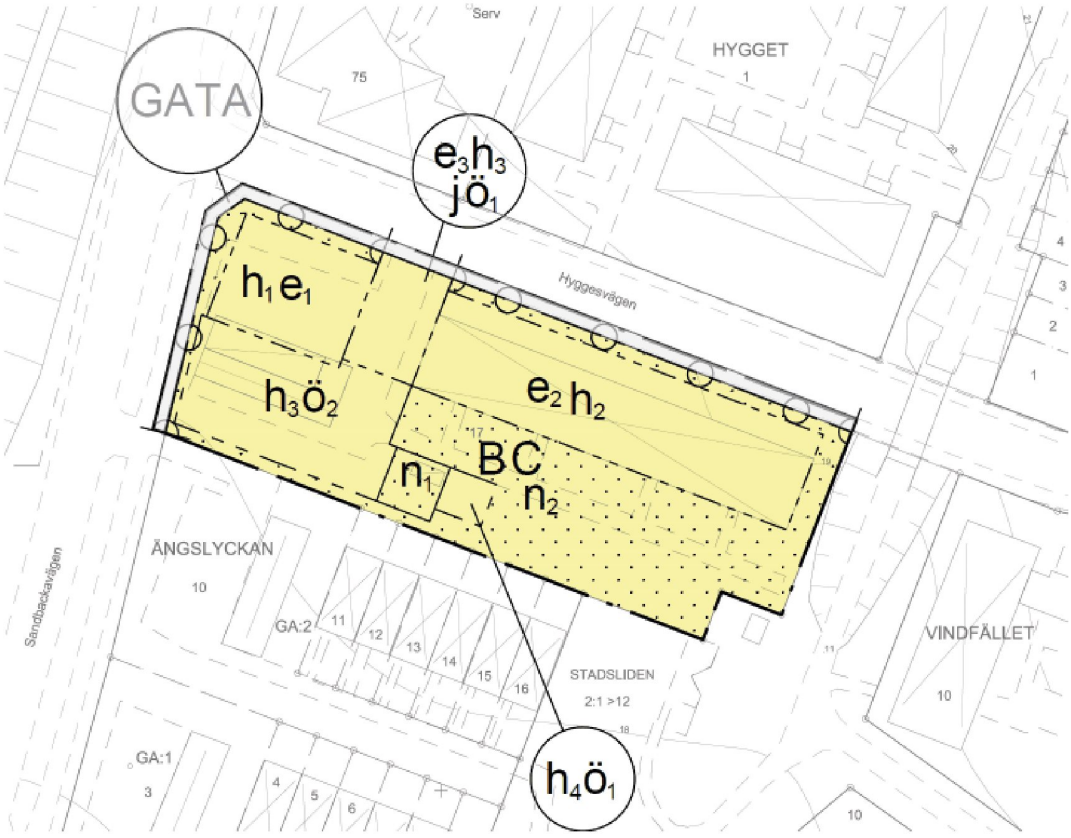
Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B- Bostäder. Bestämmelsen grundar sig i Umeå kommuns vision att växa hållbart och att den främsta ökningen ska ske i centrala delarna. Vidare grundar sig bestämmelsen i riktlinjerna som presenteras i Fördjupningen för Umeå riktlinjer att förtäta i befintliga miljöer och stärka kvartersstrukturen. Infrastrukturen i området är utbyggd och regleringen med bostäder på mark som idag fungerar som trafikimpedimentyta bedöms vara en god hushållning av markresurser. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 5 p. PBL.

C- Centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och centrumskapande verksamheter. Fastighetens läge och gena vägar för gång- och cykeltrafik bidrar till att området lätt kan nås från såväl Haga som Umeå Centrum. Infrastrukturen i området är utbyggd och regleringen i kombination med bostäder på mark som idag fungerar som trafikimpedimentyta bedöms vara en god hushållning av markresurser. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 3 p. PBL.



Figur 4: Utdrag från plankartan. Användningen bostäder och centrumverksamhet med tillhörande egenskapsbestämmelser illustreras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark- Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till förhindra att bebyggelse hamnar för nära gatan sett till omgivande bebyggelses placering till gatan. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att en sammanhängande friyta kan anordnas. Regleringen syftar även till att följa omgivande bebyggelsestruktur med bebyggelse mot gata och bostadsgårdar som vetter bort från gatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 1 p. PBL.

ö1- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Markparkering, garage eller carport får inte uppföras. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader såsom miljöhus och cykelförråd. För att undvika att ytan används för trafikändamål annat än för cyklar reglerar bestämmelsen att ytan inte får förses med markparkeringar för bilar, garage eller carport. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3§ 2p. samt 6§ 6 p. PBL.

ö2- Marken får endast förses med komplementbyggnad, parkering och mur eller plank. Bestämmelsen syftar till att avsätta yta för trafikändamål och möjliggöra för garage, carport eller förråd som komplement till bostadsbebyggelsen. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för uppförande av murar eller plank, exempelvis i fastighetsgräns. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. samt 6 § 6 p. PBL.

Höjd på byggnadsverk

h1- Högsta nockhöjd är 18 meter. Höjden på byggnaden möjliggör för en förtätning inom planområdet och bildar en ny årsring till omgivande 1960- och 70-tals bebyggelse. Höjden möjliggör för att en byggnad i fem våningar kan uppföras och intrånget i stadsbilden bedöms vara acceptabelt då tilltänkt byggnad inte skuggar omgivande bebyggelse i den utsträckning att det kan anses utgöra en olägenhet eller påverka omgivningen negativt. Vidare markerar byggnaden gatan och exploateringen bidrar till ett mer effektivt markanvändande av ytan som idag fungerar för trafik och parkering. Exploateringen bedöms även bidra till mer liv och rörelse på platsen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h2- Högsta nockhöjd är 8 meter. Höjdbestämmelsen bekräftar befintliga förhållanden för det flerbostadshus i två våningar som finns på fastigheten idag. Höjden utgör en anpassning till omgivande bebyggelse och blir en naturlig nedtrappning i stadsbilden mot lägre bebyggelse österut längs Hyggesvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h3- Högsta nockhöjd är 4 meter. Höjdbestämmelsen anger en högsta nockhöjd för komplementbyggnad i form av miljöhus och andra komplementbyggnader såsom garage, carport eller förråd. Höjden utgör en anpassning till omgivningen sett till dess tilltänkta användning och underordnar sig tydligt huvudbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h4 - Högsta nockhöjd är 3,5 meter. Höjdbestämmelsen anger en högsta nockhöjd för komplementbyggnad i form av cykelförråd. Höjden utgör en anpassning till omgivningen sett

till dess tilltänkta användning och underordnar sig tydligt huvudbyggnaden samt övriga komplementbyggnader inom planområdet. Avsikten med bestämmelsen är att möjliggöra för en höjd på byggnaden som inte innebär en påtaglig negativ påverkan för närliggande bostäder i söder. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Markens anordnande och vegetation

n1- Parkering får endast medges för rörelsehindrade. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgården inte störs av motorfordonstrafik med undantag för fordon för rörelsehindrade. Syftet med bestämmelsen är att öka tryggheten och tillgängligheten för boende inom fastigheten. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

n2 - Parkering får inte medges. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgården inte störs av motorfordonstrafik för att öka tryggheten och tillgängligheten för boende inom fastigheten. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

utfartsförbud. Utfartsförbud regleras i gräns mot Hyggesvägen. Det bedöms olämpligt att anordna utfart på annan plats än befintlig utfart ur trafiksäkerhetssynpunkt. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6§ 6 p. PBL.

j - Största bredd på utfart är 5,5 meter. Bestämmelsen syftar till att ur trafiksäkerhetssynpunkt begränsa bredden på utfart till Hyggesvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Utnyttjandegrad

e1- Största bruttoarea är 1700 m2. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en exploatering som harmoniserar med omgivande bebyggelsemiljö och syftet med detaljplanen, se figuren nedan. Bestämmelsen om utnyttjandegrad syftar även till att säkerställa möjligheten att anordna friytor och parkering. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 p. PBL.

e2- Största bruttoarea är 1500 m2. Bestämmelsen syftar till att bekräfta förhållanden för befintligt flerbostadshus, se figuren nedan. Byggrätten för befintligt flerbostadshus har utökats mot gatan för att möjliggöra för en ny byggnad i framtiden som kan placeras i linje med det nya flerbostadshuset väster om befintlig byggnad. Motivet till detta är att gatan markeras och en effektivare markanvändning uppnås då ytan mellan befintligt flerbostadshus och gatan kan anses utgöra ett impediment. Bestämmelsen om utnyttjandegrad syftar även till att säkerställa möjligheten att anordna friytor och parkering. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 p. PBL.

e3- Största byggnadsarea är 60 m2. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en yta som lämpar sig för mindre komplementbyggnader såsom miljöhus och cykelskärmtak. Byggnadsarean regleras med hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö och strukturen inom planområdet samt med anledning till att egenskapsområdet även fortsättningsvis ska fungera som in- och utfart till planområdet Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 p. PBL.



Figur 5: Utdrag från plankartan. Översta bilden till vänster illustrerar reglering om begränsning av markens utnyttjande. Översta bilden till höger illustrerar reglering om höjd på byggnadsverk och utnyttjandegrad. Nedersta bilden till vänster illustrerar reglering om markens anordnande och nedersta bilden till höger illustrerar reglering om utnyttjandegrad.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Visionen enligt *Översiktsplan för Umeå kommun*, antagen av kommunfullmäktige 2018, är att Umeå ska växa hållbart till 200 000 invånare år 2050, varav de centrala delarna ska öka med 15 000. Vid byggandet av staden är strategier för hållbar tillväxt centrala och översiktsplanen anger sex utvecklingsstrategier. Strategierna syftar till att förtäta inom femkilometersstaden, komplettera staden med nya stadskvarter, skapa hög täthet i nya stadsdelar, bidra till tillväxt i kollektivtrafikstråk, satsa på offentliga rum och parker samt att all planering ska genomsyras av öppenhet, demokrati och jämställdhet.

Enligt *Fördjupning för Umeå (FÖP),* antagen av kommunfullmäktige 2011 och uppdaterad 2018, ska tillgänglig mark inom femkilometersstaden nyttjas effektivt och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras inom denna radie. Fördjupningen beskriver ett antal riktlinjer som bör vara utgångspunkter för komplettering av bebyggelse i redan befintliga miljöer. Riktlinjerna innebär bland annat att ny

bebyggelse ska berika befintliga miljöer och att isolerade bostadsområden knyts samman med ny bebyggelse så att bättre flöden uppnås i och mellan stadsdelarna. Vidare anger riktlinjerna att 1960- och 70-tals bebyggelsen kan kompletteras med påbyggnader eller med bebyggelse som ger trivsamma och skyddade kvarter samt att trafikimpedimentytor och andra "överblivna" ytor kan tas i anspråk för ny stadsbebyggelse.

Detaljplanen följer intentioner i översiktsplanen och FÖP:en.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *Förslag ändring och utvidgning av stadsplanen för nordvästra delen av Sandbackaområdet* (2480K-P133/1969) vilken medger område för bostadsändamål och korsmark, *mark där garage och förrådsbyggnader undantagsvis får uppföras,* se figuren nedan. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.



Figur 6: Utdrag från gällande detaljplan. Aktuellt planområdet illustreras i grått.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att meddela om kommunen tänker inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-05-23§158att inleda planläggning för fastigheten Ängslyckan 17.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns. Enligt undersökningen finns risk för påverkan på stadsbilden i och med att en högre exploatering än befintlig bebyggelse kan tillåtas.

De faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen. Bedömningen grundas på genomgång av planens miljöpåverkan. Genomgången visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

· Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på något riksintresse.

· Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.

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

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

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2024-08-06 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

· *Byggnadsordning för Haga–Sandbacka.* I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.

· *Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (Vakin, 2024). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen.* Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

· *Parkeringsnorm (2024)*. Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap. miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk.
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av dess naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

Planen omfattas inte av något användningsområde som skyddas av hushållningsbestämmelserna.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärden för luftkvalitet vid några tillfällen per år. Gällande miljökvalitetsnormer för luft tillåter dock ett visst antal överskridanden per år och 2023 var första året som Umeås luftkvalitet klarade miljökvalitetsnormer för samtliga parametrar. Ett nytt EU-direktiv för miljökvalitetsnormer för luft innehåller skärpta gränsvärden för luftkvalitet från och med 2030. För att uppnå nuvarande och kommande krav i miljökvalitetsnormer behöver Umeå kommun främst arbeta med utsläpp av partiklar (PM10) och kvävedioxid.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistrikten är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara överlag god inom distriktet.

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Ytvattenförekomst

En ytvattenförekomst kan bestå utav ett vattendrag (älv, bäck), sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status då exploateringen endast medför en mindre ökning av andel hårdgjord yta jämfört med dagens situation. Den mindre ökningen vara av så ringa grad av den inte bedöms påverka vattenförekomsten nämnvärt.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering.*

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomsten omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplanen berör inte någon grundvattenförekomst.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan. (www.viss.lansstyrelsen.se, hämtad: 2025-02-14). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Tabell 1. Kemisk och ekologisk status för vattenförekomst, Källa VISS

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/må	Miljöproblem
Umeälven	SE7085 10-760 630	Måttlig	Uppnår ej god	God Ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilver-föreningar och bromerad difenyleter.	Bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverför oreningar

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälven är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Kommuner och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Planområdet berörs om vägtrafikbuller från Västra Esplanaden.

Läs mer under rubriken *Hälsa och säkerhet - Buller.*

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdet består idag av en parkeringsyta och en carportlänga samt ett flerbostadshus i två våningar. Terrängen är flack och marken är asfalterad där parkering finns idag. Söder om befintligt flerbostadshus finns en bostadsgård med vegetation.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Haga-Sandbacka är belägen strax norr om 1800-talets stadskärna, där Haga som sträcker sig upp till Sandaparken byggdes ut först och Sandbacka därefter. Stadsdelen har sedan 1960-talet närmast betraktats som fullbyggd och sedan dess har förnyelse på enskilda tomter eller i delar av kvarteren skett. Bebyggelsen karaktäriseras av småskalighet i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och fristående villor, i två till tre våningar. Majoriteten av byggnaderna är placerade med långsidan mot gatan, innanför en tre till fem meter bred förgårdsmark med undantag för bebyggelsen längs Östra Kyrkogatans södra del. Formspråket är enkelt och fasader består i huvudsak av trä och tegel. Balkonger och entréer vetter i huvudsak mot bostadsbebyggelsens innergårdar. Gatunätet är finmaskigt och oregelbundet. Stadsdelen karaktäriseras av dess in- och genomblickar i kvarteren.

Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet uppfördes på 1970-talet och består av byggnadskroppar i 30 till 60 meter, se figur nedan. Förgårdsmarken varierar stort från två till tio meter. Byggnaderna är placerade med långsidan mot gatan och i enstaka fall med gaveln mot gatan (Hyggesvägen). Balkonger förekommer både mot gatan och mot innergårdar. Fasader består i huvudsak av trä eller tegel, men även fasadskivor förekommer. Såväl platta tak som sadeltak återfinns på byggnader i planområdets direkta omgivning.



Figur 7: Översta bilden visar bebyggelsen norr om Hyggesvägen. Mellersta bilden visar planområdet idag och nedersta bilden visar vy från Hyggesvägen mot planområdet. Källa: Google maps

Bostäder

Inom fastigheten finns ett flerbostadshus med 16 lägenheter fördelat på två våningar.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet eller i dess närhet.

Service

Inom planområdet finns ingen service. Närmaste förskola finns cirka 120 meter söder om planområdet. Sandalidens skola F-6 är belägen ca 200 meter norr om planområdet. Cirka 350 meter öster om planområdet finns en livsmedelsbutik.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*, stadsdelen har sedan 1900-talet byggts ut gradvis. Fastigheten Ängslyckan 17 är bebyggd sedan 1970-talet och angränsar i norr till Sandabråne̊t som pekats ut som värdefull bebyggelsemiljö från samma årtionde. Bebyggelsen på Sandabråne̊t utgörs av flerbostadshus i två våningar, radhus och kedjehus med kringbyggda gårdar. Områdets kuperade terräng och uppvuxna träd är karaktäristiska för kvarteren. Bebyggelsen har ett gemensamt formspråk med platta tak och fasadpartier i grågult tegel som omges av mellanliggande väggpartier i trä och glas. På 1990-talet uppfördes ett tvåvåningshus i korsningen Sandbackavägen/Hyggesvägen som inte är anpassad till områdets i övrigt sammanhållna karaktär.

I byggnadsordningen pekas områden för framtida förnyelse/komplettering ut, där planområdet angränsar till ett område som pekats ut längs med Sandbackavägen. För förnyelse, underhåll och komplettering av befintlig bebyggelse på Haga-Sandbacka anger byggnadsordningen förhållningssätt gällande bland annat fasader, färgsättning, tak, inglasning av balkonger, gårdsmiljöer och nya byggnader. Utgångspunkten är att ny bebyggelse ska ges en medveten lokalisering och utformning med hög arkitektonisk kvalitet och särskild hänsyn till rådande kvartersstruktur tas.

Fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkligt kulturarv

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Det finns heller inga kända byggnadsminnen eller kyrkligt kulturarv inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation

I direkt anslutning till planområdet finns Hagmarksparken, en mindre park med lekplats. Cirka 200 meter norr om planområdet finns Brånparken och cirka 280 meter nordöst finns Sandbackadammen.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål.

Friytan ska kunna formas och fyllas med funktioner och aktiviteter som skapar mervärde för de boende och bidrar med ekosystemtjänster. Kommunens utgångspunkt är att bostadsgården ska möjliggöra att nedanstående kvaliteter kan uppfyllas:

• Lugn och rofylldhet – skyddat läge från buller, avgaser och vindexponering,

• Lek – erbjuder och stimulerar barnlek och rörelse genom anlagd lekutrustning eller annan utformning,

• Platser för samling – möjliggör samling för mindre sällskap,

• Årstidsväxling – förändringar i växtlighet och väderlek kan synas, följas och kännas,

• Sol under sommar –soltillgång under sommarhalvåret på väsentlig del av friyta.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är väl utvecklat inom stadsdelen Haga-Sandbacka. Längs Sandbackavägen finns en gång- och cykelväg separerad från gatutrafiken som ansluter till Sandaparken och Östra Kyrkogatan mot Umeå Centrum. Det finns även en gång- och cykelväg som ansluter från Sandbackavägen till Brånparken och Sandalidens skola, via Hagmarksparken.

Kollektivtrafik

Stomlinje trafikerar sträckan Tomtebo-Östra Ersboda och går längs Sandaesplanden (väg 503) som är belägen väster om planområdet. Stomlinje 5 trafikerar sträckan Ersmark-Strömpilen och går längs Östra Kyrkogatan, belägen öster om planområdet. Närmaste busshållplats är belägen cirka 300 meter öster om planområdet.

Motorfordonstrafik

Fastigheten ansluter till Hyggesvägen, en kvartersgata som i sin tur ansluter till Sandbackavägen och Östra Kyrkogatan.

Parkering, angöring och avfall

Angöring till planområdet sker via Hyggesvägen. Inom planområdet finns en carportlänga och markparkeringar.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av lera och silt med ett tunt ytlager av postglacial sand.

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m^3 för inomhusluft respektive 0,3 µSv/h för byggnadsmaterial. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingåri kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Recipienten är Umeälven men dagvatten avleds till Djupbäcken väster om planområdet.

Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet är idag privat.

El, värme, fiber och tele

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme- och elnätet. Fastigheten är inte ansluten till fibernätet.

Det finns en nätstation i direkt anslutning till planområdet som är dimensionerad för en utökning.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer, varav nio utgör deltidsstationer.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 2,5 km sydväst om detaljplaneområdet.

Närmaste brandpost finns i direkt anslutning till planområdet inom fastigheten Ängslyckan 10. Det finns även en markbrandpost i anslutning till Ängskilen 5.

Buller

Enligt kommunal kartering påverkas planområdet av vägtrafikbuller från gamla E4:an (väg 503). Ekvivalent ljudnivå har uppmätts till 55 till 60 dBA och maximal ljudnivå till 65 till 75 dBA för del av fastigheten där tillkommande bebyggelse planeras. Värdena är beräknade 1,5 meter ovan mark och i beräkningen ingår den bullervallen som finns mot väg 503 som fungerar som en bullerdämpande åtgärd.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

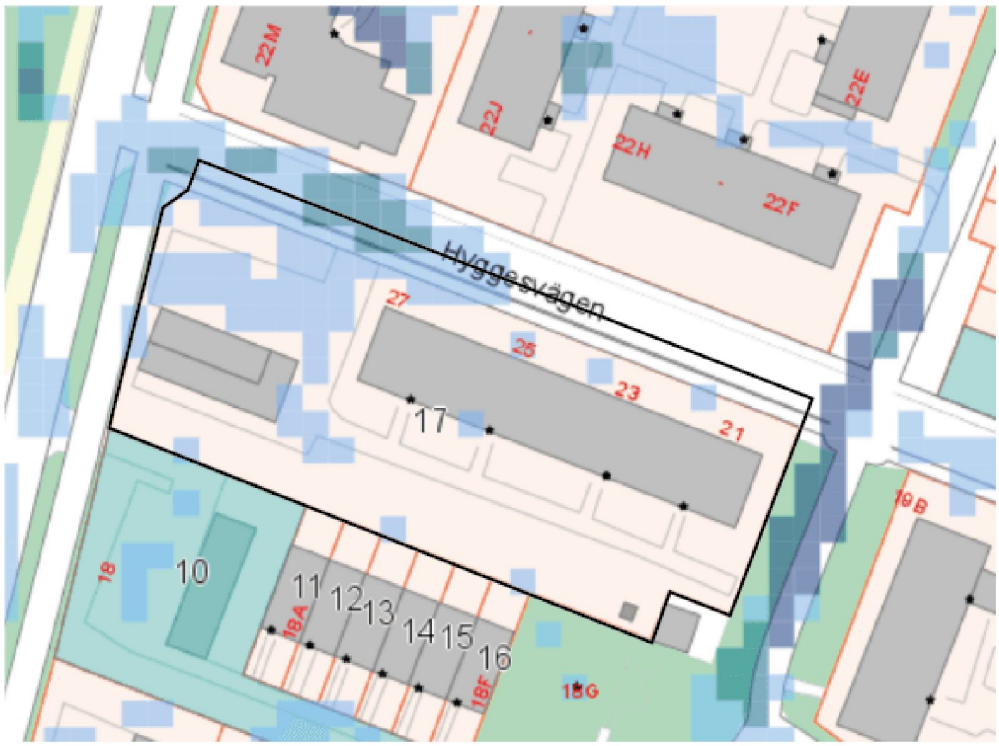
I tabellen nedan presenteras Naturvårdsverkets riktvärden för ekvivalent- och maximal ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och uteplats.

	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 överskrids, 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.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning utmed delar av Hyggesvägen, se figuren nedan.



Figur 8: Översvämningskartering. Planområdet är inringat i svart.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

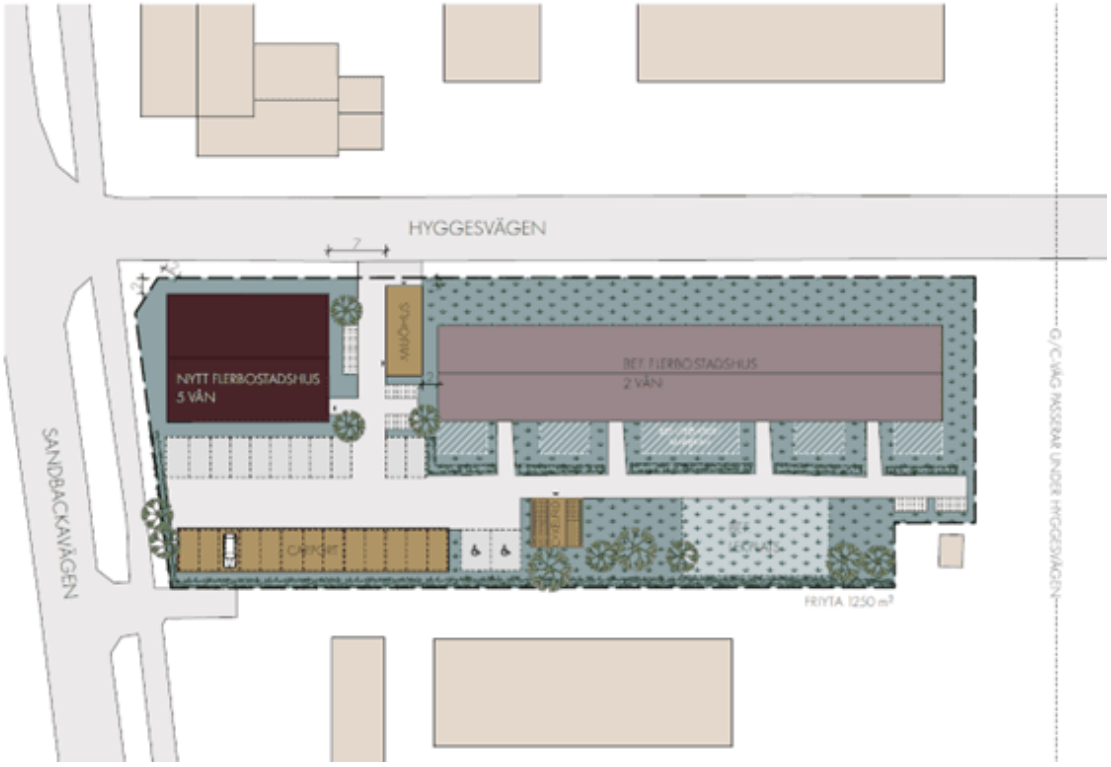
Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningen bostäder. Bestämmelsen innebär att det blir möjligt att uppföra ett nytt flerbostadshus inom fastigheten och att användningen för befintligt flerbostadshus bekräftas. Detaljplanen möjliggör även för centrumskapande verksamheter samt bekräftar del av befintlig gataför att möjliggöra för trafiksäkra in- och utfarter.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen möjliggör för att en ny byggnad i fem våningar kan uppföras. Exploateringen innebär att stadsbilden påverkas då en ny högre bebyggelse än omgivande tillåts, se figuren nedan. Exploateringen bedöms dock inte generera påtagligt negativa konsekvenser avseende stadsbilden med anledning till att fastigheten är belägen i utkanten av kvarteret och inte skuggar annan bebyggelse som kan anses vara en olägenhet (läs mer under avsnittet *Sol- och skuggförhållanden*). En högre bebyggelse bedöms även lämplig utifrån att kommunen på sikt planerar för en ombyggnation av intilliggande Västra Esplanaden mot en mer stadsmässig karaktär. I takt med stadsutvecklingen bedöms exploateringen därmed på sikt smälta in mer i stadsbilden. Vidare bedöms ny bebyggelse stärka kvartersstrukturen då bostadsbebyggelse planeras på mark som idag används för parkering och därmed nyttjas tillgänglig mark mer effektivt än dagens situation.

Med hänsyn till omgivande bebyggelse och för att nå en ändamålsenlig struktur på fastigheten regleras högsta exploateringsgrad till 1700 m^2 för ny bebyggelse och 1500 m^2 för befintligt tvåvåningshus. Genom att byggrätterna placeras utmed gatan möjliggör planen för att en bostadsgård i söderläge kan anordnas. Vidare reglerar detaljplanen förgårdsmark mellan bebyggelsen och gatan, i enlighet med omkringliggande bebyggelsestruktur.



Figur 9: Illustration över möjlig exploatering. Källa: Nordmark & Nordmark arkitekter.

Bostäder

Planen möjliggör för att ett nytt flerbostadshus i fem våningar kan uppföras på mark som idag används för parkering och carport. För befintligt flerbostadshus i två våningar bekräftas användningen.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör för centrumskapande verksamheter, exempelvis butiker, restauranger, frisör, kontor, apotek, föreningslokaler, tandvård m.m.

Service

Detaljplanen möjliggör för centrumskapande verksamheter och viss typ av service som inryms i användningen blir möjligt att etablera, exempelvis lättare vård och vuxenutbildning. Avsikten är att bostäder är huvudanvändningen för planområdet och att centrumskapande verksamheter kan etableras och stärka stadsdelen.

Kulturmiljö

Med hänsyn till omkringliggande bebyggelse regleras tillkommande byggnad och befintlig byggnads högsta nockhöjd. Även exploateringsgraden regleras för att möjliggöra för en ändamålsenlig struktur som harmoniserar med omgivande bebyggelse. Vidare bidrar

byggrätternas placering till att en siktlinje genom fastigheten skapas som stärker Haga och Sandbackas karaktärsdrag.

Fornlämningar

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Grönstruktur och rekreation

Detaljplanen möjliggör inte för några nya rekreationsområden men stärker kopplingen från bostadsgården till Hagmarksparken som är belägen i direkt anslutning öster om planområdet. Barn och unga bedöms ha god tillgång till grönstruktur och lekytor inom bostadens direkta närhet, vilket ses som positivt.

Friytor

Kommunen gör bedömningen att det inom fastigheten finns tillräckligt utrymme för friyta, som kan formas och fyllas med funktioner och kvaliteter som skapar en god helhetsverkan och mervärde för de boende. Detaljplanen möjliggör för en sammanhängande friyta som är avgränsad från parkeringsytor och andra trafikändamål och med en direkt koppling till Hagmarksparken, belägen direkt öster om planområdet. Det innebär att barn och unga kan röra sig trafiksäkert och tryggt på bostadsgården och även ha möjlighet att nyttja värdena som den kommunala parken har. Vidare är fastigheten relativt plan vilket skapar förutsättningar för god tillgänglighet och uppsikt över bostadsgården från nya och befintliga byggnader.

Sol- och skuggförhållanden

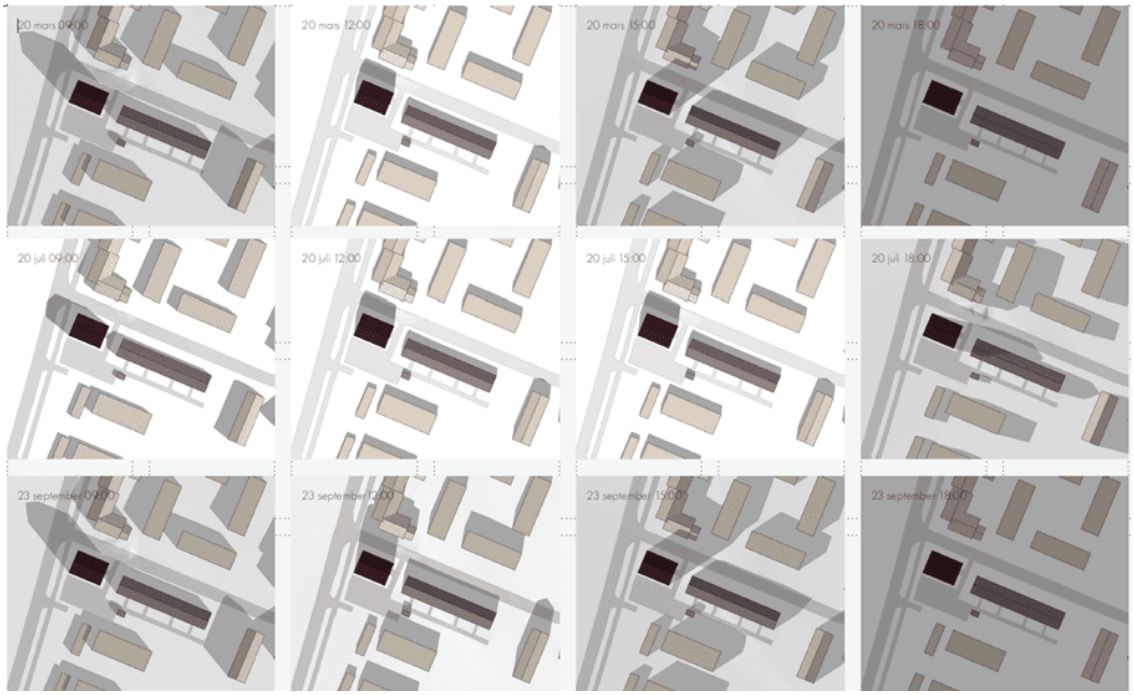
Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. Det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC+01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC+02 för att simulera omställningen av tiden.

Kommunen redovisar representativa tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest:

- vårdagjämning, 20 mars, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.
- sommarsolstånd, 20 juli, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.
- höstdagjämning, 23 september, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.

I figuren nedan illustreras sol- och skuggförhållanden vid en fullt utbyggd detaljplan.



Figur 10: Sol- och skuggstudie. Källa: Nordmark & Nordmark arkitekter.

Trafik

Detaljplanen bedöms ha goda möjligheter till hållbara färdmedel i och med planområdets närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende gång- och cykeltrafiken. Befintligt gång- och cykelväg (GC) direkt öster om planområdet ger förutsättningar för användningen av hållbara färdmedel. Vidare möjliggör GC-vägen för barn och unga att transportera sig tryggt till skola och andra fritidsaktiviteter då GC-vägen sammanbinds med övriga GC-vägar inom stadsdelen samt till Umeå centrum.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende kollektivtrafiken eller för dess resenärer.

Motorfordonstrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende trafiksystemet. För Hyggesvägen bekräftar detaljplanen del av gatan för att möjliggöra för en trafiksäker in- och utfart. Genom att endast en utfart tillåts mot Hyggesvägen och att denna begränsas i bredd samt genom att parkeringsytan är samlad kommer motorfordonens körväg att vara tydligt avgränsad. Sammantaget bedöms åtgärderna bidra till att barn och unga kan röra sig tryggt inom planområdet och längs med den del av Hyggesvägen som ansluter till planområdet.

Parkering, angöring och avfall

Utifrån gällande parkeringsnorm har parkeringsbehovet beräknats till 26 platser för bostadsparkeringar, för befintligt flerbostadshus (12 p-platser) och tillkommande exploatering i fem våningar (14 p-platser). Om centrumverksamheter i form av restaurang eller handel etableras är parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm 20–22 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Detaljplanen reglerar en samlad parkeringsyta söder om den nya byggrätten. Utfart ska ske via befintlig utfart mot Hyggesvägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. I anslutning till parkeringsytan reglerar planen en särskild yta förparkering för rörelsehindrade. Den samlade parkeringsytan och regleringen om att ingen parkering får finnas söder om befintligt flerbostadshus, möjliggör för att bostadsgården kan bli sammanhängande och att ytorna blir väl separerade från varandra. Att ytorna för parkering och bostadsgård separeras bedöms som positivt sett till barn och ungas möjligheter att röra sig tryggt och tillgängligt inom fastigheten.

Vidare möjliggör planen för att cykelparkeringar under tak kan anordnas söder om befintligt flerbostadshus. Behovet av cykelparkeringar för det befintliga och nya flerbostadshuset är beräknat till 100 platser.

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 endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. En ny parkeringsnorm är under framtagande och i den kommer att möjliggöras för reducerat parkeringsbehov i fall mobilitetsåtgärder genomförs, vilket innebär att parkering inte enbart behöver lösas inom den egna fastigheten.

Inom fastigheten i anslutning till Hyggesvägen möjliggör planen för miljöhus. Då det inte finns möjlighet för sopbilen att vända inom fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att dra fram soptunnorna till fastighetsgräns vid gata inför tömning. Avståndet mellan miljöhus och nya och befintliga flerbostadshus bedöms uppfylla kravet på tillgänglighet och användarbarhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inga ändringar avseende vatten och spillvatten.

Dagvatten

Då exploateringen planeras på mark som idag används som parkering och carport medför ett genomförande av detaljplanen endast en något högre andel högre hårdgjord yta än dagens situation. Ledningsnätet för dagvatten har kapacitet att omhänderta en mindre ökning. Inga ytterligare åtgärder bedöms behöva vidtas för att omhänderta dagvatten till följd av exploateringen.

Snöhantering

Snöhantering ska lösas inom fastigheten.

El, värme, fiber och tele

Det finns möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till fjärrvärmenätet. Anslutningskostnaden beräknas utifrån vilken energimängd och effekt som önskas samt om fjärrvärme ska användas som bas eller komplementuppvärmningskälla.

Det finns tillräcklig kapacitet på elnätet för att ansluta tillkommande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

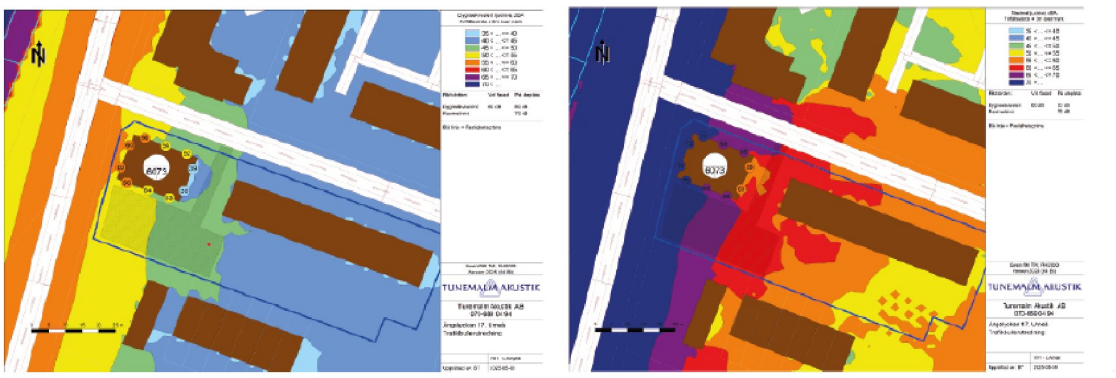
Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från planområdet bedöms vara god.

Befintliga brandposter har god kapacitet och inga nya brandposter bedöms behövas för tilltänkt exploatering.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram (Tunemalm akustik, 2025) och beräkningarna visar att riktvärdet för trafikbuller underskrids för samtliga fasader för det nya flerbostadshuset, se figur nedan. Utredningen visar även att riktvärdena för uteplats i markplan underskrids. För balkonger som anordnas mor norr och söder kan skärmväggar ordnas mot väster. Om balkonger anordnas mot väster där riktvärdet för uteplats överskrids, behöver en uteplats i markplan anordnas för att tillgodose behovet av en ordnad uteplats i bullerskyddat läge.



Figur 11: Utdrag ur bullerutredningen. Den vänstra bilden visar ekvivalent ljudnivå vid fasad och den högra maximal ljudnivå vid fasad. Källa: Tunemalm Akustik AB.

Risk för översvämning

Då andelen hårdgjorda ytor inte kommer att öka nämnvärt i och med tilltänkt exploatering, bedöms risken för översvämning inte heller öka till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas september 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-06-25. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Anslutningsavgift för el, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Uppförande av byggnader och anläggningar.
- Gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för lantmäteriförrättningar. Kostnader för drift och underhåll av exempelvis gemensamhetsanläggningar kan tillkomma.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgift

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

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2025 med FocusDetaljplan 2025 och ”SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_2024_05_02.xml.”

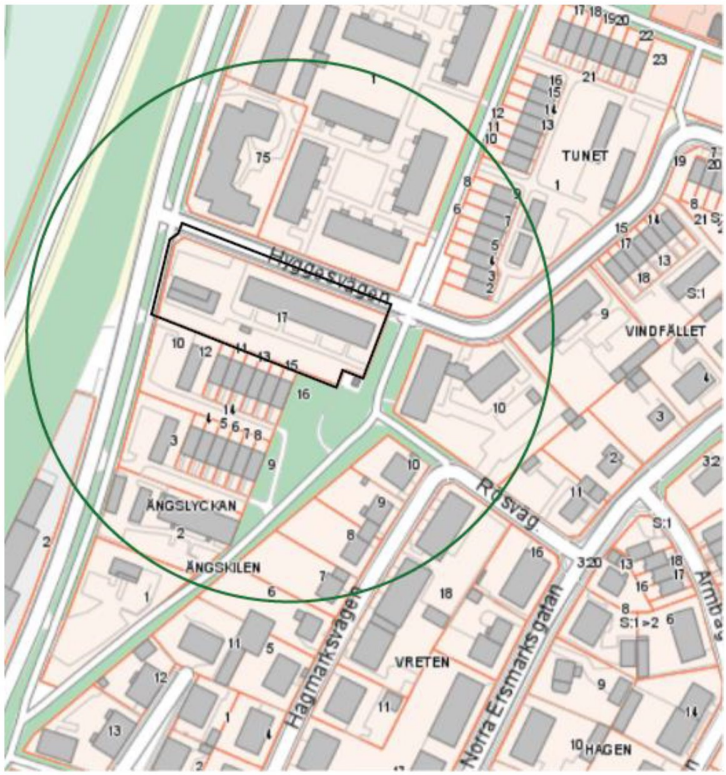
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

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

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur nedan redovisas detaljplanens ungefärliga samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 12: Planområdet i svart och ungefärlig samrådskrets i grönt.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Umeåregionens brandförsvar

Deltagande kommunala bolag

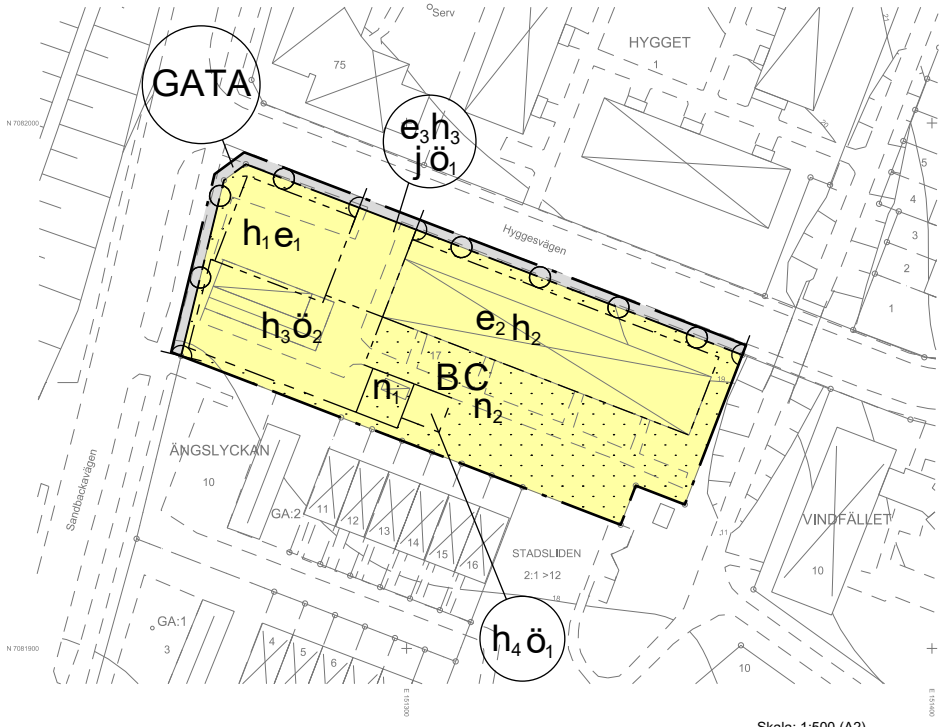
- Umeå Energi AB
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata

Kvartersmark

- B — Bostäder
- C — Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- $ö_1$ — Marken får endast förses med komplementbyggnad. Markparkering, garage eller carport får inte uppföras.
- $ö_2$ — Marken får endast förses med komplementbyggnad, parkering och mur eller plank.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 — Högsta nockhöjd är 18 meter.
- h_2 — Högsta nockhöjd är 8 meter.
- h_3 — Högsta nockhöjd är 4 meter.
- h_4 — Högsta nockhöjd är 3.5 meter.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 — Parkering får endast medges för rörelsehindrade.
- n_2 — Parkering får inte medges.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud
- j — Största bredd på utfart är 5,5 meter.

Utnyttjandegrad

- e_1 — Största bruttoarea är 1700 m².
- e_2 — Största bruttoarea är 1500 m².
- e_3 — Största byggnadsarea är 60 m².

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus, husliv resp. takkant
- Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
- Skärmtak
- GA:X — Gemensamhetsanläggning
- U/Serv — Ledningsrätt/servitut
- Fastighetsgräns
- Väg, gång- och cykelväg
- Staket
- 10 — Höjdkurva
- Stängt

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2025-02-12 BN-2025/00061
Reviderad

Lantmäterit

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet : Objekten är skapade genom stereobestämning eller termster inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard : Vissa preciserad kartinnehåll inom gränsområdet är kontrollerat och aktualit vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor genererade av laserdata från 2019-2020
Ursprung : Digital primärkarta
Underjordiska ledningar och avtalsservitut redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sakinnessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:500



Översiktsbild

Skala: 1:500 (A2)

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Antagandehandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

UMEÅ KOMMUN

BN-2019/00758 Plankartan är ritad av Villiam Brännström

Detaljplan för fastigheterna

Ängslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1

inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, september 2025

Johanna Söderholm
Planchef

Sara Israelsson
Planarkitekt

UMEÅ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2019/00758
Datum: 2025-06-02
Handläggare: Sara Israelsson

Detaljplan för fastigheten Ängslyckan 17 inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ängslyckan 17 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus och bekräfta användningen för befintligt flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för att centrumskapande verksamheter kan etableras i mindre skala och stärka stadsdelen. Vidare är syftet att säkerställa en lämplig yta för lek och utevistelse och möjliggöra för trafiksäkra utfarter.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **21 mars- 11 april 2025.** Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet kopplat till buller ska förtydligas i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet – buller
Planbeskrivningen anger att planområdet inte utsätts för bullernivåer överstigande gällande riktvärden, detta enligt övergripande kommunal bullerkartering. Ingen bullerutredning har därför utförts.

Planområdet är skyddat från buller från väg 503 genom den vall som finns mellan vägen och planområdet. Det bör framgå om den kommunala bullerkartering som planbeskrivningen hänvisar till har utförts med hänsyn till befintlig vall och om uppskattade värden enbart gäller marknivån.

Detaljplanen medger en byggnad i fem våningar med högsta nockhöjd om 18 meter. Det måste utredas om bullervallen också avskärmar de övre våningsplanen eller om dessa riskerar att utsättas för buller. Det kan inte

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

uteslutas att buller från väg 503 färdas över bullervallen och leder till för höga nivåer på de övre våningsplanen.

Övrigt

Kulturmiljö

Området i anslutning till planområdet karaktäriseras av småskalighet i form av bebyggelse i primärt två till tre våningar. Detaljplanen tillåter bebyggelse i fem våningar i hörnet Sandbackavägen/Hyggesvägen, vilket avviker från områdets huvudsakliga karaktär. En risk med att fortsättningsvis tillåta högre höjder är att det på sikt kan komma att urholka områdets småskaliga karaktär och därmed försvåra läsbarheten.

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma på att det inte finns någon reglering om installationer m.m. ovanför högsta nockhöjd, vilket kan riskera att eventuella installationer m.m. ovan nock på tillkommande bebyggelse gör att byggnaden upplevs som betydligt högre än reglerat.

Kommentar

En trafikbullerutredning har gjorts som visar att riktvärdena underskrids för samtliga fasader. Utredningen visar även att riktvärdena för uteplats i markplan underskrids. För balkonger som anordnas mor norr och söder kan skärmväggar ordnas mot väster. Om balkonger anordnas mot väster där riktvärdet för uteplats överskrids, behöver en uteplats i markplan anordnas för att tillgodose behovet av en ordnad uteplats i bullerskyddat läge.

Området västerut utmed väg 503, kommer på sikt att ändras och planläggas för en mer stadsmässig karaktär med bebyggelsestruktur med högre täthet. Kommunens bedömning är därför att det nya flerbostadshuset med dess placering i utkanten av kvartersbebyggelsen, inte riskerar att Sandbackas småskalighet påverkas i utsträckning som inte kan anses acceptabel, även med tanke på Umeås pågående stadsutveckling i stort.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättighter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivning
Under genomförandefrågor:
Lägg gärna till Fastighetsrättsliga frågor: Planen berör de två fastigheterna Ängslyckan 17 (kvartersmark) och Stadsliden 2:1 (allmän platsmark). Planen medför ingen förändring av fastighetsindelningen.

Under Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare nämns gemensamhetsanläggningar vilket ej är nödvändigt i detta fall då planen inte tvingar någon fastighetsbildning.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Tekniska nämnden, Gator och parker

I planbeskrivningen är det otydligt var det planeras entré till femvvåningshuset.

För att förhindra att sophämtning sker på gaturmark föreslås att soprum byggs i marknivå (mot gatan) på femvåningshuset med en utgång mot Hyggesvägen. En sådan lösning skulle göra att renhållningsarbetaren själv kan dra ut och in tunnorna och tömma.

Hur säkerställs att det finns tillräckliga ytor för cykelparkering? Saknas redovisning om hur cykelparkering enligt norm uppfylls.

I och med korsningen gång- och cykelvägen Sandbackavägen och Hyggesvägen är det viktigt att siktkraven på 10x10 meter följs (10 meter längs Sandbackavägen och 10 meter längs Hyggesvägen). Inom denna sikttriangel får ej föremål högre än 80 centrimeter finnas.

Bra att samlad in- och utfart bibehålls. In- och utfarten till planområdet bör ej vara bredare än 5,5 meter.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att största bredd på utfarter är 5,5 meter.

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om cykelparkeringar och på plankartan regleras yta för komplementbyggnad där cykelskärmtak är möjligt att anordna.

Var entré till byggnader placeras och utformning av miljöhuset regleras inte i detaljplanen, utan i senare bygglovsprövning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeåregionens brandförsvar

Utrymningsförutsättningar
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 höjdfordon 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 fallerar ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvar rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning ytan räddningstjänstens medverkan.

Kommentar

Direkt söder om det nya flerbostadshuset reglerar detaljplanen yta för parkeringar, som även kan fungera som uppställningsplats för utryckningsfordon. Utformning av trapphus hanteras i bygglovsprövningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå energi AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Avfall och återvinning
Som det framgår i planbeskrivningen saknas vändmöjlighet inne på fastigheten, vilket ställer krav på att fastighetsägaren drar fram soptunnorna inför tömning. Det får inte finnas trottoarkanter eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Vakin föredrar att en angöringsficka för sopbilen planeras in i anslutning till uppställningsplatsen för soptunnorna.

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. De fraktioner matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Dimensionera avfallsutrymmet för varannan veckas hämtning. Dimensionera gärna soprummet för att inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i framtiden.

I övrigt förutsätter vi att Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följs.

Vatten och avlopp
Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för alla tre nyttigheter. Vid framtida eventuell avstyckning arbetar Vakin utifrån principen att alla fastigheter ska ha en anslutningspunkt. Anslutningspunkter kommer att meddelas av VA-huvudman och avgifter tas ut i enlighet med då gällande vataxa. Vakin kommer inte tillåta att en gemensamhetsanläggning för VA-anläggningar upprättas inom planområdet.

Övrigt:
Dagvattenledningsnätet på Haga/Sandbacka är i dagsläget hårt belastat och möjligheten att tillskapa fördröjningsytor är begränsad. Vakin ser således positivt på att plankartan skulle kompletteras med bestämmelser angående hårdgörandegrad då det bidrar till en mer hållbar dagvattenhantering.

Kommentar

Det bedöms inte nödvändigt att reglera andelen genomsläpplighet med hänsyn till att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet inte kommer öka nämnvärt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Samfällighet Ängslyckan 10

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild
Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bl.a. för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning
Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. O, detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av

carport/förråd för nåra vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

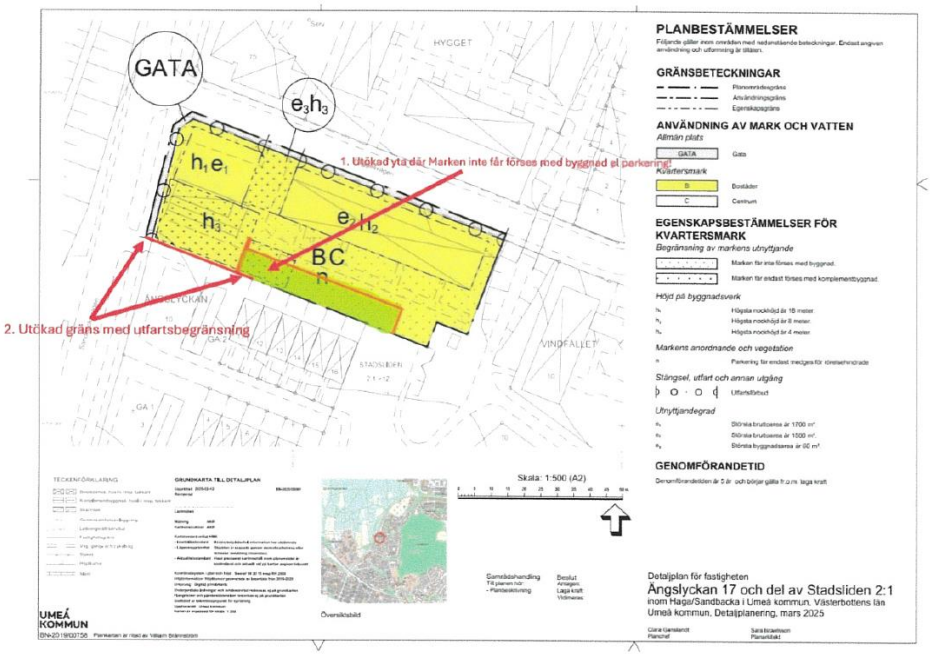
Hälsa och säkerhet
Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i forma v utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden
Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Boende på Sandbackavägen 18 A-F, Fastighetsägare Ängslyckan 11–16 samt ingående samfällighet Ängslyckan 10.

Kommentar

Stads- och landskapsbild
Efter samrådet har ytan för parkering och komplementbyggnader (korsmark) direkt söder om byggrätten för det nya flerbostadshuset omfördelats så att carport, garage eller annan komplementbyggnad inte tillåts norr om radhuslängan. Därtill har avståndet mellan korsmarken och fastighetsgränsen i söder utökats och ingen bilparkering tillåts närmare än två meter från fastighetsgränsen.

Kommunen bedömer att det nya flerbostadshus på sikt kommer att bli en naturlig övergång till mer stadsmässig bebyggelse som planeras utmed väg 503. Bedömningen är att planförslaget följer de intentioner som *Fördjupning för Umeå (FÖP)* synliggör, att tillgänglig mark inom femkilometersstaden nyttjas effektivt och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras inom denna radie. Fördjupningen beskriver ett antal riktlinjer som bör vara utgångspunkter för komplettering av bebyggelse i redan befintliga miljöer.

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning
Planen möjliggör för antalet bilparkering enligt beslutad parkeringsnorm, där även antalet gästparkeringar per lägenhet beräknas och yta i

detaljplanen avsatts. Det är inte plantekniskt möjligt att förlägga utfartsförbud mot kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för att tydliggöra att utfart mot samfälligheten Ängslyckan 10 inte är tillåtet. Om carport eller garage uppförs, kommer det inte heller vara tekniskt möjligt att otillåtet köra ut över fastighetsgränsen.

Detaljplanen möjliggör för att ett nytt miljöhus som tillgodoser behovet för både det befintliga och nya flerbostadshuset. Snö ska omhändertas inom den egna fastigheten och det är fastighetsägarens ansvar att se till att snö inte läggs upp eller rasar ned på annans fastighet.

I detaljplanen regleras ytan söder om befintligt flerbostadshus som prickmark, vilket innebär att inga byggnader får uppföras inom området. Därtill regleras ytan med en bestämmelse om att ingen bilparkering medges. Norr om radhuslängan reglerar planen prickmark, att inga byggnader får uppföras samt att endast parkering för rörelsehindrade får medges. Detta för att tillgodose avståndskravet mellan parkering för rörelsehindrade och entré. Behovet av parkeringar för rörelsehindrade är beräknat till två stycken.

Hälsa och säkerhet
Efter samrådet har ytan för parkering och komplementbyggnader (korsmark) direkt söder om byggrätten för det nya flerbostadshuset omfördelats så att carport, garage eller annan komplementbyggnad inte tillåts norr om radhuslängan. Det innebär att det inte blir möjligt att parkera närmare än två meter från fastighetsgränsen.

Skyddsrum regleras inte i detaljplaner.

Fastighetsägaren ansvarar för att minska störningar under byggtiden.

Sol- och skuggförhållanden
Kommunen bedömer att skuggstudien inte behöver kompletteras då planförslaget efter samrådet har ändrats och inga komplementbyggnader blir möjliga att anordna direkt norr om radhuslängan.

Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Yta för parkering och komplementbyggnader (på plankartan regleratmed korsmark) har omfördelats så att inga komplementbyggnader, carport eller garage tillåts framför radhusen söder om fastigheten.
2. Det är inte plantekniskt möjligt att förlägga utfartsförbud mot kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för att tydliggöra att utfart mot samfälligheten Ängslyckan 10 inte är tillåtet.

Yttrandet bedöms delvis 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 rll 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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintligt alt ny infrastruktur.

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Yttrande 1

Jag har bott på Sandbacka i 18 år och har trivts med att bo i en lugnare del av stan. Vi flyttade hit för att bo i en lugnare gemenskap utanför centrum. Vad jag uppfattar så vill ni göra Sandbacka till ett mindre centrum, något som endast kommer ta bort denna hemtrevliga känsliga som vi i området har. Hoppas ni tar in åsikter från oss som bor här och förslagsvis kan bygga detta centrum någon annanstans.

Kommentar

Kommunens bedömning är att genom att möjliggöra för centrumverksamheter stärks stadsdelarna och bidrar till stadsnära servicefunktioner. På sikt kommer även området kring väg 503 och Sandbackavägen att förändras och ges en mer stadsmässig karaktär, varför bedömningen är att centrumverksamheter inom aktuellt planområde då kan bli aktuellt.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 2

Det känns väldigt tråkigt att ni ska bygga 5 vån hus! Det blir inge sol för oss och det kommer leva om så fruktansvårt mycket varge dag!!! Och sen tänker jag på kvalitet av huset som ni vill bygga, om asfalten håller inte i området så kommer huset inte hålla att stå där! Massor av stora trä som är i närheten och dom har rötter som förstår allt! Sen blir det väldigt dåligt för bilister som kör/svänger mot hyggesvägen (synlighet och högerregeln) hur ska man se bilarna? Nä väldigt dåligt planering av plats ni valde att bygga på!!!

Kommentar

Byggrätten för det nya flerbostadshuset är placerad på mark som idag är hårdgjord och tillför trafikändamål, ingen grönska behöver således tas i anspråk för att möjliggöra byggnationen. Avseende utfarten kommer den att behållas i befintligt läge mot Hyggesvägen. Under byggtiden finns risk för störningar såsom buller och damm, detta är dock under begränsad tid och bedöms inte vara av den karaktär att det generar en betydande olägenhet för närboende. Byggnadstekniska lösningar är inget som omfattas av detaljplaneläggningen, utan det hanteras i den efterföljande bygglovsprövning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 3

Jag har en ljus och solig utsikt mot Hyggesvägen. Om det kommer att byggas bostadshus högre än de befintliga så kommer det att försämra mitt och mina grannars boende avsevärt. Solen kommer att skymmas av ett högre hus och det känns oacceptabelt. Dessutom passar inte högre hus in i området som enbart består av lägre byggnader vilket gör Sandbacka till ett sådant trivsamt område.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 2 samt kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 4

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild
Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer

att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning
Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. O, detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för några vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

Hälsa och säkerhet

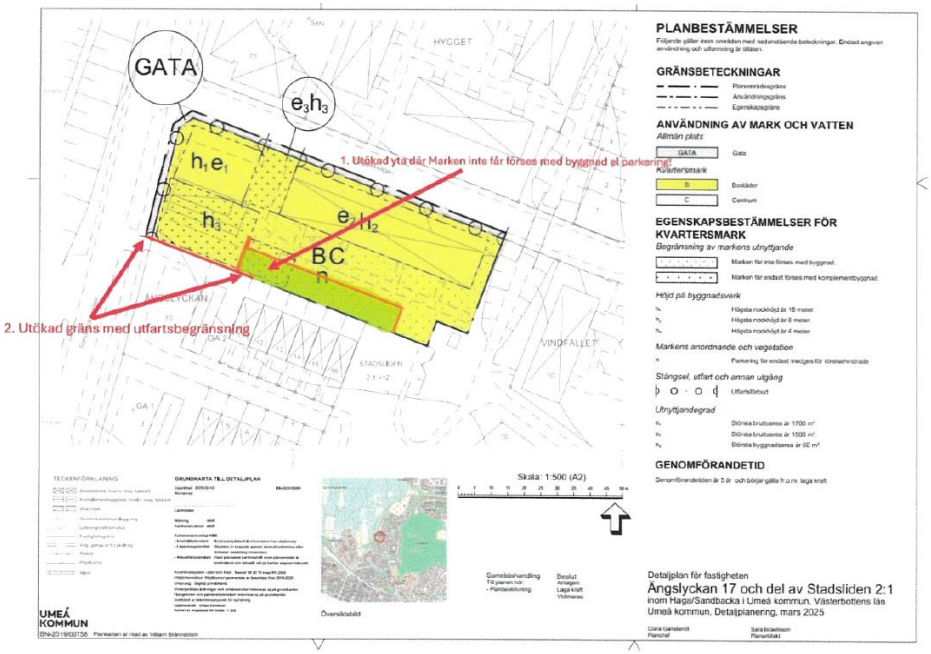
Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i forma v utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden
Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

3. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
4. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 5

Jag har syndpunkter ang höjd på byggnaden, vill inte att detta ska skymma min syn för sol, har en uteplats mot Hyggesvägen, tillbringar mycket tid där och betyder därför mycket för mig, hur mycket högre kommer den nya byggnaden bli jämför med den nu varande huset?

Kommentar

Planen möjliggör för ett nytt flerbostadshus i fem våningar på mark som idag fungerar för trafik- och parkeringsändamål. Inom planarbetet har en skuggstudie tagits fram och i planbeskrivningen illustreras skuggningen vid ett antal utvalda tidpunkter. Bedömningen är att det nya flerbostadshuset inte skuggar omgivande bebyggelse i större utsträckning att det kan innebära en betydande olägenhet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 6

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild
Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning

Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. O, detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för nåra vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

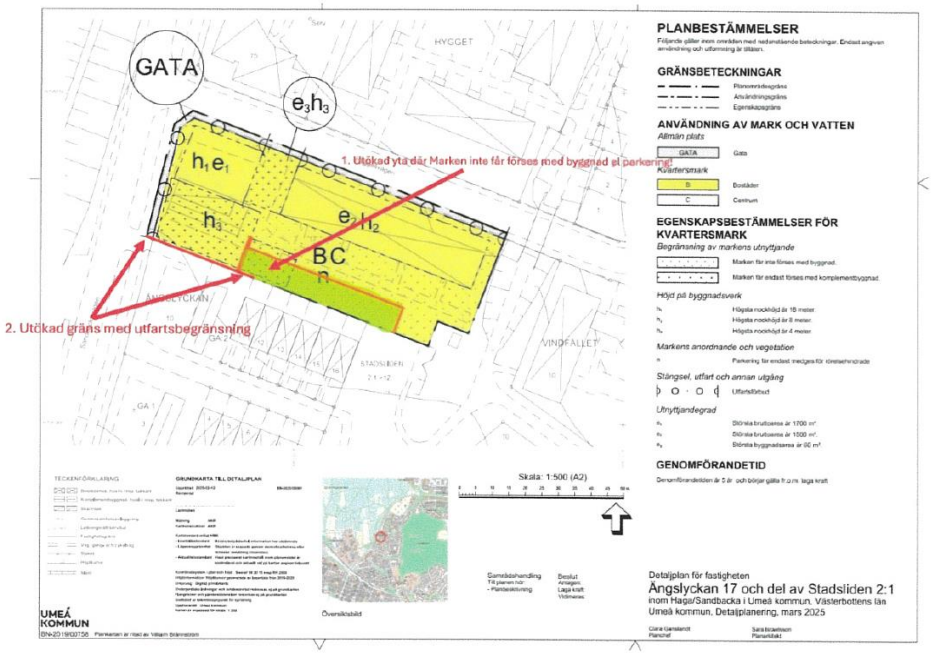
Hälsa och säkerhet
Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i forma v utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden
Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 7

Om en 4m hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning. Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning: 1. Utöka yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta) 2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns). Vi är flera som jobbar obekväma arbetstider och behöver sova under dagarna efter nattjour. Att vara så pass nära granne till en byggarbetsplats under så pass lång tid skulle allvarligt försämra livskvaliteten. Vidare har vi noterat sprickor i

källarna och även på övervåningen. Konstruktionen av ett nytt höghus med de moment det innebär så pass nära skulle kunna orsaka skador på våra hus. Vi anser således att kommunen ska tydligt redovisa hur man säkerställer att våra hus ej kommer ta skada av exv pålning, eller generell bebyggnad av denna karaktär och mått så pass nära.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 2 samt kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 8

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild
Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning
Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. O,

detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för några vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

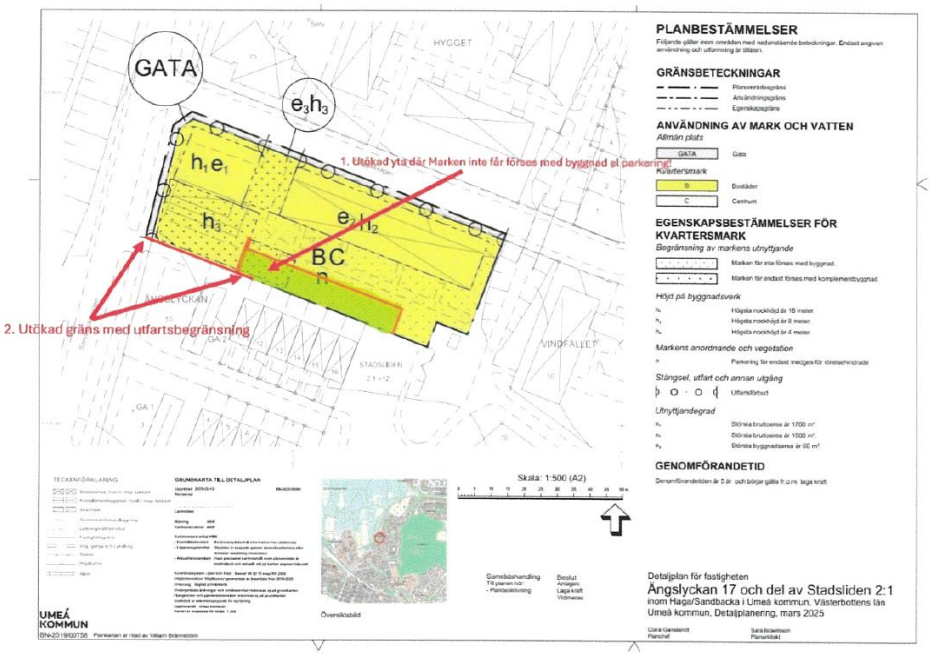
Hälsa och säkerhet
Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i forma v utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden
Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 9

Bygg inte så trångt. Inte mycket utrymme för detta hus. Passar inte in med en hög byggnad där det bara finns låga hus. 1-2 våningar – förfulande av Sandbacka.

Kommentar

På sikt kommer området kring väg 503 och Sandbackavägen att förändras och ges en mer stadsmässig karaktär. Kommunen bedömer därmed att det inom aktuellt planområde är lämpligt att pröva en högre bebyggelse. Bedömningen är att det nya flerbostadshuset inte dominerar den stadsbild som finns på Sandbacka idag även om den kan ses som ett främmande inslag i och med att en högre höjd än omgivande bebyggelse tillåts.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 10

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild
Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning
Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. O, detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för nåra vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

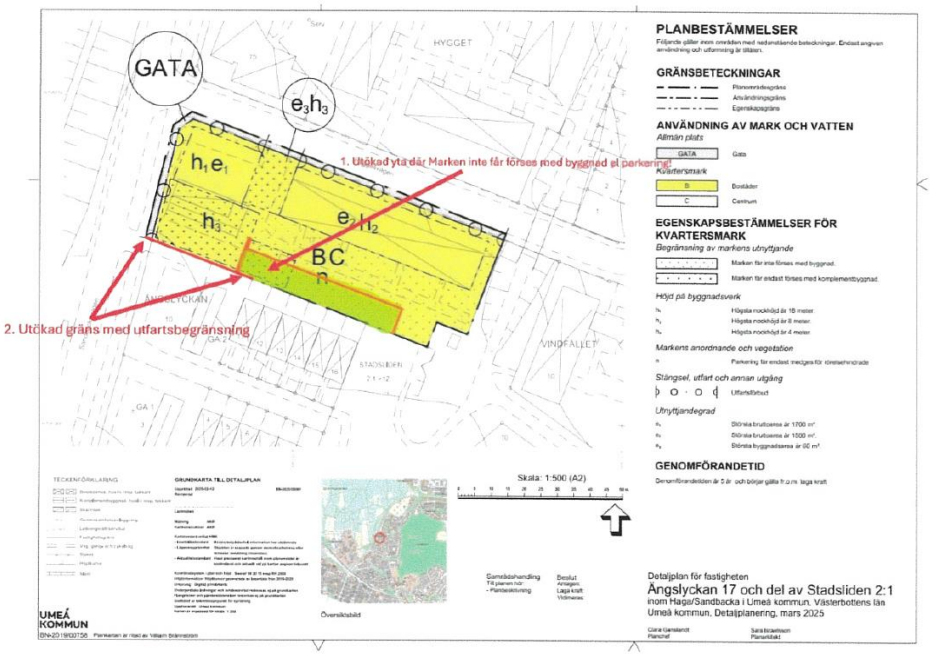
Hälsa och säkerhet
Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i forma v utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden
Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan:

- Har kompletterats med bestämmelse om största bredd på utfarter.
- Har kompletterats med en bestämmelse om att parkering inte får medges på delar av prickmarken.
- Har reviderats avseende ytor för parkering och komplementbyggnader.

Planbeskrivningen:

- Har reviderats avseende fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor.
- Har reviderats avseende trafikbullernivåer.
- Har kompletterats avseende cykelparkeringar.

Tillkommande/reviderade utredningar:

- Trafikbullerutredning

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2025

Denna handling har godkänts av t.f. planchef Harry Bertilsson med planarkitekt Sara Israelsson som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

UMEÅ KOMMUN

Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2019/00758
Datum: 2025-08-15
Handläggare: Sara Israelsson

Detaljplan för fastigheterna
Ängslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1
inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Ängslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus och bekräfta användningen för befintligt flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för att centrumskapande verksamheter kan etableras och stärka stadsdelen. Vidare är syftet att säkerställa en lämplig yta för lek och utevistelse och möjliggöra för trafiksäkra utfarter.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-03-21** – **2025-04-11** samt granskning under tiden **2025-06-04** – **2025-06-18**. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

Länsstyrelsen

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.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Lantmäteri

Kommer kommunen att teckna exploateringsavtal?
Bedöms detaljplanen vara ekonomiskt genomförbar?

Kommentar

Då detaljplanen endast bekräftar användningen för del av befintlig GATA för att möjliggöra för utfartsförbud, bedöms ett exploateringsavtal inte behöva upprättas.

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar och inga större tekniska åtgärder behöver vidtas för att planen ska kunna genomföras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstryker planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Umeåregionens brandförsvar

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 fallerar ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvar rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

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

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Umeå Energi AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för alla tre nyttigheter. Vid framtida eventuell avstyckning arbetar Vakin utifrån principen att alla fastigheter ska ha en anslutningspunkt. Anslutningspunkter kommer meddelas av VA-huvudman och avgifter tas ut i enlighet med då gällande va-taxa. Vakin kommer inte tillåta att en gemensamhetsanläggning för Va-anläggningar upprättas inom planområdet.

I övrigt har Vakin inga synpunkter på aktuellt planförslag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Avfall och återvinning

Som Vakin skrev i samrådet förordar Vakin att en angöringsficka för sopbilen planeras in i anslutning till uppställningsplatsen för soptunnorna.

I övrigt har Vakin inga synpunkter än det som yttrades i samrådet.

Kommentar

Då detaljplanen reglerar förgårdsmark i direkt anslutning till gatan, bedöms tillräcklig yta för uppställning av sopbilen finnas.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Samfällighet Ängslyckan 10

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg
Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild

Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. En höghusetablering där kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används b.la. vid måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Dess miljö kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter.

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning
Vi är oroliga för att ett utökat antal lägenheter med brist på parkeringsplatser sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. Pga. detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att missbruket ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för nära vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att tillåta parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas.

Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

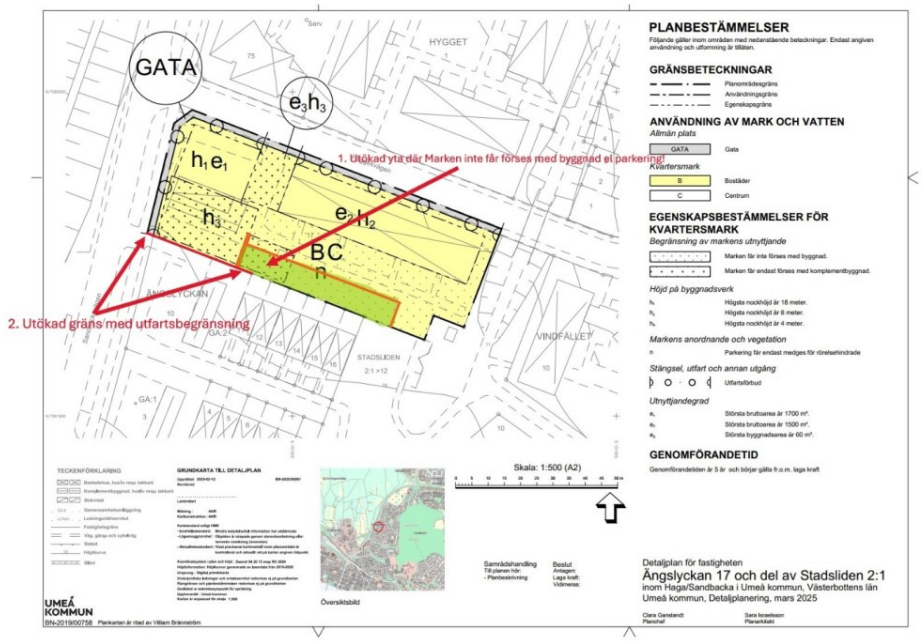
Hälsa och säkerhet
Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i form av utfartsbegränsning samt att parkering inte får etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Det är olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, avgaser, oljud m.m.

De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen, har medfört en påtaglig ökad kriminalitet i närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att det ökade behovet av skyddsrum beaktats.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden
Yta mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4 m hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och B att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar inte hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad eller parkering (grön yta i bilden ovan)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 2 för synpunkter kopplade till översiktsplanen och påverkan på stadsbilden.

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning
Planen möjliggör för bilparkering enligt beslutad parkeringsnorm, där även yta för gästparkering ingår samt yta för parkering för rörelsehindrade.

Det är inte plantekniskt möjligt att reglera utfartsförbud i kvartersmark enligt punkt 2 på bilden. Fastighetsägaren ansvarar för att tydliggöra att utfart

mot samfälligheten inte är tillåtet. Om carport eller garage uppförs, kommer det heller inte vara möjligt med otillåten trafik över fastighetsgränsen.

Fastighetsägaren ansvarar för snöröjningen.

Att störningar uppkommer under byggtiden är vanligt och av tillfällig karaktär, vilket kommunen inte bedömer vara en olägenhet.

Hälsa och säkerhet
Det är inte plantekniskt möjligt att reglera typ av upplåtelseform. Inte heller skyddsrum regleras i detaljplaner.

Sol- och skuggförhållanden
Kommunen bedömer att skuggstudien inte behöver kompletteras då ytan för bilparkering i huvudsak endast angränsar mot samfälligheten.

Krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning
Den bild som har bifogats yttrandet är inte den aktuella granskningshandlingen, utan ett utdrag av plankartan från samrådet. Sedan samrådet har plankartan reviderats och byggrätterna har justerats enligt inkomna synpunkter i samrådet. Ytan för parkering har minskats och påverkar endast Sandbackavägen 18 A marginellt. Yta för parkering för rörelsehindrade och yta för cykelförråd eller annan mindre komplementbyggnad har lagts till.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 1

Jag har utsikt mot Hyggesvägen och ett byggande av högre hus än de befintliga kommer att försämra avsevärt för oss som har utsikten åt det hållet. Det kommer att skymma stor del av himlen och träden och göra det mycket mindre trivsamt för oss.

Kommentar

Kommunen har som mål att växa inom femkilometer från centrala staden och universitetsområdet och aktuellt planområdet bedöms följa detta. Det innebär att stadsbilden i Umeås centrala stadsdelar succesivt kommer att förändras mot en mer tät stad, vilket innebär att utsikt och liknande kan påverkas för närboende till nya stadsbyggnadsprojekt. Den nya byggnaden som planen möjliggör för bedöms dock inte bidra till olägenheter i form av skuggning eller insyn.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 2

Detta hus kommer definitivt dominera min utsikt på balkongen. Kommer inte kunna se de fina björkarna på vallen om ett högt hus byggs där. Försämrad närmiljö. Väldigt liten yta att tränga in ett hus/bilparkering på. Inte alls bra för de boende i radhusen och även bostadshuset närmast. Varför ska det byggas så trång i Umeå, alldeles för mycket s.k. förtätning på många ställen? Utvidga Umeå ”utåt” i stället. Bevara trevliga Sandbacka/Haga.

Kommentar

Umeå kommuns vision är att växa hållbart till 200 000 invånare 2050. I kommunens översiktsplan, som är antagen av kommunfullmäktige, redogörs för sex utvecklingsstrategier som utgångspunkt vid byggandet av staden. Dessa är *femkilometersstaden- den täta staden*, *mer stad- komplettering som vitaliserande kraft*, *skapa hög täthet i nya stadsdelar*, *tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder*, *att satsa på offentliga rum och parker* samt att *alla ska vara med*. Sammantaget innebär strategierna att Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom fem kilometer från centrala staden och universitetsområdet. Femkilometersstaden gynnar bland annat gång- och cykeltrafik. Befintliga stadskvarter kompletteras med nya byggnader och utgångspunkten är hög täthet intill kollektivtrafikstråk.

Planförslaget bedöms följa intentionerna i översiktsplanen då Haga/Sandbacka ligger inom femkilometer från centrala staden med goda möjligheter till hållbart resande. Vidare bedöms planförslaget innebär att en effektiv markanvändning uppnås då den nya byggnaden planeras på mark som idag är hårdgjord och fungerar för trafikändamål.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 3

Avståndet till parkering enligt förslag n1 angränsande till Sandbackavägen 18 A och B behöver utökas ytterligare. Biltrafik (om än för rörelsehindrade) i alldeles närhet av bostäder är olämpligt.

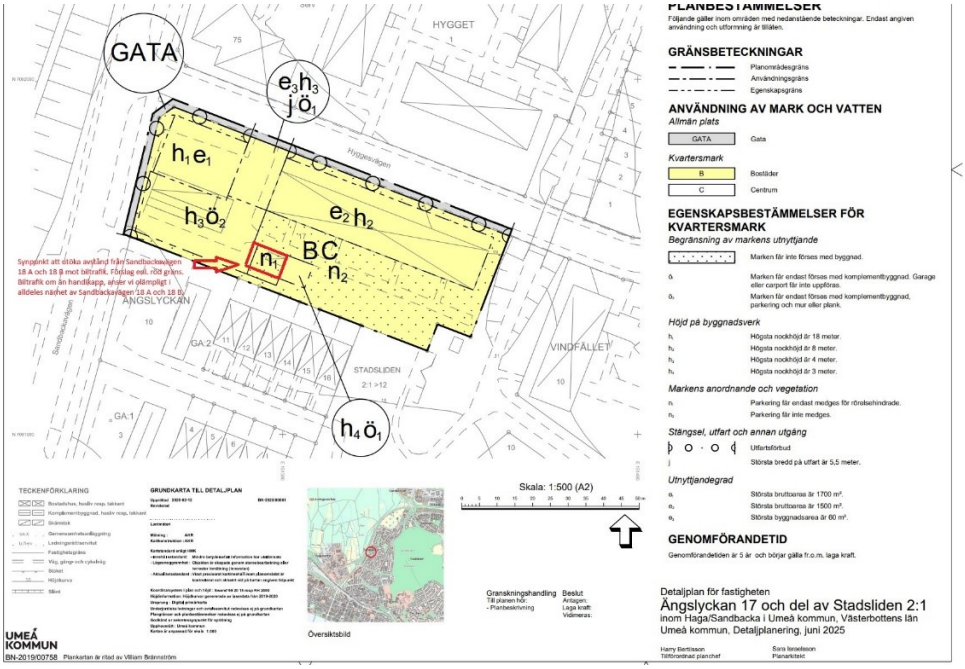
Kommentar

Ytan för n1 möjliggör endast för två parkeringar för rörelsehindrade och bedömningen är att trafiken till dessa parkeringar inte kan anses vara av sådan karaktär att det utgör en olägenhet för närboende söder om fastigheten Ängslyckan 17.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 4

Synpunkt att utöka avståndet från Sandbackavägen 18 A och B mot biltrafik. Förslag för yta n1 enligt röd gräns. Biltrafik, om än för rörelsehindrade anser vi olämplig i alldeles närhet av bostäderna.



Kommentar

Se kommentar till yttrande 3.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 5

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg
Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild
Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik , parkering, snöröjning
Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för nära vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas.

Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

Hälsa och säkerhet
Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i form av utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3m. Vi anser det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m. De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i

kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.
Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Vidare har vi en rödlistad art (igelkott) på området vi ber er ta hänsyn till I er planering, så att denna störs så lite som möjligt.

Sol- och skuggförhållanden
Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4m hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.

Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:
1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 6

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg
Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild
Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. En höghusetablering där kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus passar inte in i vårt närområdes stadsbild. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bl.a. vid måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Den miljön kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Vi motsätter oss också en handikapparkering i anslutning till 18 A och B. Vi har en caraganahäck som löper längs radhuslängans norra sida. Vi behöver komma åt med häcksax och skottkärra längs en ca 2m bred remsa för att sköta denna häck och vill då inte behöva hantera parkerade bilar.
Vårt radhusområde jämte angränsande ytor är livsmiljö för igelkott som är en rödlistad art och kräver extra hänsyn.

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning
Vi är oroliga för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkeringsplatser sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att de kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas.
Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för nära vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att tillåta parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer att medföra negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas.

Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

Hälsa och säkerhet
Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i form av utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3m. Det är olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att det ökade behovet av skyddsrum beaktats.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning, nedskräpning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden
Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4m hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Planbeskrivningen
Detaljplanens syfte har ändrats genom att ta bort orden: *i mindre skala*
”Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus och bekräfta användningen för befintligt flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för att centrumskapande verksamheter ~~i mindre skala~~ kan etableras och stärka stadsdelen. Vidare är syftet att säkerställa en lämplig yta för lek och utevistelse och möjliggöra för trafiksäkra utfarter.”

Plankartan

- Nockhöjden för komplementbyggnad till för cykelskärmtak eller cykelförråd har ändrats till 3,5 meter.
- Yta för parkering har utökats marginellt i östlig riktning.

- Planbestämmelse **[ö$_1$]** har ändrats från *”Marken får endast förses med komplementbyggnad. Garage eller carport får inte uppföras.”* till *”Marken får endast förses med komplementbyggnad. Markparkering, garage eller carport får inte uppföras.”*

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [Yttrande 1, o.s.v.]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Samfällighet Ängslyckan 10

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Samfällighet Ängslyckan 10

Detaljplanering, Umeå kommun, augusti 2025

Denna handling har godkänts av planchef Johanna Söderholm med planarkitekt Sara Israelsson som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-08-22

ASPGÄRDAN 18

Diarienr: BN-2020/02498

Detaljplan för Aspgärdan 18

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inriktningen i det fortsätta planarbetet är att utöver markanvändningarna bostäder, skola, gata och park även pröva markanvändningarna centrum, vård och kontor, utan att påverka möjligheterna att tillskapa friytor för skola och bostäder.

Syfte

Preliminärt syfte med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt bekräfta befintlig skola. Ett ytterligare syfte är att, i enlighet med översiktsplanen, tillgodose och stärka funktionella och gröna kopplingar i nord-sydlig riktning som binder samman stadsdelen och älven.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering i februari 2025.

Planområdet är beläget cirka 2,5 kilometer sydväst om Umeås stadskärna, längs med Bölevägen. Området är en total area om cirka 39 000 m^2. Planområdet är förhållandevis flackt. Merparten av ytan är asfalterad med tre fristående byggnader som tidigare inrymt kontor, charkuterifabrik, lager och fryshus under slakteritiden. Den tidigare fabriken inrymmer idag en 4–9-skola som drivs i privat regi, övriga byggnader står tomma. Det finns planer på att utöka verksamheten med F–3.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2020/02498



Figur 1. Planområdet markerat med gul, streckad linje.

Arbetet har föregåtts av ett planprogram (2016) och en tidigare detaljplaneprocess, där antagandebeslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt (mål nr P 950–20) efter överklaganden från närboende. I domskälen angavs att friyta och parkeringsmöjligheter för skolverksamheten inte säkerställdes i detaljplanen. Domstolen såg en risk för att trafiken skulle öka samt att parkering skulle riskera att ske utanför skolans område, vilket bedömdes utgöra en betydande olägenhet för de klagande enligt 4 kap. 36 § PBL.

Sökandens önskemål är att uppföra cirka 180–190 lägenheter samt bekräfta befintlig skola. För att skapa en långsiktig hållbarhet planmässigt, har sökanden uttryckt önskemål om att pröva fler markanvändningar i form av centrum, kontor och vård. Detaljplanerings bedömning är att det kan utgöra en lämplig, kompletterande användning av mindre omfattning i närtid (exempelvis en mindre centrumverksamhet) eller en ersättande användning på sikt, om behovet skulle uppstå längre fram i tiden. Det är dock viktigt att den pågående markanvändningen skola, som har störst behov av friyta med mera blir dimensionerande för hur planen utformas. Det bedöms därmed inte lämpligt att möjliggöra ytterligare byggrätter inom skolområdet, men däremot att möjliggöra för andra markanvändningar som bedöms likvärdiga sett till dess behov och den begränsade omgivningspåverkan de medför.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-08-22.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2020/02498

Beredningsansvariga

Frida Niemi, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Frida Niemi, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-15
Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2018/00076

Planprogram för Söderslätt - information

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden godkänner informationen gällande planprogrammet för Söderslätt.

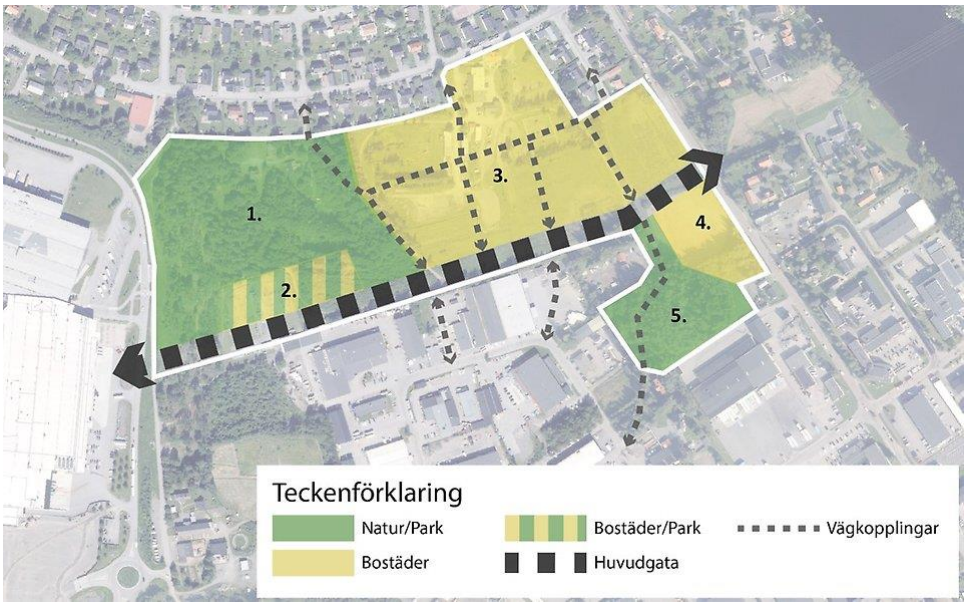
Ärendebeskrivning
Information om planprogrammet Söderslätt. Planprogrammet är ute på samråd från 2025-09-11 till 2025-10-03.

Bakgrund
Planprogrammet berör ett stort grönområde inom stadsdelen Öst-Teg i Umeå. Utgångspunkten för programmet är den fördjupade översiktsplanen för Umeås centrala stadsdelar, vilken pekar ut området som lämpligt för tätortsbebyggelse och inkluderar ett vägreservat för den framtida Söderslättsvägen.
Översiktsplanen betonar vikten av en integrerad bebyggelse- och trafikstrategi för att främja hållbar tillväxt och utveckling, särskilt genom att integrera bostäder och arbetsplatser för att möta tjänstesektorns expansion. Detta program syftar till att utreda förutsättningarna för denna utveckling.

Planprogrammets syfte
Syftet med planprogrammet är att undersöka möjligheterna att utveckla området med bostadsbebyggelse samt en vägförbindelse som kopplar samman Norra Obbolavägen med Söderslätts handelsområde och vidare mot Ringleden. Ett ytterligare syfte är att säkerställa tillgång till bostadsnära grönområden samt värna och bevara naturvärden. Planprogrammet syftar även till att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00076



Karta över programförslag.

Programförslag

Programområdet utgör idag en till stor del outnyttjad yta mellan villaområdet i norr och industriområdet i söder. Planprogrammet medför att delar av detta område [3] och [4] (se bild ovan) exploateras med bostäder. Utöver detta bevaras all befintlig skog i väster som ett natur- och parkområde [1]. I sydöst [5] har även det befintliga höjdpartiet Skurkläppen sparats som grönområde.

Planprogrammet innebär anläggandet av Söderslättsvägen, en ny vägkoppling mellan Norra Obbolavägen och Söderslätts handelsområde. Vägen föreslås ansluta mot Norra Obbolavägen vid den korsningspunkt där även anslutning till en ny bilbro mot Ön planeras. Detta gör att den nya vägen både kan avlasta trafik från Norra Obbolavägen och koppla samman Ön med Söderslätts handelsområde och vidare till E4:an.



Illustration som visar ett exempel på en möjlig struktur samt volymer inom programområdet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00076

Den nya huvudgatan placeras i programområdets södra del, närmast befintligt industriområde. På så vis kommer bostäder och industri fortsatt att behålla en viss rumslig distans till varandra. Placeringen av Söderslättsvägen möjliggör även för en samlad bostadsbebyggelse i programområdets norra del, vilket ger goda förutsättningar att skapa ett område med höga boendekvaliteter.



Illustration som visar ett exempel på flerbostadshus längs med Söderslättsvägen.

Ny bebyggelse i form av bostäder i två till sju våningar föreslås inom området [3] och [4]. Medparten av bostadsbebyggelsen ska bestå av flerbostadshus i kvartersstruktur. Detta är särskilt viktigt i anslutning mot Söderslättsvägen och Norra Obbolavägen där bebyggelsen föreslås vara som högst. För att skapa ett varsamt möte med befintlig bebyggelse ska byggnadshöjderna trappa ner och vara som lägst i norr. Det är viktigt att den nya bebyggelsens volym även förhåller sig till det befintliga. Detta kan göras på flera sätt, genom att exempelvis förlägga radhus närmast villabebyggelsen eller att bryta ner skalan med mindre flerbostadshus. Utifrån programförslaget har kommunen gjort en preliminär bedömning gällande hur många lägenheter samt nya invånare föreslagen utbyggnad kan medföra. Sammantaget uppskattas området innebära ca 650 lägenheter i flerbostadshus. Detta medför cirka 1 300 nya invånare enligt kommunens antagande om att det bor omkring 2 personer per lägenhet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00076



Illustration som visar ett exempel på en möjlig struktur samt volymer sett från Söderslätts bostadsområde.

Beredningsansvarig

Clara Persson Harlin, detaljplanering

UMEÅ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2025-09-03
Byggnadsnämnden

Diarienr: BN-2025/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden augusti 2025

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningsärenden, augusti 2025.

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

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
   - 152 (11 + 141) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:
   - 2 beslut (återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:
   - 90 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 931 553 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningsärenden

- 4 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 ändrat BN beslut.
- 2 domar/beslut i överklagade förhandsbesked.

Beredningsansvarig/Föredragande
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Anmälan delegationsbeslut från Bygglov

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Komplett	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum	Tidsbegränsning	Avvikelse från detaljplan
BN-2015/00966	Anmälan om eventuell överträdelse mot strandskydd	TÄFTEÅ 8:39	2015-05-19	2015-05-19	Beslut om att avsluta ärendet, föreläggandet har följts	Tillsynsbeslut	Utan åtgärd	2025-08-20		Nej
BN-2019/02329	Nybyggnad av garage och rivning av källargrund	REDAREN 6	2019-12-10	2020-01-28	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2025-08-27		Nej
BN-2022/00204	Nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus	IVARSBODA 2:108	2022-01-27	2022-05-08	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2025-08-25		Nej
BN-2022/00776	SEKRETESS	SÖRBYN 9:2	2022-04-06	2022-05-23	Slutbesked - Rivning boendelängor 02 och 03	Slutbesked	Bifall	2025-08-26		Nej
BN-2022/01610	Nybyggnad av enbostadshus med carport	Innertavle 3:23	2022-08-25	2022-09-20	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2025-08-18		Nej
BN-2022/01719	Nybyggnad av flerbostadshus, cykelgarage och skärmtak	Skärvstenen 3	2022-09-07	2022-10-27	Interimistiskt slutbesked_Etapp 1, trapphus Ö	Interimistiskt slutbesked	Bifall	2025-08-26	2025-12-01	Nej
BN-2023/00505	Ändrad användning från lekland till kontor och ändring av planlösning samt fasadändring med ny takhuv	STRÖMPILEN 1	2023-03-27	2023-07-11	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2025-08-26		Nej
BN-2023/00619	Tillbyggnad av enbostadshus	ÅHEDEN 1:8	2023-04-17	2023-04-24	Beslut om interimistiskt slutbesked	Interimistiskt slutbesked	Bifall	2025-08-19	2026-01-31	Nej
BN-2023/01465	Nybyggnad av fritidshus och garage med carport	Västeråker 1:22	2023-10-03	2023-10-02	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2025-08-25		Nej
BN-2023/01518	Anmälan om eventuell överträdelse av PBL	GEVÄRET 3	2023-10-10	2023-10-10	Beslut om att avskriva ärendet	Tillsynsbeslut	Avskrivs	2025-08-27		Nej
BN-2023/01687	Nybyggnad av gruppboende och komplementbyggnad	Sandlådan 1	2023-11-15	2023-12-21	Slutbesked	Startbesked	Bifall	2025-08-29		Nej

Antal beslut 11

Utskriftsdatu
2025-09-02

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
LOV-PBL-tillstånd						
BN 2024-000018	STADSLIDEN 3:37	D 2025-001301	Beslut	2025-08-20		Delegation
2024-01-10	REVELJGRÄND 6	2025-08-20	Avskrivning			Anna-Karin Risnert
Bygglov för nybyggnad av radio- eller telemast						
BN 2025-000907	RÖDÅ 16:5	D 2025-001243	Beslut	2025-08-06	Ej lovpliktigt	Delegation
2025-07-29	FREDRIKSHALL 43	2025-08-06	Avvisning			Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2025-000819	HÖRNEÅ 63:11	D 2025-001314	Beslut	2025-08-21	Ej komplett	Delegation
2025-06-25	ÖSTERLÅNGGATAN 19	2025-08-21	Avvisning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med garage och carport samt rivningslov för rivning av garage						
BN 2025-000568	HÖRNEÅ 8:461	D 2025-001372	Beslut	2025-08-29	Ej komplett	Delegation
2025-05-06		2025-08-29	Avvisning			Jesper Lundmark
Förhandsbesked för nybyggnad av 2 parhus						
BN 2025-000843	NYSKOGEN 1:2	D 2025-001246	Beslut	2025-08-07	Beviljas	Delegation
2025-07-01	DÅVA ENERGIVÄG 24	2025-08-07	Bygglov			Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						
BN 2025-000775	STADSLIDEN 6:6	D 2025-001248	Beslut	2025-08-07	Beviljas	Delegation
2025-06-16		2025-08-07	Bygglov			Anna-Karin Risnert
Bygglov för tillbyggnad av skola, SLU, med labb- och odlingsrum med tillhörande ytor						
BN 2025-000482	CELLFÄNGELSET 1	D 2025-001251	Beslut	2025-08-07	Beviljas	Delegation
2025-04-15	STORGATAN 62A	2025-08-07	Bygglov			Anna-Karin Risnert
Tidsbegränsat bygglov av säsongskaraktär för nybyggnad av skärmtak och bar t.o.m. 2029-09-30						
BN 2025-000875	INNERTAVLE 8:40	D 2025-001262	Beslut	2025-08-11	Beviljas	Delegation
2025-07-07	INNERTAVLE 352	2025-08-11	Bygglov			Anna-Karin Risnert
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						

Utskriftsdatu
2025-09-02

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000691	NORRMJÖLE 5:47	D 2025-001302	Beslut	2025-08-20	Beviljas	Delegation
2025-05-26	SANDSTRANDSVÄGEN 31	2025-08-20	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för fasadändring av fritidshus						
BN 2025-000787	HEDLUNDA 1:44	D 2025-001324	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-06-17	MÅRDSJÖN 61	2025-08-25	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintlig huvudbyggnad						
BN 2025-000715	TÄFTEÅ 8:52	D 2025-001328	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-05-31	TAVELSKÄRET 26	2025-08-25	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2025-000735	TREKANTEN 5	D 2025-001334	Beslut	2025-08-26	Beviljas	Delegation
2025-06-04	HÄRADSVÄGEN 9	2025-08-26	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2025-000667	NORRMJÖLE 1:212	D 2025-001350	Beslut	2025-08-27	Beviljas	Delegation
2025-05-20	RAGNARS VÄG 19	2025-08-27	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad						
BN 2025-000725	RINGEN 5	D 2025-001359	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-06-03	FATVÄGEN 20	2025-08-28	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av industri/lager						
BN 2025-000863	GENERATORN 7	D 2025-001360	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-07-04	FÖRRÅDSVÄGEN 13	2025-08-28	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och inredning av entresol på befintliga byggnad samt fasadändring						
BN 2025-000813	BALDER 9	D 2025-001244	Beslut	2025-08-06	Beviljas	Delegation
2025-06-24		2025-08-06	Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för fasadändring av kontorshus						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000810	BÖLEÅ 6:183	D 2025-001245	Beslut	2025-08-06	Beviljas	Delegation
2025-06-23	LAXGRÄND 20	2025-08-06	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av bastu						
BN 2025-000703	VINGSLAGET 5	D 2025-001247	Beslut	2025-08-07	Beviljas	Delegation
2025-05-27	MARIEHEMSVÄGEN 136	2025-08-07	Bygglov inkl. startbesked			Anna-Karin Risnert
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkong						
BN 2025-000844	HISSJÖN 23:7	D 2025-001249	Beslut	2025-08-07	Beviljas	Delegation
2025-07-01	YTTRE-LÅNGVIKEN 202	2025-08-07	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad (ny prövning)						
BN 2025-000842	KÖKSTÄPPAN 1	D 2025-001250	Beslut	2025-08-07	Beviljas	Delegation
2025-07-01		2025-08-07	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson
Tidsbegränsat lov för nybyggnad av parkeringsplats						
BN 2025-000795	KÖLEN 5	D 2025-001261	Beslut	2025-08-11	Beviljas	Delegation
2025-06-19	VILLAVÄGEN 7	2025-08-11	Bygglov inkl. startbesked			Anna-Karin Risnert
Bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus						
BN 2025-000740	INNERTAVLE 9:87	D 2025-001263	Beslut	2025-08-12	Beviljas	Delegation
2025-06-05	INNERTAVLE 474	2025-08-12	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (Ny prövning)						
BN 2025-000540	SPILTAN 2	D 2025-001264	Beslut	2025-08-12	Beviljas	Delegation
2025-04-28	DRAGONGATAN 1	2025-08-12	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av ett förrådställt och lov i efterhand för ett förrådställt						
BN 2025-000402	MARKNADSPLATSEN S:1	D 2025-001268	Beslut	2025-08-12	Beviljas	Delegation
2025-04-03	MARKNADSGATAN 19	2025-08-12	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för tillbyggnad av affärshus (ny prövning)						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000808	HUGGORMEN 1	D 2025-001274	Beslut	2025-08-14	Beviljas	Delegation
2025-06-23		2025-08-14	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson
Bygglov för fasadändring av industribyggnad						
BN 2025-000911	KARDBORREN 7	D 2025-001287	Beslut	2025-08-18	Beviljas	Delegation
2025-07-30	SÄLGVÄGEN 6	2025-08-18	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av carport samt inglasning uterum och fasadändring						
BN 2025-000681	HÖRNEÅ 67:5	D 2025-001307	Beslut	2025-08-21	Beviljas	Delegation
2025-05-23	SUNDELINSVÄGEN 40	2025-08-21	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av maskinhall och växthus (ny prövning)						
BN 2025-000709	NJORD 28	D 2025-001309	Beslut	2025-08-21	Beviljas	Delegation
2025-05-28	STORGATAN 43	2025-08-21	Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för skylt/ljusanordning restaurang						
BN 2025-000610	SPANNEN 1	D 2025-001312	Beslut	2025-08-21	Beviljas	Delegation
2025-05-12		2025-08-21	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av radio- och telemast samt teknikbod						
BN 2025-000694	KAMRERN 13	D 2025-001316	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-05-26	EGNAHEMSVÄGEN 3	2025-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för fasadändring av enbostadshus						
BN 2025-000804	OBBOLA 20:4	D 2025-001317	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-06-23	LINJEVÄGEN 33	2025-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av två cykelskärmtak i efterhand						
BN 2025-000678	ÄLVAN 1	D 2025-001320	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-05-23	SJÖFRUVÄGEN 6	2025-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av fyra komplementbyggnader						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000827	FORMEN 1	D 2025-001322	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-06-26	FORMVÄGEN 5	2025-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för fasadskylt på kontorshus						
BN 2025-000852	IVARSBODA 1:33	D 2025-001323	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-07-02	IVARSBODA 247	2025-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av garage						
BN 2025-000700	ERSMARK 9:28	D 2025-001325	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-05-27	GAMLA ERSBODAVÄGEN 25	2025-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov i efterhand för nybyggnad av kolonistuga						
BN 2025-000887	GRUBBE 13:1	D 2025-001331	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-07-11	FORSLUNDA 1	2025-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Emelie Wållberg
Bygglov för nybyggnad av cykelskärmtak						
BN 2025-000940	STÖCKE 14:15	D 2025-001342	Beslut	2025-08-26	Beviljas	Delegation
2025-08-13	STÖCKE 366	2025-08-26	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för tillbyggnad av garage med carport						
BN 2025-000902	HÖRNEÅ 8:3	D 2025-001343	Beslut	2025-08-26	Beviljas	Delegation
2025-07-25	INDUSTRIVÄGEN 9	2025-08-26	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av två cykelskärmtak						
BN 2025-000818	SINGELN 22	D 2025-001344	Beslut	2025-08-27	Beviljas	Delegation
2025-06-25	FORMVÄGEN 6	2025-08-27	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för fasadändring av industribyggnad						
BN 2025-000823	RÄLSBUSSEN 1	D 2025-001354	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-06-26	INDUSTRIVÄGEN 4	2025-08-28	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov för skylt/ljusanordning på affärshus						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000903	MOTSTÅNDET 4	D 2025-001377	Beslut	2025-08-29	Beviljas	Delegation
2025-07-25	STRÖMVÄGEN 4	2025-08-29	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av cykelskärmtak						
BN 2025-000651	MARKNADSPLATSEN S:1	D 2025-001379	Beslut	2025-08-29	Beviljas	Delegation
2025-05-19	MARKNADSGATAN 19	2025-08-29	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för skylt/ljusanordning affärshus						
BN 2025-000439	RÖDÅ 3:27	D 2025-001304	Beslut	2025-08-20	10 veckor	Delegation
2025-04-08		2025-08-20	Förlängning av handläggningstid			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						
BN 2024-000860	CIRKELPASSAREN 1	D 2025-001313	Beslut	2025-08-21		Delegation
2024-07-29	CIRKELGATAN 64	2025-08-21	Kompletterande villkor			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av serviceboende samt två komplementbyggnader						
BN 2025-000586	DEPÅN 5	D 2025-001351	Beslut	2025-08-27	Beviljas	Delegation
2025-05-08	KUMMELVÄGEN 7	2025-08-27	Marklov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Marklov för schaktning/utfyllnad						
BN 2025-000876	KÄDDIS 3:1	D 2025-001253	Beslut	2025-08-07	Beviljas	Delegation
2025-07-07		2025-08-07	Rivningslov			Erik Bertilsson
Rivningslov för rivning av murar och byggnader						
BN 2025-000119	TAVELSJÖ 6:36	D 2025-001236	Beslut	2025-08-01	Beviljas	Delegation
2025-02-04	SIGNILSBÄCK 6	2025-08-01	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2024-000954	SÖRFORS 4:36	D 2025-001241	Beslut	2025-08-06	Beviljas	Delegation
2024-08-27	SÖRFORS 167	2025-08-06	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av affärslokal, handikappbilparkeringsplats och uppsättning av fasadskylt						

Utskriftsdatu
2025-09-02

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000853	OBBOLA 21:7	D 2025-001258	Beslut	2025-08-11	Beviljas	Delegation
2025-07-02	VÄDERHÄLLORNA 3	2025-08-11	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov i efterhand för nybyggnad av fritidshus						
BN 2023-000114	SÄVAR 6:33	D 2025-001259	Beslut	2025-08-11	Beviljas	Delegation
2023-12-23	GRANVÄGEN 1F	2025-08-11	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2024-001310	BASTUN 3	D 2025-001266	Beslut	2025-08-12	Beviljas	Delegation
2024-11-19	TALLHEDSVÄGEN 17	2025-08-12	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om tillbyggnad av max 15 kvm på småhus						
BN 2025-000142	LAXEN 48	D 2025-001280	Beslut	2025-08-15	Beviljas	Delegation
2025-02-07		2025-08-15	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för solenergianläggning på kontorshus						
BN 2025-000074	SÄVAR 61:73	D 2025-001281	Beslut	2025-08-15	Beviljas	Delegation
2025-01-22	ÖRNSTIGEN 18	2025-08-15	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000420	TVÄRÅMARK 9:1	D 2025-001284	Beslut	2025-08-15	Beviljas	Delegation
2025-04-06	NORRA TVÄRÅMARK 42	2025-08-15	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-001366	STÖCKSJÖ 21:20	D 2025-001289	Beslut	2025-08-18	Beviljas	Delegation
2024-12-05	STÖCKSJÖ KUSTVÄG 69	2025-08-18	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av industri/lager						
BN 2024-001091	DEGERSJÖN 2:12	D 2025-001294	Beslut	2025-08-19	Delslutbesked	Delegation
2024-09-26	INNERSJÖ 78	2025-08-19	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2023-000097	KOMMINISTERN 3	D 2025-001297	Beslut	2025-08-19	Interimistiskt	Delegation
2023-12-18		2025-08-19	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av två radhus med carport och en komplementbyggnad samt parkeringsplatser						
BN 2024-000946	SOFIEHEM 10:50	D 2025-001299	Beslut	2025-08-20	Beviljas	Delegation
2024-08-24	BERGSBODA 172	2025-08-20	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad (attefall)						
BN 2023-000066	SKOGSLUNDEN 1	D 2025-001315	Beslut	2025-08-21	Beviljas	Delegation
2023-12-05		2025-08-21	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad (ny prövning)						
BN 2024-000487	ARBETAREN 4	D 2025-001318	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2024-04-27	NYGATAN 24	2025-08-25	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000820	VÄRJAN 3	D 2025-001321	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-06-25	PLANGATAN 3	2025-08-25	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000860	SÖRFORS 8:47	D 2025-001338	Beslut	2025-08-26	Beviljas	Delegation
2025-07-03	SÖRFORS 855	2025-08-26	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-000513	ODIN 9	D 2025-001345	Beslut	2025-08-27	Beviljas	Delegation
2024-05-02		2025-08-27	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för fasadändring och ändrad användning av affärslokaler						
BN 2025-000232	PROFESSORN 2	D 2025-001349	Beslut	2025-08-27	Beviljas	Delegation
2025-02-27		2025-08-27	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av vatten och avlopp i flerbostadshus						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000473	SÄVAR 66:70	D 2025-001369	Beslut	2025-08-29	Beviljas	Delegation
2025-04-14	SLÖJDVÄGEN 11	2025-08-29	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000401	MÅLARMÄSTAREN 5	D 2025-001233	Beslut	2025-08-01	Beviljas	Delegation
2025-04-02	HANTVERKAREGATAN 11	2025-08-01	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum						
BN 2025-000906	HOLMSUND 6:69	D 2025-001234	Beslut	2025-08-01	Beviljas	Delegation
2025-07-29	KARLSBORG 118	2025-08-01	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2025-000631	MURGRÖNAN 13	D 2025-001235	Beslut	2025-08-01	Beviljas	Delegation
2025-05-15	RUTBERGSVÄGEN 12	2025-08-01	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av garage						
BN 2025-000867	FRYSEN 8	D 2025-001238	Beslut	2025-08-05	Beviljas	Delegation
2025-07-05	GLASSGRÄND 263	2025-08-05	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2025-000890	ÖRNKLON 14	D 2025-001239	Beslut	2025-08-05	Beviljas	Delegation
2025-07-12	RÖDHAKEVÄGEN 55	2025-08-05	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om tillbyggnad av max 15 kvm på småhus						
BN 2025-000828	BARNMORSKAN 1	D 2025-001240	Beslut	2025-08-05	Beviljas	Delegation
2025-06-26		2025-08-05	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring av kontorshus						
BN 2025-000724	TRANDANSEN 7	D 2025-001242	Beslut	2025-08-06	Beviljas	Delegation
2025-06-02		2025-08-06	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus inglasning av balkong						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000800	HOLMÖNS KAPLANBOSTÄLLE 1:4	D 2025-001252	Beslut	2025-08-07	Beviljas	Delegation
2025-06-22	HOLMÖ BYAVÄG 100	2025-08-07	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2025-000381	NORRBYN 3:48	D 2025-001254	Beslut	2025-08-08	Delstartbesked	Delegation
2025-03-28	VÄSTRA SUNDSVIKEN 46	2025-08-08	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad samt rivning av fritidshus och komplementbyggnader						
BN 2025-000521	SÖRMJÖLE 4:81	D 2025-001255	Beslut	2025-08-08	Beviljas	Delegation
2025-04-23		2025-08-08	Startbesked			Mikael Sjöström
Rivningslov för rivning av fritidshus och komplementbyggnader						
BN 2025-000894	VINKELN 6	D 2025-001256	Beslut	2025-08-08	Beviljas	Delegation
2025-07-16	KLÄPPVÄGEN 2B	2025-08-08	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000774	STADSLIDEN 6:6	D 2025-001257	Beslut	2025-08-08	Beviljas	Delegation
2025-06-16		2025-08-08	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om rivning av skola, del av byggnad vid SLU (två befintliga växthus)						
BN 2025-000881	ÖVERBODA 1:12	D 2025-001260	Beslut	2025-08-11	Beviljas	Delegation
2025-07-08	ÖVERBODA 28	2025-08-11	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2025-000239	NORRMJÖLE 5:19	D 2025-001265	Beslut	2025-08-12	Beviljas	Delegation
2025-02-27	VÄSTERÅVÄGEN 11	2025-08-12	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning						
BN 2025-000926	SUNNANSJÖ 1:33	D 2025-001270	Beslut	2025-08-13	Beviljas	Delegation
2025-08-10	SUNNANSJÖ 31	2025-08-13	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000251	GEPARDEN 1	D 2025-001272	Beslut	2025-08-14	Beviljas	Delegation
2025-03-03	SANDÅSVÄGEN 27	2025-08-14	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus samt rivning av garage						
BN 2025-000929	IVARSBODA 2:78	D 2025-001273	Beslut	2025-08-14	Beviljas	Delegation
2025-08-11	MITTIFJÄRDEN 494	2025-08-14	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000219	EMBLA 5	D 2025-001275	Beslut	2025-08-14	Beviljas	Delegation
2025-02-25		2025-08-14	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om ändring planlösning i kontorshus						
BN 2025-000555	EMBLA 5	D 2025-001276	Beslut	2025-08-14	Beviljas	Delegation
2025-04-30		2025-08-14	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om ändring planlösning i kontorshus						
BN 2025-000450	NYSKOGEN 1:2	D 2025-001277	Beslut	2025-08-15	Beviljas	Delegation
2025-04-09		2025-08-15	Startbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av kontorshus						
BN 2025-000934	NORRBYN 2:100	D 2025-001278	Beslut	2025-08-15	Beviljas	Delegation
2025-08-12	MURNINGSGRUNDET 30	2025-08-15	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000722	BLANDAREN 1	D 2025-001279	Beslut	2025-08-15	Beviljas	Delegation
2025-06-02	MEJERIVÄGEN 2	2025-08-15	Startbesked			Martin Höglund
Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad med cistern samt anläggning av parkeringsplatser						
BN 2025-000553	GLASSEN 3	D 2025-001283	Beslut	2025-08-15	Beviljas	Delegation
2025-04-30	SNIPGRÄND 50	2025-08-15	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för tillbyggnad av radhus med inglasat uterum						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000739	TVÄRÅMARK 2:30	D 2025-001288	Beslut	2025-08-18	Beviljas	Delegation
2025-06-05	TVÄRÅMARK 83	2025-08-18	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2025-000954	BOTSMARK 13:1	D 2025-001290	Beslut	2025-08-18	Beviljas	Delegation
2025-08-17	RÅDMANSVÄGEN 38	2025-08-18	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000875	INNERTAVLE 8:40	D 2025-001291	Beslut	2025-08-19	Beviljas	Delegation
2025-07-07	INNERTAVLE 352	2025-08-19	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2025-000938	SÖRBÖLE 6:32	D 2025-001292	Beslut	2025-08-19	Beviljas	Delegation
2025-08-12	VATTUGRUNDSVÄGEN 53	2025-08-19	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2025-000445	SYLLEN 7	D 2025-001296	Beslut	2025-08-19	Beviljas	Delegation
2025-04-09	INDUSTRIVÄGEN 16B	2025-08-19	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad samt rivning (ny prövning)						
BN 2025-000900	STÖCKSJÖ 2:51	D 2025-001298	Beslut	2025-08-20	Beviljas	Delegation
2025-07-24	STÖCKSJÖ SJÖMYRVÄG 44	2025-08-20	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad (attefall)						
BN 2025-000326	VIPAN 21	D 2025-001303	Beslut	2025-08-20	Beviljas	Delegation
2025-03-18		2025-08-20	Startbesked			Mikael Sjöström
Rivningslov för rivning av flerbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2025-000496	OBBOLA 22:186	D 2025-001305	Beslut	2025-08-20	Beviljas	Delegation
2025-04-16	GRÖTHÄLLANVÄGEN 57	2025-08-20	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av fritidshus med komplementbyggnad samt installation av eldstad och rivning av befintligt fritidshus och komplementbyggnad						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000623	HOLMSUND 7:123	D 2025-001306	Beslut	2025-08-21	Delstartbesked	Delegation
2025-05-14	LÖVÖUDDEN 173	2025-08-21	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad samt rivning av fritidshus						
BN 2024-001320	SOFIEHEM 3:1	D 2025-001326	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2024-11-21	ANALYSVÄGEN 3	2025-08-25	Startbesked			Magnus Sjöström
Rivningslov för rivning av vårdlokaler						
BN 2025-000747	KÄLLAREN 1	D 2025-001327	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-06-09	KÄLLARVÄGEN 4	2025-08-25	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för tillbyggnad av personalbyggnad på återvinningsstation						
BN 2025-000660	LÅNGVIKEN 1:83	D 2025-001329	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-05-20	YTTRE-LÅNGVIKEN 162B	2025-08-25	Startbesked			Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport samt installation av eldstad						
BN 2025-000209	SÖRBÖLE 2:21	D 2025-001332	Beslut	2025-08-25	Beviljas	Delegation
2025-02-22	BÖRTINGSTIGEN 10	2025-08-25	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2024-001133	SÖRFORS 1:74	D 2025-001336	Beslut	2025-08-26	Beviljas	Delegation
2024-10-04	SÖRFORS 61	2025-08-26	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för fasadändring av enbostadshus						
BN 2025-000874	TRANAN 3	D 2025-001337	Beslut	2025-08-26	Beviljas	Delegation
2025-07-07		2025-08-26	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av ventilation i kontorshus						
BN 2025-000979	SÄVAR 14:55	D 2025-001340	Beslut	2025-08-26	Beviljas	Delegation
2025-08-24	LÖVSTIGEN 3	2025-08-26	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000299	ERSMARK 9:22	D 2025-001341	Beslut	2025-08-26	Beviljas	Delegation
2025-03-12	GAMLA ERSBODAVÄGEN 12	2025-08-26	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2025-000969	HÄKMARK 7:26	D 2025-001347	Beslut	2025-08-27	Beviljas	Delegation
2025-08-20	HÄKMARK 73	2025-08-27	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad max 30 m2						
BN 2025-000987	NORRMJÖLE 3:59	D 2025-001348	Beslut	2025-08-27	Beviljas	Delegation
2025-08-26		2025-08-27	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus max 30 m2						
BN 2025-000981	HÖRNEÅ 48:2	D 2025-001353	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-08-25		2025-08-28	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000978	VAKTMÄSTAREN 18	D 2025-001355	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-08-24	SANDVIKSVÄGEN 30	2025-08-28	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i komplementbyggnad						
BN 2025-000889	NJORD 20	D 2025-001356	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-07-11	KUNGSGATAN 46	2025-08-28	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av ventilation i flerbostadshus						
BN 2025-000986	KASHOLMEN 2:3	D 2025-001357	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-08-26	SILLVIKEN 925	2025-08-28	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i fritidshus						
BN 2025-000951	AVANÄS 1:17	D 2025-001358	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-08-15	AVANÄS 31	2025-08-28	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000995	KRUTHORNET 11	D 2025-001361	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-08-28		2025-08-28	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av ventilation i flerbostadshus						
BN 2024-001198	NORRMJÖLE 4:12	D 2025-001363	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2024-10-22	LAXVIKENVÄGEN 18	2025-08-28	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt installation av eldstad						
BN 2025-000405	LAVEN 2	D 2025-001366	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-04-03	FORMVÄGEN 16	2025-08-28	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för tillbyggnad av kontor/affärslokaler och rivningslov för rivning av befintligt garage						
BN 2025-000750	RESEDAN 3	D 2025-001368	Beslut	2025-08-29	Beviljas	Delegation
2025-06-09	HIMMELSKA FRIDENS TORG 7	2025-08-29	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad, utvändig och inre ändring av vårdlokal samt stödmur						
BN 2025-000968	SÄVAR 7:10	D 2025-001373	Beslut	2025-08-29	Beviljas	Delegation
2025-08-20	TOMTERNA 8	2025-08-29	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						

SK-Strandskydd

BN 2025-000936	DJÄKNEBÖLE 16:1	D 2025-001271	Beslut	2025-08-14	Beviljas	Delegation
2025-08-12		2025-08-14	Strandskyddsdispens			Erik Bertilsson
Strandskyddsdispens för nybyggnad av industribyggnad						
BN 2025-000879	SOFIEHEM 10:36	D 2025-001300	Beslut	2025-08-20	Beviljas	Delegation
2025-07-08	BERGSBODA 126	2025-08-20	Strandskyddsdispens			Bruno Cordeiro Alves
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2025-000574	SÄVAR 19:1	D 2025-001346	Beslut	2025-08-27	Beviljas	Delegation
2025-05-06		2025-08-27	Strandskyddsdispens			Jesper Lundmark
Strandskyddsdispens för anläggande av ersättningsväg						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000675	ÖN 5:67	D 2025-001362	Beslut	2025-08-28	Beviljas	Delegation
2025-05-22	BERGSBODA 218	2025-08-28	Strandskyddsdispens			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus						

TLS-Tillsyn

BN 2025-000643	BACKEN 8:4	D 2025-001237	Beslut-tillsyn	2025-08-04		Delegation
2025-05-16	J A LINDERS VÄG 53	2025-08-04	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss idrottshall						
BN 2025-000120	SÖRMJÖLE 5:172	D 2025-001286	Beslut-tillsyn	2025-08-18		Delegation
2025-02-04		2025-08-18	Avskrivning			Alexander Jaako
Olovlig lovpliktig åtgärd byggnad komplementbyggnad						
BN 2024-001219	TOMTEBO 2:1	D 2025-001308	Beslut-tillsyn	2025-08-21		Delegation
2024-10-25		2025-08-21	Avskrivning			Alexander Jaako
Olovlig lovpliktig åtgärd markarbeten övrigt						
BN 2025-000233	MURAREN 5	D 2025-001319	Beslut-tillsyn	2025-08-25		Delegation
2025-02-27	BANKGATAN 13	2025-08-25	Avskrivning			Mary Pettersson
Tillsyn av krav på underhåll av byggnad						
BN 2025-000896	HUVEN 7	D 2025-001333	Beslut-tillsyn	2025-08-25		Delegation
2025-07-21	BLOCKVÄGEN 32	2025-08-25	Avskrivning			Alexander Jaako
Tillsyn av krav på underhåll av byggnad						
BN 2024-000483	STÖCKE 12:36	D 2025-001364	Beslut-tillsyn	2025-08-28		Delegation
2024-04-26		2025-08-28	Avskrivning			Mary Pettersson
Olovlig åtgärd markarbeten, avverkning						
BN 2025-000641	BAGGBÖLE 2:30	D 2025-001365	Beslut-tillsyn	2025-08-28		Delegation
2025-05-16	BAGGBÖLE 74	2025-08-28	Avskrivning			Alexander Jaako
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000506	STÖCKE 12:36	D 2025-001371	Beslut-tillsyn	2025-08-29		Delegation
2024-04-29		2025-08-29	Avskrivning			Mary Pettersson
Olovlig lovpliktig åtgärd markarbeten						
BN 2025-000742	BRÄDAN 10	D 2025-001374	Beslut-tillsyn	2025-08-29		Delegation
2025-06-08	RAMVÄGEN 39	2025-08-29	Avskrivning			Mary Pettersson
Tillsyn av tomt som är ovårdad						
BN 2025-000798	STÖCKSJÖ 18:33	D 2025-001376	Beslut-tillsyn	2025-08-29		Delegation
2025-06-19	STÖCKSJÖ KUSTVÄG 26	2025-08-29	Avskrivning			Mary Pettersson
Tillsyn av oanmäld installation avseende vatten och avlopp						
BN 2025-000913	DEGERNÄS 5:44	D 2025-001267	Beslut-tillsyn	2025-08-12	Inte tillsyn enligt MB	Delegation
2025-08-01	SAND 67	2025-08-12	Inget ingripande			Björn Nyström
Övrig tillsyn						
BN 2025-000868	NORRBYN 4:136	D 2025-001269	Beslut-tillsyn	2025-08-13	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-07-05	ETTASTIGEN 1	2025-08-13	Inget ingripande			Björn Nyström
Tillsyn av krav på underhåll av anordning						
BN 2024-000387	FOGEN 10	D 2025-001282	Beslut-tillsyn	2025-08-15	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2024-04-11	LÖPEVÄGEN 3	2025-08-15	Inget ingripande			Björn Nyström
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						
BN 2025-000308	GRUBBE 9:21	D 2025-001285	Beslut-tillsyn	2025-08-15	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-03-13	LAGERVÄGEN 4	2025-08-15	Inget ingripande			Björn Nyström
Olovlig lovpliktig åtgärd markarbeten industribyggnad						
BN 2025-000956	BJÖRNKLON 46	D 2025-001293	Beslut-tillsyn	2025-08-19	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-08-18		2025-08-19	Inget ingripande			Alexander Jaako
Olovlig lovpliktig åtgärd ändrad användning rad/kedjehus						

Bygglov

Utskriftsdatu
2025-09-02

Delegationslista

Beslut from: 2025-08-01
tom: 2025-08-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000950	HÄKNÄS S:1	D 2025-001295	Beslut-tillsyn	2025-08-19	Inte tillsyn enligt MB	Delegation
2025-08-15		2025-08-19	Inget ingripande			Björn Nyström
Olovlig lovpliktig åtgärd						
BN 2025-000931	PULKAN 5	D 2025-001310	Beslut-tillsyn	2025-08-21	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-08-11		2025-08-21	Inget ingripande			Björn Nyström
Olovlig lovpliktig åtgärd ändrad användning enbostadshus						
BN 2025-000930	TOFSSKIVLINGEN 14	D 2025-001311	Beslut-tillsyn	2025-08-21	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-08-11	HJORTRONSTIGEN 4	2025-08-21	Inget ingripande			Björn Nyström
Olovlig lovpliktig åtgärd ändrad användning enbostadshus						
BN 2025-000932	BJÄNNSJÖ S:3	D 2025-001367	Beslut-tillsyn	2025-08-29	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-08-11		2025-08-29	Inget ingripande			Alexander Jaako
Övrig tillsyn						
BN 2025-000942	TÄFTEÅ 10:259	D 2025-001370	Beslut-tillsyn	2025-08-29	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation
2025-08-13	KAJAKVÄGEN 1	2025-08-29	Inget ingripande			Björn Nyström
Tillsyn av tomt som som utgör trafikfara						

Anmälan delegationsbeslut från Detaljplan

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum
BN-2018/00194	Detaljplan för Stadsliden 6:6 (mot Gösta Skoglunds väg)	STADSLIDEN 6:6	2018-02-02	Beslut att avskriva ärendet	Återkallad ansökan	Avbryta planläggning	2025-08-15
BN-2024/00407	Planbesked för Holmsund S:35		2024-10-10	Beslut att avskriva ärendet	Återkallad ansökan	Avbryta planläggning	2025-08-20

Antal beslut 2

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄRENDEN 2025								
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning								
Januari	42				Juli	50		
Februari	52				Augusti	66		
Mars	65				September			
April	61				Oktober			
Maj	55				November			
Juni	69				December			
						460		
Bostadsanpassningar (inkl omprövningar) Antal beslut/månad								
	Beslutade		*/Avskrivna/	Delvis avslag/		Reparations-		
	Bev bidrag	Återställnin	Återkallade	Bifall	Avslag	bidrag	Antal beslutade	
Januari	53	4	4	1	0	11	73	
Februari	39	0	4	2	0	11	56	
Mars	52	2	4	1	0	8	67	
April	52	2	4	0	1	16	75	
Maj	49	1	15	1	1	13	80	
Juni	80	1	9	1	0	19	110	
Juli	36	0	1	0	0	29	66	
Augusti	53	4	9	1	0	23	90	
September								
Oktober								
November								
December								
	414	**14**	**50**	**7**	**2**	**130**	**617**	
Beslutat belopp per månad								
		Antal beslut			**Elsaneringsbidrag**			Antal
	Beviljat	(inkl ompr.)	Utbet.	Antal utbet.	Beviljat	Antal beslut	Utbet.	utbet
Januari	377 756	73	800 647	32				
Februari	822 488	56	831 173	41				
Mars	892 607	67	1 018 995	43				
April	492 620	75	572 237	46				
Maj	1 199 017	80	1 072 481	47				
Juni	847 463	110	528 512	51				
Juli	173 878	66	1 069 891	74				
Augusti	931 553	90	416 696	37				
September								
Oktober								
November								
December								
	5 737 382	**617**	**6 310 632**	**371**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Beviljat	Totalt antal	**Utbetalt**	Totalt antal				
TOTAL	**BAB + ELB**	bev bidrag	**BAB + ELB**	utbetaln				
SUMMA	**5 737 382**	**617**	**6 310 632**	**371**				
*/Avskrivna ärenden som handlagts men där sökande avlidit, flyttat eller åtgärden har utförts utan kostnad.								

UMEÅ KOMMUN

2025-09-01

Sammanställning av rättens beslut i överklagade nämndbeslut, augusti 2025

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN 2024-001388	Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre stycken enbostadshus	2025-08-08	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
2	BN 2024-000836	Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	2025-08-08	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
3	BN 2024-001190	Stöcke 12:36 - Strandskyddsdispens för avverkning av skog; nu fråga om överprövning av beslut att avslå ansökan om strandskyddsdispens	2025-08-21	Länsstyrelsen ändrar nämndens beslut på så sätt att ansökan avvisas.
4	BN 2024-001053	Baggböle 3:46 - Bygglov för två enbostadshus och garage samt installation av eldstad	2025-08-28	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
5	BN 2024-000643	Sörfors 28:4 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	2025-08-28	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
6	BN-2023/01110	Obbola 23:144 – Tillsynsärende; rättelse och byggsanktionsavgift	2025-08-29	Länsstyrelsen avslår begäran om syn. Länsstyrelsen avslår överklagandet.