

Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2026-06-11)

Byggnadsnämnden

Datum: 2026-06-11

Plats: Saluten, Länken

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

125/26 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv juni 2026	4
---	---

Förvaltningsärenden

126/26 Förvaltningschefen informerar, juni	9
127/26 Detaljplan för Sörmjöle 3:40 - Yttrande i mål P 1059-26	10
128/26 Information: Innanför ringleden - Tegsesplanaden	21
129/26 Information: Översikts-plan för Holmsund och Obbola	22
130/26 Information från planeringsutskottets sammanträden	23
131/26 Samråd: Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun	24

Detaljplan

132/26 Antagande: Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo) (2480K-P06/125)	68
133/26 Antagande: Detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1	126

Planbesked

134/26 Planbesked för Lappkastet 5 - inleda planläggning	250
135/26 Planbesked för Sörmjöle 2:16 - inleda planläggning	256
136/26 Planbesked för Umeå 5:1 - inleda planläggning	263

Förhandsbesked

137/26 Kåddis 1:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Beslutsförslag: avslag	271
---	-----

Bygglov

138/26 Rallarrosen 4 och 5 - Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser (ny prövning). Beslutsförslag avslag	282
139/26 Teglet 1- Bygglov för nybyggnad av två vårdbyggnader och till- och ombyggnad av två vårdbyggnader. Beslutsförslag: avslag	310
140/26 Sparven 4 - Bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring. Beslutsförslag: avslag	314
141/26 Uppfarten 1 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation. Beslutsförslag: bifall	325
142/26 Skogslunden 1 - Bygglov för skyltpylon. Beslutsförslag: avslag	346
143/26 Dillen 3 - Bygglov för uppförande av plank. Beslutsförslag: bifall	364
144/26 Kronoskogen 5 - Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus. Beslutsförslag: avslag	411

145/26 Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69 - Bygglov för nybyggnad av upplag. Beslutsförslag: bifall	433
146/26 Obbola 21:71 - Bygglov för till- och ombyggnad av fritidshus. Beslutsförslag: avslag	473
147/26 Flugsvampen 11 - Bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av garagedel. Beslutsförslag: avslag/bifall	516
148/26 Hjortkalven 6 - Bygglov för nybyggnad av garage. Beslutsförslag: avslag	564
149/26 Forsete 5, Umeå 2:1 - Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mar-30 nov. Beslutsförslag: avslag	626
150/26 Singeln 21 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag	724
151/26 Murgrönan 9 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av garage med carport och nybyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: bifall/avslag	735

Tillsynsärenden

152/26 Umeå 5:1 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: åtgärdsföreläggande	771
153/26 Sörbyn 5:1 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: åtgärdsföreläggande	869
154/26 Audumbla 3 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: rättelseföreläggande med förbud att utföra åtgärden på nytt	900

Anmälningsärenden

155/26 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj 2026	907
--	-----

Övriga ärenden

156/26 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16	934
157/26 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16	937
158/26 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16	940



Tjänsteskrivelse

2026-05-26

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv juni 2026

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde/ändrar föredragningslistan på följande sätt:
2. Byggnadsnämnden noterar att följande anmäler jäv:
 - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 14 (§ 138) Rallarrosen 4 och 5 – Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser (ny prövning),
3. Byggnadsnämnden utser NN att justera ärende 14 (§ 138) Rallarrosen 4 och 5 då Mikael Berglund (S), ordförande, har anmält jäv för detta ärende. .

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 11 juni 2026 och anmälan om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2026-05-26

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Byggnadsnämnden

Tid: Torsdagen den 11 juni 2026 kl. 09:00

Plats: Saluten, Länken

Presskonferens kl. 16:00

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

1/125 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv juni 2026

Förvaltningsärenden

2/126 Förvaltningschefen informerar, juni
– *Rune Brandt*

3/127 Detaljplan för Sörmjölle 3:40 - Yttrande i mål P 1059–26
– *Sara Fritzon*

4/128 Information: Innanför ringleden – Tegsesplanaden
– *Katarina Gref*

5/129 Information: Översiktsplan för Holmsund och Obbola
– *Thomas Lundgren*

6/130 Information från planeringsutskottets sammanträden
– *Clara Persson Harlin*

7/131 Samråd: Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun
– *Nicklas Fryksten*

Detaljplan

8/132 Antagande: Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå
7:18 med flera (Volvo) (2480K-P06/125)
– *Anne Friedrich*

9/133 Antagande: Detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark
21:1
– *Fredrik Björkman*

Planbesked

- 10/134 Planbesked för Lappkastet 5 - inleda planläggning
– Emma Teglund
- 11/135 Planbesked för Sörmjöle 2:16 - inleda planläggning
– Emma Teglund
- 12/136 Planbesked för Umeå 5:1 - inleda planläggning
– Emma Teglund

Förhandsbesked

- 13/137 Kåddis 1:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Beslutsförslag: avslag
– Anna-Karin Risnert

Bygglov

- 14/138 Rallarrosen 4 och Rallarrosen 5 - Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser (ny prövning). Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark
- 15/139 Teglet 1 - Bygglov för nybyggnad av två vårdbyggnader och till- och ombyggnad av två vårdbyggnader. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark
- 16/140 Sparven 4 - Bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring. Beslutsförslag: avslag
– Baraa Markabi
- 17/141 Uppfarten 1 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation. Beslutsförslag: bifall
– Baraa Markabi
- 18/142 Skogslunden 1 - Bygglov för skyltpylon. Beslutsförslag: avslag
– Baraa Markabi
- 19/143 Dillen 3 - Bygglov för uppförande av plank. Beslutsförslag: bifall
– Baraa Markabi
- 20/144 Kronoskogen 5 – Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus. Beslutsförslag: avslag
– Baraa Markabi
- 21/145 Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69 - Bygglov för nybyggnad av upplag. Beslutsförslag: bifall
– Bruno Alves

- 22/146 Obbola 21:71 - Bygglov för till- och ombyggnad av fritidshus.
Beslutsförslag: avslag
– *Bruno Alves*
- 23/147 Flugsvampen 11 - Bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av garagedel.
Beslutsförslag: avslag/bifall
– *Bruno Alves*
- 24/148 Hjortkalven 6 - Bygglov för nybyggnad av garage.
Beslutsförslag: avslag
– *Bruno Alves*
- 25/149 Forsete 5, Umeå 2:1 - Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mar-30 nov.
Beslutsförslag: avslag
– *Magdalena Salmi*
- 26/150 Singeln 21 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.
Beslutsförslag: avslag
– *Magdalena Salmi*
- 27/151 Murgrönan 9 – Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av garage med carport och nybyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: bifall/avslag
– *Magdalena Salmi*

Tillsynsärenden

- 28/152 Umeå 5:1 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: åtgärdsföreläggande
– *Björn Nyström*
- 29/153 Sörbyn 5:1 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: åtgärdsföreläggande
– *Björn Nyström*
- 30/154 Audumbla 3 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: rättelseföreläggande med förbud att utföra åtgärden på nytt
– *Björn Nyström*

Anmälningsärenden

- 31/155 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj 2026

Övriga ärenden

- 32/156 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16
– *Niklas Fryksten*

33/157 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut
2024-01-29 § 16
– *Niklas Fryksten*

34/158 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut
2024-01-29 § 16
– *Niklas Fryksten*



Tjänsteskrivelse

2026-05-25

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2026/00010

Förvaltningschefen informerar, juni

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

SÖRMJÖLE 3:40

Diarienumr: BN-2017/00028

Detaljplan för Sörmjölle 3:40**Förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden lämnar in begärt yttrande enligt bilaga till domstolen i mål P 1059-26.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade den **23 februari 2026** att anta en detaljplan för fastigheten Sörmjölle 3:40. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt som, genom föreläggande daterat den 6 maj 2026, har begärt att Umeå kommun ska yttra sig över överklagandet.

Jurist inom Stadsbyggnadsförvaltningen Sara Fritzon har begärt anstånd å byggnadsnämndens vägnar till den 17 juni 2026 för att komma in med yttrande i målet. Detta för att yttrandet ska kunna behandlas vid Byggnadsnämndens ordinarie sammanträde och att protokollet därefter ska hinna justeras. Domstolen har beviljat förlängning.

Beslutsunderlag

Yttrande, mål P 1059-26

Bilaga

Klagandenas ingivna underlag till SWECOs utredning och rapport

Beredningsansvariga

Sara Fritzon, jurist

Beslutet ska skickas till

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

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2017/00028

Förnamn, Efternamn
Befattning

Clara Persson Harlin



Umeå 2026-05-27

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

Yttrande, mål P 1059-26

Inställning

Umeå kommun motsätter sig ändring av det överklagade beslutet och yrkar att överklagandet ska avslås.

Grunder

Yttrandets omfattning

Umeå kommun konstaterar inledningsvis att klagandena i sitt överklagande i hög utsträckning hänvisar till yttranden som getts under detaljplanens samråds- och granskningsskeden. Kommunen har redan bemött dessa yttranden i samrådsredogörelsen respektive granskningsyttrandet, varför kommunen åberopar vad som där har anförts, med nedanstående tillägg.

Alternativa lokaliseringar

För att uppfylla plan- och bygglagens krav på utredning och hantering har det inte funnits någon skyldighet att redovisa och överväga alternativa lokaliseringar. Däremot ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL).

Genom det underlag som tagits fram, de överväganden och avgränsningar kommunen har gjort och utifrån hur markanvändningen slutligen kommit att regleras är kommunens bedömning att marken är mycket väl lämpad för det planlagda ändamålet och att det inte finns tyngre vägande skäl för att den befintliga markanvändningen ska bibehållas.

Utredning och avgränsning

Kommunen anser att detaljplanens omfattning har avgränsat på ett lämpligt sätt med hänvisning till samtliga föreliggande omständigheter (jfr. 4 kap. 32 § PBL). Vidare är det kommunens uppfattning att erforderlig utredning skett under planprocessen och att detaljplanen tar skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden såväl inom såsom utanför planområdet (jfr. 4 kap. 36 § PBL).

Närhet till hästhållning

Så som framgår av praxis ska en samlad bedömning göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet när avvägning ska ske av om djurhållning kan tillåtas i anslutning till bostäder. Vind, topografi, vegetation, områdets karaktär, antalet djur och markanvändning är omständigheter som behöver beaktas och sammanvägas.

I föreliggande fall kan bostäder komma att lokaliseras på ett avstånd om cirka 40 m från en befintlig hage och ett sommarstall. Av praxis följer att ett likartat eller till och med avsevärt kortare avstånd kan vara acceptabelt utifrån omständigheterna (jfr. Mark- och miljööverdomstolens domar i mål P 1109-18 och P 16612-24 där avstånd om 25-40 m mellan bostäder och häststall respektive ridhus ansågs acceptabelt samt M 15117-23 där så lite som 10 m har ansetts som ett tillräckligt skyddsavstånd mellan hästhage och bostad).

Planområdet är beläget i ett område av lantlig karaktär och klagandenas hästhållning är befintlig. Det är därför naturligt att viss påverkan från hästhållningen får accepteras för de tillkommande bostadsfastigheterna.

Såsom framgår av SWECOs rapport bidrar den delvis förhärskande vindriktningen till nackdel för spridningen av allergener till de tillkommande bostäderna. Detta ska dock relateras till avstånd, hästhållningens bedrivande och omfattning och mellanliggande områdes karaktär. I och med att naturmark också bevaras inom planområdet mellan tillkommande bostäder och klagandenas fastighet tillskapar vegetationen en barriär som minskar spridningen av lukt och allergener.

Vad gäller den aktuella hästverksamheten är det i ett normalläge maximalt sex hästar som vistas på fastigheten och under enstaka tillfällen upp till 10 hästar två dagar i taget. Det rör sig således om ett mindre antal djur och begränsad tid de befinner sig i området närmast planområdet.

SWECOs utredning grundar sig på spridningsberäkningar utförda enligt väletablerad metod. Uppgifterna till utredningen i fråga om hästhållningen har inhämtats från klagandena (se bilaga). Även om vissa faktiska omständigheter trots det skulle avvika något från de som

utgjort utgångspunkt i beräkningarna finns en tillräckligt stor felmarginal genom att beräkningarna visar att riktvärdet underskrivs under 99 % av alla timmedelvärden, utan att vegetationen inom eller utanför planområdet har beaktats.

Dessa omständigheter sammantagna medför att kommunen anser att förekomsten av hästverksamheten inte utgör något hinder mot detaljplanens antagande och genomförande.

Bilaga

Klagandenas ingivna underlag till SWECOs utredning och rapport

Indata Hästverksamhet - Åheden

Som indata för hästarnas aktivitet vill vi veta på ett ungefär hur en genomsnittsvecka ser ut. I nedanstående tabeller fylls antalet hästar i beroende på hur många hästar som befinner sig inom de olika definierade områdena på hästgården.

I exemplet nedan utgick vi från ett stall med totalt 4 hästar, och enligt tabellen är alla hästar i stallet mellan 00-06 och ingen större aktivitet sker i stallet, och mellan 06-12 så är 2 hästar i hagen och 2 hästar i stallet och det sker någon typ av aktivitet i stallet osv. Det ska alltså vara total antalet hästar, i detta fall 4 hästar, i varje tidsspänn.

EXEMPEL

Område	Dag	00-06	06-12	12-15	15-18	18-21	21-24
Hage	Måndag	0	2	4	2	0	0
Ridvägar		0	0	0	2	2	0
Stall		4	2	0	0	2	4
Aktiviteter i stall (rykning och mockning m.m.) Ja/Nej		Nej	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej

Underlaget till beräkningarna är tänkt att vara en grov uppskattning då det självklart kan variera mycket under en dag, vecka, månad eller år. Informationen är mest till för att få en uppfattning om ungefär hur stor tid hästarna vistas i de olika områden inom och runt hästgården. Detta för att beräkningsresultatet ska kunna bli så representativt som möjligt.

Eftersom det kan skilja hur hästverksamheten bedrivs under året, så finns det en tabell för "SOMMAR" och en för "VINTER". Om de inte är någon större skillnad under året kan ni lämna den ena tabellen tom.

Spridning från stallet

För att kunna göra beräkningar för spridningen från stallet behöver vi veta hur stallet ventileras.

Är det forcerad ventilation (**Ja/Nej**):

Om svart är "Ja":

- Hur stort är ventilationsflödet (m/s) (ungefär i snitt)?
 - Svar: 4160 m³/h
- Dimension på utblåset (diameter)
 - Svar: 400 mm
- Var sitter utblåset?
 - Svar: Utblåset sitter på ladugårdstaket, 12 meters höjd

Lukt från verksamheten

2023-02-13

Luktolägenhet för en hästverksamhet kommer oftast från gödselhanteringen. Därför behöver vi veta:

- Placering av gödselstacken? (markera på karta)



- Ungefärlig storlek på gödselstacken? (m*m)
 - Svar: 12-14 m2
- Är gödselstacken innesluten, under tak eller öppen?
 - Svar: Öppen

Kort generell beskrivning av hästverksamheten

(Beskriv antal hästar, om hästarna är i väg eller om hästar tas emot för sommarbete, hålls tävlingar, ridskola osv.)

8 hästar totalt, vinterhalvåret nyttjar 4 hästar stallet nattetid och går ute i hagar mellan kl 06,00-22,00 och fyra hästar går ute dygnet runt i lösdriften.

Alla hästar är ridhästar och motioneras dagligen antingen på gårdens ridbana eller genom uteritt. Träningsverksamhet för extern tränare där ytterligare externa hästekipage närvarar hålls under perioden maj tom oktober. Vanligtvis under helg lö-sön.

Under sommaren finns det möjlighet att ta emot fler hästar för sommarbete.

SOMMAR

2023-02-13

Fyll i ungefärligt antalet hästar under varje tidsspänn

Område	Dag	00-06	06-12	12-15	15-18	18-22	22-24
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Måndag	6	8	8	8	8	6
				2	2	4	
		2					2
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Tisdag	6	8	8	8	8	6
				2	2	4	
		2					2
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Onsdag	6	8	8	8	8	6
				2	2	4	
		2					2
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Torsdag	6	8	8	8	8	6
				2	2	4	
		2					2
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Fredag	6	8	8	8	8	6
				2	2	4	
		2					2
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Lördag	6	8	8	8	8	6
			2	2	2	2	
		2					2
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Söndag	6	8	8	8	8	6
			2	2	2	2	
		2					2
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej

VINTER

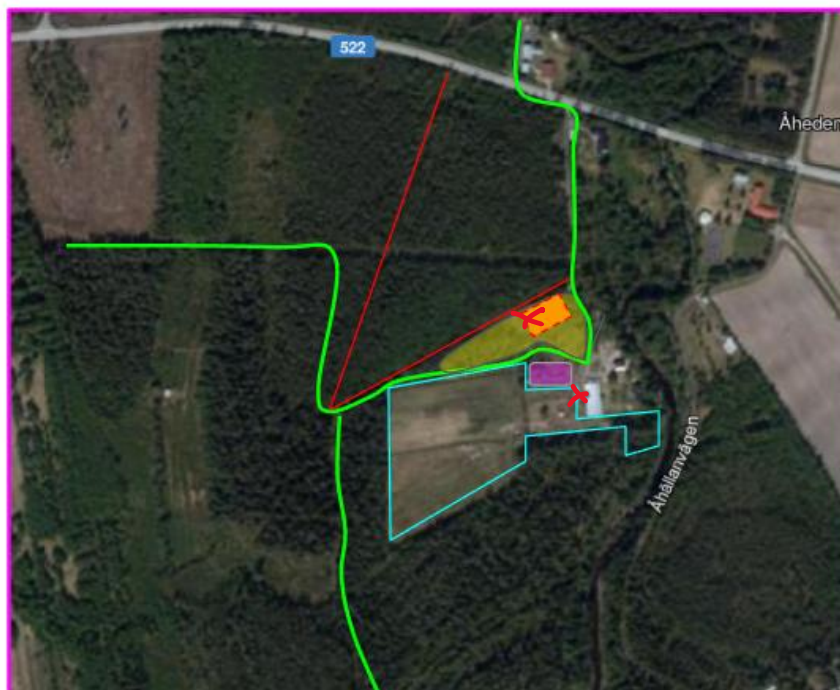
2023-02-13


Fyll ungefärligt i antalet hästar under varje tidsspänn

Område	Dag	00-06	06-12	12-15	15-18	18-22	22-24
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Måndag	4	8	8	8	8	4
				2	1	5	
		4					4
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Tisdag	4	8	8	8	8	4
				2	1	5	
		4					4
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Onsdag	4	8	8	8	8	4
				2	1	5	
		4					4
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Torsdag	4	8	8	8	8	4
				2	1	5	
		4					4
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Fredag	4	8	8	8	8	4
				2	1	5	
		4					4
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Lördag	4	8	8	8	8	4
			2	2	2	2	
		4					4
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej
Hage Ridvägar Stall Aktiviteter i stall (ryktning och mockning m.m.) Ja/Nej	Söndag	4	8	8	8	8	4
			2	2	2	2	
		4					4
		Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	nej

2023-02-13

Förtydligande vad gäller ifyllnaden avseende antal hästar i Hage kontra Ridvägar. Anser inte att det är korrekt att minska antalet hästar i hage med samma antal hästar som rids. En ridtur innebär inte att hästen/hästarna försvinner från gården i 4 timmar som tidsspannet anger, utan max ca 45 minuter om man väljer att rida ut. Väljer man tex en kort uppvärmning genom nyttjande av ridvägarna i skogen närmaste gården för att sedan arbeta på gårdens ridbana i 45 minuter så innebär i detta fall ett nyttjande av ridvägar i princip att ingen häst försvinner från hagen/gården i mer än ca 10-15 minuter. Därav blir det missvisande att reducera antal hästar hage med antal hästar som nyttjar ridvägar. Likadant vad gäller aktiviteter i stallet såsom tex mockning, sopning mm detta sker ju inte när hästarna står inne i stallet, utan görs när boxarna är tomma från hästar.



-  Planområdet
-  Ridvägar
-  Lösdrifts område
-  Hästhagar
-  Ridbana
-  Sommarladugård där planerat ridhus skall uppföras

Lösdrift där 4 st hästar går ute dygnet runt, året runt. Ladan ("sommarladugård") utgör ligghall. Gödselstack invid ladan markerad med x

Övriga 4 hästar står inne i stallet på natten och ute i hagarna dagtid. Gödselstack mellan ladugård och ridbana, markerad med x

Sommararbetet nyttjas perioden maj tom oktober, de flesta hästar går ute dygnet runt sommartid om vädret tillåter.

Bild avseende ventilation i stallet:

2023-02-13

Forcerad ventilation KD400 M1 System Air





Tjänsteskrivelse

2026-05-26

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2025/00266

Information: Innanför ringleden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Information om utformning av Tegsesplanaden, en del av omvandlingen innanför ringleden.

Beredningsansvarig

Magdalena Blomquist, detaljplanering

Föredragande

Katarina Gref, projektledare Gator och parker



Tjänsteskrivelse

2026-06-01

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00262

Information: Översiktsplan för Holmsund och Obbola

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om förslaget till en fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola. Planen är ute på samråd fram till den 6 september 2026.

Syftet med planen är att tydliggöra hur Holmsund och Obbola bör utvecklas i enlighet med kommunens strategi för hållbar tillväxt och bidra till att nå visionen om 200 000 Umeåbor. Planen ska skapa förutsättningar för orterna att växa med attraktiva boendemiljöer och ge goda förutsättningar för hamnens och näringslivets utveckling.

Planförslaget redovisar förslag på hur mark ska användas för bostäder, verksamheter, grönområden, gator, torg med mera och ger vägledning för efterföljande beslut om hur mark- och vattenområden ska nyttjas, exempelvis detaljplaner.

Beredningsansvarig/Föredragande

Thomas Lundgren, samhällsplanerare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Diarienummer: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 26 maj och 9 juni 2026 bland annat gällande:

- Töp stadsdelskomplettering - beslut om direktiv
- Namnsättning av område, Ersboda
- Mobilitetsnorm
- Motion 41/2025: Inför hyggesfritt skogsbruk i kommunens skogar; Bore Sköld (V)
- Medgivande om att delvis upphäva beslut om antagande: Detaljplan för del av Södervik 1:7
- Nedskrivning av säkerhet rörande exploatering av fastigheten Södervik 1:7
- Informationsärenden
 - Nationell plan för transportinfrastrukturen för perioden 2026–2037
 - Stallbacken och Umeå, planprogram och status projekt
 - Apotekets nedläggning i Hörnefors
 - Stadsdirektören informerar

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Diarienummer: BN-2026/00221

Samrådsyttrande: Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tillstyrker förslaget till reviderade Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun i sin helhet.

Ärendebeskrivning

Från och med den 1 januari 2024 har kommunen ansvar för insamling av förpackningsavfall från hushåll samt från samlokaliserade verksamheter som valt kommunal insamling. Enligt gällande krav ska samtliga kommuner senast den 1 januari 2027 ha infört fastighetsnära insamling av förpackningsavfall i materialen papper, plast, metall samt färgat och ofärgat glas. Insamlingen ska då vara fullt utbyggd i hela kommunen. Mot denna bakgrund, samt behovet av att uppdatera lokala föreskrifter så att de överensstämmer med aktuell lagstiftning och nya begrepp inom avfallsområdet, har ett förslag till reviderade föreskrifter tagits fram.

De huvudsakliga förändringarna i förslaget är följande:

- Anpassningar för att möjliggöra fastighetsnära insamling av plast- och pappförpackningar. I samband med detta justeras hämtningsintervallen till en sexveckorscykel, där papp- och plastförpackningar samt restavfall hämtas var sjätte vecka, medan matavfall fortsatt hämtas varannan vecka.
- Möjlighet införs att dela ett eller flera avfallskärl med närboende granne.
- Uppdaterade skrivningar i bilaga 1 avseende bland annat fiskeredskap, textilavfall, trädgårdsavfall och jord med invasiva arter samt emballering.
- Begreppet grovavfall ersätts med skrymmande avfall och definitioner samt terminologi uppdateras.
- Förtydliganden och justeringar av tekniska detaljer, exempelvis avseende vikt på lock till avloppsbrunn enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.
- Förtydligande av fastighetsägarens ansvar för byte av fosforfilter i avloppsanläggningar.
- 40 § Uppehåll i hämtning av avfall vid fritidsbostad utgår då den inte används i praktiken och frågan om uppehåll hanteras i 39 §.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00221

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till reviderade Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun som är på samråd under perioden 5 maj till 30 juni 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-06-02

Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun - remissversion

Beredningsansvarig

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Elin Lindqvist, elin.lindqvist@umea.se

Nicklas Fryksten
bygglovschef

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.



Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun

Samrådsversion 2026-04-27

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Innehåll

INLEDANDE BESTÄMMELSER	4
Bemyndigande	4
Definitioner	4
Kommunens ansvar för avfallshandling, tillsyn och information	6
Betalning och information	7
SORTERING OCH ÖVERLÄMNING AV AVFALL UNDER KOMMUNALT ANSVAR.....	7
Sortering av avfall	7
Skyldighet att överlämna avfall under kommunalt ansvar	9
Emballering av avfall under kommunalt ansvar samt placering av behållare	9
ANLÄGGANDE, UNDERHÅLL OCH SKÖTSEL AV BEHÅLLARE OCH ANNAN UTRUSTNING	10
Anskaffande och ägande.....	10
Anläggande	10
Rengöring och tillsyn.....	12
Åtgärder inför hämtning av avfall som lämnas i kärl eller säck	12
Åtgärder inför hämtning av övrigt avfall under kommunalt ansvar från anläggningar	13
Hämtningsplats och transportvägar	15
Hämtningsområde	15
Hämtningsintervall.....	16
Åtgärder om föreskrift inte följs.....	18
SÄRSKILT OM AVFALL UNDER KOMMUNALTANSVAR FRÅN VERKSAMHETER.....	18
ANNAT AVFALL ÄN AVFALL UNDER KOMMUNALT ANSVAR FRÅN VERKSAMHETER	19
Uppgiftsskyldighet	19
UNDANTAG	19
Handläggning av ärenden	19
Kompostering, annan återvinning eller bortskaffande av visst avfall under kommunalt ansvar ..	20
Förlängt hämtningsintervall.....	21
Gemensamma avfallsbehållare	21
Uppehåll i hämtning	22
Eget omhändertagande och befrielse från skyldigheten att överlämna avfall under kommunalt ansvar	23
Eget omhändertagande av matavfall.....	23
Särskilda bestämmelser för försöksområden	23
Återkallande av medgivet undantag och dispens.....	23
ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER	24
Bilaga 1. Sortering och lämning av avfall	25

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Tabell 1. Avfall under kommunalt ansvar.....	25
Tabell 2. Avfall under producentansvar	32
Tabell 3. Exempel på avfall från verksamheter	34
Bilaga 2. Tömningsområde bottentömmande behållare	39
Bilaga 3. Tömningsområde hämtning varje vecka	40
Bilaga 4. Tömningsområde öar	41

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

INLEDANDE BESTÄMMELSER

Bemyndigande

1 § Med stöd av 15 kap. 38, 39 och 41 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 1 och 2 §§ avfallsförordningen (2020:614) meddelar kommunfullmäktige dessa föreskrifter för avfallshandling i Umeå kommun.

Definitioner

2 § Följande termer och begrepp används i dessa föreskrifter med de betydelser som anges här:

1. Med kommunalt avfall avses detsamma som 15 kap. 3 § miljöbalken, det vill säga avfall som kommer från hushåll och sådant avfall från andra källor som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll, med undantag för vad som anges i 15 kap. 3 § 1–6 punkterna. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:164).

1. Med kommunalt avfall avses detsamma som 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:164).

a) Med avfall under kommunalt ansvar avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen har ansvar för enligt 15 kap. 20 § miljöbalken samt förpackningsavfall enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar.

b) Med kärl och säckavfall avses den del av avfall under kommunalt ansvar som får läggas i kärl eller säck.

b) Med restavfall avses sorterat brännbart kärl- och säckavfall. Med detta avses det avfall som kvarstår när matavfall, farligt avfall, returpapper samt förpackningar, el-avfall och annat avfall som omfattas av producentansvar, har sorterats ut.

c) Med grovavfall avses den del av avfall under kommunalt ansvar som är så tungt eller skrymmande eller har egenskaper som gör att det inte är lämpligt att samla in i säck eller kärl.

c) Med skrymmande avfall avses den del av avfall under kommunalt ansvar som är så tungt eller skrymmande eller har egenskaper som gör att det inte är lämpligt att samla in i säck eller kärl.

d) Med trädgårdsavfall avses sådant biologiskt nedbrytbart trädgårds- och parkavfall i enlighet med definitionen i 1 kap. 5 § 1 punkten avfallsförordningen (2020:614) som uppstår i trädgård vid bostadshus och sådant avfall från andra källor som är kommunalt avfall i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken.

e) Med farligt avfall avses avfall som i bilaga 3 till avfallsförordningen (2020:614) beskrivs med en avfallskod markerad med en asterisk (*).

f) Med konsumentelavfall avses detsamma som i 13 § förordningen (2014:1075) om producentansvar för elutrustning.

f) Med konsumentelavfall avses detsamma som i 16 § förordningen (2022:1276) om producentansvar för elutrustning.

g) Med före detta livsmedel avses butiksavfall av animaliskt ursprung enligt förordningarna 1069/2009/EG och 142/2011/EU.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

h) Med matavfall avses allt biologiskt nedbrytbart kommunalt avfall enligt definitionen i 15 kap. 3 § miljöbalken och 1 kap. 4 § avfallsförordningen (2020:614), det vill säga som består av livsmedel- eller köksavfall som uppkommer i och med livsmedelshanteringen (skal, ben och liknande) i hushåll, restauranger, storkök, butiker, personalmatsalar, catering och liknande. I begreppet ingår matavfall som hålls ut i vasken i de fall detta samlas upp avskilt i slutna tankar. Butiksavfall av animaliskt ursprung utgör dock före detta livsmedel i enlighet med punkten (g) ovan.

i) Med restavfall avses sorterat brännbart kärll- och säckavfall. Med detta avses det avfall som kvarstår när matavfall, farligt avfall, returpapper samt förpackningar, el-avfall och annat avfall som omfattas av producentansvar, har sorterats ut från hushållets kärll- och säckavfall. *Flyttas till punkt b*

j) Med bygg- och rivningsavfall avses i enlighet med 15 kap. 8 § miljöbalken avfall från bygg- och rivningsarbeten.

k) Med bygg- och rivningsavfall som inte producerats i en yrkesmässig verksamhet avses detsamma som i 15 kap. 20 § 4 punkten i miljöbalken.

2. Med renhållare menas Vatten och Avfallskompetens i Norr AB, (Vakin) eller den som anlitas av Vakin.

3. Med fastighetsinnehavare avses den som är fastighetsägare eller den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska anses som fastighetsägare.

4. Med nyttjanderättshavare avses den som, utan att omfattas av begreppet fastighetsinnehavare, har rätt att bruka eller nyttja fastighet.

5. Med permanentbostad avses en fastighet som:

a) används stadigvarande som bostad,

b) en fastighet med personer folkbokförda på enligt folkbokföringslagen (1991:481).

6. Med fritidsbostad avses en fastighet som inte utgör permanentbostad enligt 5 a, b och används som bostad under perioden 15 maj - 15 oktober.

6. Med fritidsbostad avses en fastighet som inte utgör permanentbostad enligt 5 a, b och används som bostad under perioden *vecka 20 till vecka 42*.

7. Med behållare avses kärll, container, bottentömmande behållare, säck, latrinbehållare, fosforfälla, slamavskiljare, fettavskiljare eller annan anordning för uppsamling av avfall under kommunalt ansvar.

8. Med små avloppsanläggningar avses slutna tankar, slamavskiljare, fosforfällor, minireningsverk och andra motsvarande anläggningar som inte är allmänna enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, som är dimensionerade för högst 25 personekvivalenter och endast används för hushållspillvatten som till sin art och sammansättning liknar hushållspillvatten. Oljeavskiljare- och fettavskiljare innefattas inte av detta begrepp.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

9. Med extrabrunn avses en brunn som hör till samma små avloppsanläggning, exempelvis en fördelningsbrunn eller spolningsbrunn.

10. Med fettavskiljare avses en behållare avsedd för avskiljning av fett från spillvatten. Fett från avskiljare vid affär, restaurang, bageri, gatukök och liknande verksamhet ingår i begreppet under kommunalt ansvar.

11. Med latrin avses avfall från torrtoaletter och andra jämförliga lösningar, i enlighet med 15 kap. 20 § 3 miljöbalken.

12. Med gränsgrannar avses två eller fler fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare som har en gemensam fastighetsgräns.

För definitioner av andra termer och begrepp som används i dessa föreskrifter hänvisas till 15 kap. miljöbalken samt till gällande avfallsförordning och andra förordningar utfärdade med stöd av miljöbalken. Definitioner av vissa avfallsslag anges i bilaga 1.

Kommunens ansvar för avfallshantering, tillsyn och information

3 § Kommunfullmäktige har via beslut (KF 119, 137 §§, 1999-10-18) överlåtit verksamhetsansvaret, enligt 15 kap. 20 § miljöbalken, till det helägda kommunala bolaget Umeå Vatten och Avfall AB. Vatten- och avfallskompetens i Norr AB, Vakin fortsättningsvis kallat renhållaren, har i uppdrag att utföra all renhållningsansvariges verksamhet, med särskilt ansvar för att avfall under kommunalt ansvar som utgörs av farligt avfall samlas in och transporteras till en behandlingsanläggning.

Principiella beslut om taxor, avfallsplan och föreskrifter beslutas av kommunfullmäktige.

Mindre ändringar på grund av ändrad lagstiftning eller andra direktiv, som inte påverkar renhållningsordningens principiella utformning, beslutas av Umeå Vatten och Avfall AB:s styrelse.

Hantering av det avfall som omfattas av kommunens ansvar utförs av renhållaren.

4 § Tillsynen över avfallshanteringen enligt 15 kap. miljöbalken och enligt föreskrifter meddelade med stöd av miljöbalken utförs av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

a) Renhållaren har rätt att göra stickprovskontroll av avfall under kommunalt ansvar för att kontrollera avfallsbehållarens innehåll och avfallets sortering i syfte att säkerställa att renheten på avfallet upprätthålls. Med stickprovskontroll avses även plockanalyser som utförs på slumpmässigt utvalt kommunalt avfall i syfte att undersöka avfallets sammansättning i stort. Behållare som innehåller felsorterat avfall kan enligt taxa avgiftsbeläggas.

5 § Renhållaren ska särskilt informera hushållen om krav och hantering avseende förpackningar, konsumentavfall samt information till hushållen om avfallsförebyggande åtgärder.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Betalning och information

6 § Avgift ska betalas för

1. de åtgärder som kommunen vidtar i syfte att informera hushåll och verksamhetsutövare som producerar avfall som kommunen ansvarar för enligt 15 kap. 20 § miljöbalken om avfallshantering och avfallsförebyggande åtgärder.
2. de åtgärder som kommunen vidtar för att underlätta insamling och sortering av återanvändbara produkter från hushåll och verksamhetsutövare som producerar avfall som kommunen ansvarar för enligt 15 kap. 20 § miljöbalken.
3. den insamling, transport, behandling i form av återvinning och bortskaftande av avfall som utgörs genom kommunens försorg och i enlighet med föreskrifter som kommunen har antagit med stöd av 27 kap. 4 § miljöbalken.

7 § Fastighetsinnehavare och nyttjanderättshavare är skyldiga att i behövlig omfattning informera den eller dem som bor på eller är verksamma inom fastigheten om gällande regler för avfallshantering.

SORTERING OCH ÖVERLÄMNING AV AVFALL UNDER KOMMUNALT ANSVAR

Sortering av avfall

8 § Fastighetsinnehavare, nyttjanderättshavare, hushåll och andra som innehar avfall under kommunalt ansvar ska sortera ut avfallsslag i enlighet med bilaga 1 och hålla det skilt från annat avfall.

8 § *Den som innehar avfall under kommunalt ansvar ska sortera ut avfallsslag i enlighet med bilaga 1 och hålla det skilt från annat avfall.*

a) Förpackningsavfall i form av

1. Papper och kartong
2. Plast
3. Metall,
4. Färgat glas,
5. Ofärgat glas

6. plastflaskor och metallburkar som är avsedda för ett sådant retursystem som avses i 4 kap. 3 § förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar,

6. Trä, och
7. Material som inte avses i 1-6 (övrigt förpackningsmaterial) ska enligt 3 kap. 4 §

7. Trä, och
8. Material som inte avses i 1-7.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

avfallsförordningen (2020:614) sorteras ut från annat avfall.

Hushåll ska lämna utsorterade förpackningar enligt 1-7 till ett insamlingssystem som renhållaren tillhandahåller.

Utsorterade förpackningar sorteras ut enligt 1-8 till ett insamlingssystem som renhållaren tillhandahåller.

Hushåll ska sortera ut skrymmande förpackningsavfall från annat avfall under kommunalt ansvar och från förpackningsavfall enligt punkterna 1-7 och lämna det till ett insamlingssystem.

Plastflaskor och metallburkar som är avsedda för ett retursystem enligt 4 kap. 3 § förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar ska lämnas till retursystemet.

Skrymmande förpackningsavfall sorteras ut från annat avfall under kommunalt ansvar och från förpackningsavfall enligt punkterna 1-7 och lämna det till ett insamlingssystem.

Flyttas till punkt 6.

Av 3 kap. 4 a § avfallsförordningen (2020:614) framgår att den som har en förpackning som innehåller avfall ska se till att förpackningen skiljs från innehållet. Detta gäller dock inte en förpackning som innehåller farligt avfall eller läkemedelsavfall, om förpackningen underlättar den praktiska hanteringen av avfallet. Förpackning som innehåller farligt avfall eller rester av farligt avfall ska i stället hanteras som farligt avfall enligt 3 kap. 11 a § avfallsförordningen (2020:614).

*Av 3 kap 9 § Avfallsförordningen (2020:614) framgår att den som har en förpackning som innehåller avfall ska se till att förpackningen skiljs från innehållet. Detta gäller dock inte en förpackning som innehåller farligt avfall eller läkemedelsavfall, om förpackningen underlättar den praktiska hanteringen av avfallet. Förpackning som innehåller farligt avfall eller rester av farligt avfall ska i stället hanteras som *farligt avfall* enligt 4 kap. 19-23 § avfallsförordningen (2020:614).*

Hushåll ska lämna förpackning som innehåller läkemedelsavfall som inte är farligt avfall till apotek i enlighet med förordning (2009:1031) om producentansvar för läkemedel.

b) Returpapper ska enligt 3 kap. 3 § avfallsförordningen (2020:614) sorteras ut separat och lämnas till ett insamlingssystem.

Förpackningar som innehåller läkemedelsavfall som inte är farligt avfall ska lämnas till apoteket i enlighet med förordning (2009:1031) om producentansvar för läkemedel.

*b) Returpapper ska enligt avfallsförordningen (2020:614) sorteras ut separat och lämnas till ett insamlingssystem som *renhållaren eller renhållarens utförare tillhandahåller.**

c) Avfall i form av invasiva växter ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall och sorteras ut från annat biologiskt avfall som hanteras i enlighet med sorteringsanvisningarna till avfallsföreskrifterna.

d) Sådant bygg- och rivningsavfall i form av schaktmassor som lyder under kommunalt ansvar enligt 15 kap. 20 och 20 a §§ miljöbalken ska sorteras ut samt hanteras i enlighet med bilaga 1.

e) Ytterligare föreskrifter om sortering återfinns i bilaga 1.

9 § Fastighetsinnehavare ska säkerställa möjligheter för nyttjanderättshavare, hushåll och andra som nyttjar fastigheten att sortera ut och hålla åtskilda de avfallsfraktionerna.

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Skyldighet att överlämna avfall under kommunalt ansvar

10 § Avfall under kommunalt ansvar ska lämnas till och transporteras bort av renhållaren, om inte annat sägs i dessa föreskrifter och dess bilaga 1.

Utsorterade avfallslag hämtas vid fastigheten vid överenskommen eller anvisad plats enligt 24 §.

Det utsorterade avfallet ska transporteras bort så ofta att olägenhet för människors hälsa och miljön inte uppstår. Hämtningsintervall och storlek på behållare ska motsvara behovet av borttransport av avfall under kommunalt ansvar från fastigheten.

Fastighetsinnehavare och nyttjanderättshavare ska upplysa renhållaren om ändrade förhållanden av betydelse för avfallshandlingen för fastigheten.

a) Fastighetsinnehavare, nyttjanderättshavare, hushåll och andra avfallsproducenter får själva genom egen personal, medlem i hushållet, personal beviljad med stöd av socialtjänstlagen eller annan lag om särskilt stöd transportera grovavfall, trädgårds och parkavfall, farligt avfall, bygg och rivningsavfall samt annat avfall under kommunalt ansvar som markerats i bilaga 1, till den eller de platser i kommunen där kommunen tar emot sådant avfall.

a) Fastighetsinnehavare, nyttjanderättshavare, hushåll och andra avfallsproducenter får själva genom egen personal, medlem i hushållet, personal beviljad med stöd av socialtjänstlagen eller annan lag om särskilt stöd transportera *skrymmande avfall*, trädgårds och parkavfall, farligt avfall, bygg och rivningsavfall samt annat avfall under kommunalt ansvar som markerats i bilaga 1, till den eller de platser i kommunen där kommunen tar emot sådant avfall.

Emballering av avfall under kommunalt ansvar samt placering av behållare

11 § I behållare och utrymme för avfall får endast läggas sådant avfall för vilket behållaren och utrymmet är avsedd. Vid tömningstillfället gäller att behållaren ska vara placerad så nära uppställningsplats för sophämningsfordon som möjligt.

11 § I behållare och utrymme för avfall får endast läggas sådant avfall för vilket behållaren och utrymmet är avsedd. Vid tömningstillfället *ska behållaren* vara placerad så nära uppställningsplats för sophämningsfordon som möjligt.

Avfallet ska, i den mån det är möjligt, vara väl emballerat så att skada, arbetsmiljöproblem eller annan olägenhet inte uppkommer. Närmare krav på emballering med mera framgår av bilaga 1.

Glödande avfall får inte lämnas till kommunens avfallshandling.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

ANLÄGGANDE, UNDERHÅLL OCH SKÖTSEL AV BEHÅLLARE OCH ANNAN UTRUSTNING

Anskaffande och ägande

12 § Behållare för uppsamling av avfall under kommunalt ansvar ägs och tillhandahålls av renhållaren.

Undantag: Bottentömmande behållare, små avloppsanläggningar, fettavskiljare, tank för matavfall, komprimatorer, komprimerande container samt tillbehör till dessa anskaffas och installeras, ägs och underhålls av fastighetsinnehavaren eller fastighetsinnehavaren dit anläggningen är ansluten om anläggningen ligger på annans mark.

Matavfallspåsar och latrinbehållare tillhandahålls av renhållaren.

Storlekar på kärl, matavfallspåsar och avgifter finns beskrivna i gällande avfallstaxa.

Ägare av behållare ansvarar för märkning, reparation och vid behov, utbyte av behållare. När renhållaren eller dess entreprenör ska utföra sådant underhåll av sina behållare ska behållaren vara tillgänglig. Märkning ska ske enligt anvisningar från renhållaren.

Fastighetsinnehavaren ansvarar för och bekostar installation och underhåll av övriga inom fastigheten förekommande anordningar och utrymmen för avfallshantering. Anvisningar kring detta tillhandahålls av renhållaren.

13 § Avfallskvarn kan kopplas mot separat sluten tank, avsedd enbart för organiskt avfall.

Annan anslutning av avfallskvarn till Umeå Vatten och Avfall AB:s avloppsanläggning eller till en enskild avloppsanläggning är inte tillåten. För storkök, restauranger och butiker som har större mängder matavfall kan andra lösningar accepteras efter ansökan hos miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Anläggande

14 § För anläggande av avfallsutrymme tillhandahålls anvisningar av renhållaren.

15 § Vid anläggande av små avloppsanläggningar, fettavskiljare eller tank för matavfall ska avståndet mellan uppställningsplats för hämtningsfordonet och anslutningspunkt för tömning inte överstiga tio (10) meter så långt som det är möjligt. Höjdskillnaden mellan fordonets uppställningsplats och botten på anläggningen ska vara mindre än fem (5) meter, om det inte finns särskilda skäl för annat avstånd.

När anläggningen placeras utanför fastigheten och/eller inte placeras i nära anslutning till bostadshuset eller av annan orsak inte enkelt kan lokaliseras ska anläggningen vara tydligt markerad med skylt som anger till vilken fastighet anläggningen tillhör.

Vid installation och anläggande av små avloppsanläggningar, fettavskiljare, tank för matavfall eller anläggning som kräver byte av filtermaterial ska hänsyn tas till vad som utgör en god arbetsmiljö vid hämtning av avfall från anläggningen.

Vid installation av underjordsbehållare och andra bottentömmande behållare ska behållaren placeras maximalt fem meter från

Vid installation av *bottentömmande behållare* ska anläggningen utformas så den är åtkomlig för *kranfordon*. Behållaren ska placeras

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

uppställningsplats från kranbilen. Fri höjd ska vara 10 meter. Höjdskillnaden mellan fordonets uppställnings-plats och behållare får vara högst +/- 2 meter.

Tömning av underjordsbehållare och andra bottentömmande behållare kan erhållas inom område markerat i bilaga 2.

Anläggning som kräver byte av filtermaterial ska anläggas så att den är åtkomlig för hämtningsfordon med kran. Anläggningar som ska tömmas med kran får inte installeras så att avståndet mellan fordonets uppställningsplats och filterkassetten eller säckens lyftanordning överstiger fem (5) meter vid en maximal torrsvikt på 1000 kg eller tio (10) meter vid en maximal torrsvikt på 500 kg. Den fria höjden ska vara minst tio (10) meter över kranfordonet och mellan kranfordonets angöringsplats och fosforfiltret.

På minireningsverk ska det tydligt framgå var slamtömning ska ske. Det ska även finnas tydliga tömningsinstruktioner tillgängliga i direkt anslutning till anläggningen.

Lock eller manlucka får väga högst 15 kg, om inte särskilda skäl föreligger. Om brunnen öppnas genom att locket kan dras åt sidan får locket väga högst 35 kg och vara försedd med någon form av handtag, om inte särskilda skäl föreligger. Slutna tankar skall ha fungerande klokoppling alternativt tillgänglig manlucka.

Vid installation av bottentömmande behållare ska anläggningen utformas så att den är åtkomlig för fordon utrustat med kran. Behållaren ska placeras maximalt fem (5) meter från uppställningsplats från kranbilens uppställningsplats. Fri höjd ska vara minst tio (10) meter. Höjdskillnaden mellan fordonets uppställningsplats och behållare får vara högst +/- två (2) meter.

Bottentömmande behållare ska bestå av ett fack. Delade behållare är inte tillåtna.

Tömning av bottentömmande behållare kan erhållas inom område markerat i bilaga 2.

maximalt fem meter från uppställningsplats från *kranfordon*. Fri höjd ska vara *minst* 10 meter. Höjdskillnaden mellan fordonets uppställningsplats och behållare får vara högst +/- två (2) meter.

Tömning av *bottentömmande* behållare *erbjuds* inom område markerat i bilaga 2.

Anläggning som kräver byte av filtermaterial ska anläggas så att den är åtkomlig för *kranfordon*. Anläggningar som ska tömmas med kran får inte installeras så att avståndet mellan fordonets uppställningsplats och filterkassetten eller säckens lyftanordning överstiger fem (5) meter vid en maximal torrsvikt på 1000 kg eller tio (10) meter vid en maximal torrsvikt på 500 kg. Den fria höjden ska vara minst tio (10) meter över kranfordonet och mellan kranfordonets angöringsplats och fosforfiltret.

Lock eller manlucka får väga högst 15 kg, om inte särskilda skäl föreligger. Om brunnen öppnas genom att locket kan dras åt sidan får locket väga *högst 25 kg* och vara försedd med någon form av handtag, om inte särskilda skäl föreligger. Slutna tankar skall ha fungerande klokoppling alternativt tillgänglig manlucka.

Tas bort, se tidigare stycke.

Tas bort, se tidigare stycke.

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

16 § Efter anslutning till kommunalt avloppsnät eller annan godkänd avloppsanläggning, som innebär att befintlig anläggning tas ur bruk, ska sluttömning ske. Fastighetsinnehavaren ska beställa sluttömning av renhållaren.

Rengöring och tillsyn

17 § Fastighetsinnehavaren och vid behov nyttjanderättshavaren har ansvar för rengöring och tillsyn av behållare samt anläggning. Behållare och anläggningar ska ges regelbunden service för att förebygga driftavbrott och olägenhet såsom buller, lukt och dylikt.

Små avloppsanläggningar ska vara funktionsduglig, dvs. inte ha trasiga insatser, möjliggöra fortsatt rening samt vara försedd med tät botten och täta väggar.

Såväl behållare, som inom fastigheten förekommande anläggningar, anordningar och utrymmen för avfallshandling, ska skötas så att kraven på god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras.

Behållare, samt inom fastigheten förekommande anläggningar, anordningar och utrymmen för avfallshandling, ska skötas så att kraven på god arbetsmiljö uppfylls och risken för olycksfall minimeras.

Åtgärder inför hämtning av avfall som lämnas i kärl eller säck

Åtgärder inför hämtning av avfall som lämnas i behållare eller säck

18 § Behållare får inte fyllas mer än att den kan stängas. Den får inte heller vara så tung att det blir uppenbara svårigheter att flytta den eller att arbetsmiljökrav inte kan tillgodoses. Behållare ska så långt som möjligt vara fri från snö och is vid hämtningstillfället.

Behållare ska vara uppställda så att handtering med den utrustning som används i kommunens insamlingsystem kan ske och att hämtning underlättas.

Vid tömningstillfället gäller att behållarens placering ska vara placerad så nära uppställningsplats för sophämtningsfordon som möjligt. Behållare ska placeras och vändas så att de kan hämtas med sidlastande bil där sådan används och baklastande bil där sådan används. Ytterligare anvisningar kring detta tillhandahålls av renhållaren.

Renhållare ska ha tillträde till de utrymmen i fastigheten där arbetet ska utföras. Nycklar, portkoder och dylikt ska tillhandahållas till renhållaren. Ändringar ska utan anmaning meddelas renhållaren.

19 § Kärl för uppsamling av latrin ska köpas och lämnas till behandling på återvinningscentralerna i Umeå kommun. Latrinkärl kan mot avgift efter beställning hos

19 § *Behållare* för uppsamling av latrin ska köpas och lämnas till behandling på återvinningscentralerna i Umeå kommun. *Latrinbehållare* kan mot avgift efter beställning

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

renhållaren hämtas vid fastigheten. Fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren ska försluta latrinbehållare och rengöra den på utsidan innan hämtning sker.

hos renhållaren hämtas vid fastigheten. Fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren ska försluta latrinbehållare och rengöra den på utsidan innan hämtning sker.

Latrinkärl ska endast användas till latrin i form av urin, avföring och toapapper och kärlet får inte inneslutas i annat emballage, varken i kärlet eller runt kärlet.

Latrin*behållare* ska endast användas till latrin i form av urin, avföring och toapapper och kärlet får inte inneslutas i annat emballage, varken i kärlet eller runt kärlet.

Fyllt kärl får väga max 15 kg.

Fylld behållare får väga max 15 kg.

Åtgärder inför hämtning av övrigt avfall under kommunalt ansvar från anläggningar

20 § Inför tömning ska fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren förbereda anläggning så att tömning kan ske med det fordon som används.

Fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren är skyldig att vidta erforderliga åtgärder för att skydda sin anläggning från skador vid tömning.

Små avloppsanläggningar, fettavskiljare och tankar för matavfall ska vara lättillgängliga för tömning. Lock eller manlucka får inte vara övertäckt eller fastfruset när tömning ska ske. Höjdskillnaden mellan hämtningsfordonets uppställningsplats och botten på anläggningen ska vara mindre än fem (5) meter, om det inte föreligger särskilda skäl.

Lock eller manlucka får väga högst 15 kg, om inte särskilda skäl föreligger. Om brunnen eller tanken öppnas genom att locket kan dras åt sidan får locket väga högst 35 kilogram, och vara försedd med någon form av handtag, om inte särskilda skäl föreligger. Slutna tankar skall ha fungerande klokoppling alternativt tillgänglig manlucka.

Lock eller manlucka får väga högst 15 kg, om inte särskilda skäl föreligger. Om brunnen eller tanken öppnas genom att locket kan dras åt sidan får locket väga högst 25 kilogram, och vara försedd med någon form av handtag, om inte särskilda skäl föreligger. Slutna tankar skall ha fungerande klokoppling alternativt tillgänglig manlucka.

Om anläggningen är placerad utanför fastigheten och/eller inte är placerad i nära anslutning till bostadshuset eller av annan orsak inte enkelt kan lokaliseras ska anläggningen vara tydligt markerad med skylt som anger till vilken fastighet anläggningen tillhör.

Tydliga instruktioner som behövs i samband med hämtning ska tillhandahållas av fastighetsinnehavaren och nyttjanderättshavaren i god tid innan tömning och ska finnas tillgängliga i direkt anslutning till anläggningen.

Anläggningen ska vara tillsluten på ett barnsäkert sätt och försedd med de säkerhetsanordningar som behövs med hänsyn till anläggningens beskaffenhet och belägenhet.

Tömning av extrabrunn ska ske från samma uppställningsplats, vid samma tillfälle och med samma tömningsteknik som ordinarie tömning av anläggningen.

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Renhållare ska ha tillträde till de utrymmen i fastigheten där arbetet ska utföras. Nycklar, portkoder och dylikt ska tillhandahållas till renhållaren. Ändringar ska utan anmaning meddelas till renhållaren.

Det åligger fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren att inför hämtningstillfället placera storsäck, filterkassett eller annan flyttbar behållare som ska tömmas med fordon utrustat med kran, inom längsta tillåtna avstånd enligt 15 §.

Renhållaren har rätt att lämna kvar vattenfasen i slamavskiljare efter verkställd slamtömning. Fastighetsägare/nyttjanderättshavare kan beställa heltömning på grund av tillverkarens anvisningar eller andra särskilda skäl.

Filtermaterial i lösvikt ska vara förpackat. Efter hämtning av uttjänt filtermaterial från fosforfällor ska nytt filtermaterial tillföras anläggningen genom fastighetsinnehavarens eller nyttjanderättshavarens försorg. Anläggningar med sugbart filtermaterial i lösvikt som tillkommit innan den 28 november 2016 är undantagna från kravet att filtermaterial ska vara förpackat.

21 § Grov- och trädgårdsavfall ska lämnas vid kommunens återvinningscentral. För åtkomst/tillträde till anläggningen gäller en begränsad fordonsvikt på max 3,5 ton, vilket motsvarar en personbil med släp.

21 § *Skrymmande avfall* och trädgårdsavfall ska lämnas vid kommunens återvinningscentral. För *tillträde* till anläggningen gäller en begränsad fordonsvikt på max 3,5 ton.

Grov- och trädgårdsavfall kan även hämtas vid fastigheten. Avfallet ska vid hämtningstillfället vara placerat vid tomtgräns vid gata eller vid farbar väg med vändmöjligheter för lastbil.

Skrymmande avfall och trädgårdsavfall kan hämtas vid fastigheten. Avfallet ska vid hämtningstillfället vara placerat vid tomtgräns vid gata eller vid farbar väg med vändmöjligheter för lastbil.

Avfallet ska buntas eller förpackas i lämpligt emballage samt förses med märkning med fastighetsägarens namn.

22 § Returpapper ska lämnas i kommunens containrar för returpapper vid återvinningsstationerna. Returpapper kan även hämtas av kommunen anlita en entreprenör. Avfallet ska vid hämtningstillfället vara placerat vid tomtgräns, vid gata eller vid farbar väg med vändmöjligheter för lastbil.

22 § Returpapper ska lämnas *på kommunens återvinningsstationer*.

Returpapper kan även hämtas av kommunen anlita en entreprenör *vid fastigheten*.

Avfallet ska buntas eller förpackas i lämpligt emballage, förses med märkning med fastighetsägarens namn.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Hämtningsplats och transportvägar

23 § Hämtning av avfall under kommunalt ansvar sker normalt vid fastighetsgränsen, vid en överenskommen plats eller vid en av kommunen anvisad plats.

Anvisning av plats görs av tekniska nämnden.

Tekniska nämnden ansvarar för att besluta i ärenden som rör vad som är lämplig placering av kärl om det råder oenighet därom samt vid oenighet om vägen är farbar eller ej.

24 § Fastighetsinnehavaren ska se till att transportväg fram till den uppställningsplats som används vid hämtning, hålls i farbart skick.

Transportvägen ska inför hämtning ha fri sikt, hållas fri från hinder, röjas från snö och hållas halkfri så att kärlet utan svårigheter kan förflyttas och tömmas. Fastighetsinnehavaren ska se till att den väg som kärlet behöver dras av den som utför hämtningen hålls i sådant skick att kärl utan svårighet kan förflyttas. Dragvägen ska inför hämtning hållas fri från hinder, röjas från snö och hållas halkfri.

Enskild väg som nyttjas vid hämtning av avfall under kommunalt ansvar ska vara så dimensionerad och hållas i sådant skick att den är farbar vid varje hämtningstillfälle, för de hämtningsfordon som normalt används i hämtningsområdet. I nära anslutning till fastigheten ska vägmöjlighet eller genomfart finnas.

Renhållaren avgör om vägen är farbar. Om farbar väg inte kan upprättas ska fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren avlämna avfallet på plats som överenskommes med renhållaren eller vid plats som anvisats av kommunen enligt 24 §.

Schemalagd hämtning av avfall under kommunalt ansvar sker måndag till fredag klockan 06:00 – 22:00.

Hämtningsområde

25 § Umeå kommun är uppdelat i sex hämtningsområden för avfall under kommunalt ansvar. Avvikelser från föreskrifterna gällande hämtningsområden redovisas nedan.

1. Fastland och öar med fast broförbindelse för tunga fordon

Vid samlad fritidshusbebyggelse på fastlandet finns gemensamma uppställningsplatser för avfallsbehållare. För fritidsbostad som uppförts på öar gäller att avfallet ska lämnas vid närmaste gemensamma uppställningsplats för avfallsbehållare på fastlandet.

2. Öar som saknar bro- eller färjeförbindelse

Vid permanentbostad hänvisas plats för uppställning av sopkärl på fastlandet. För fritidsbostad som uppförts på öar gäller att avfallet ska lämnas vid närmaste gemensamma uppställningsplats för avfallsbehållare på

Vid permanentbostad hänvisas plats för uppställning av *avfallsbehållare* på fastlandet. För fritidsbostad som uppförts på öar gäller att avfallet ska lämnas vid närmaste gemensamma uppställningsplats för avfallsbehållare på

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

fastlandet. Öar utan bro- eller färjeförbindelse omfattas inte av kommunal slamtömning.

fastlandet. Öar utan bro- eller färjeförbindelse omfattas inte av kommunal slamtömning.

3. Norrbyskär

Avfall under kommunalt ansvar lämnas i anvisade behållare på fastlandet. Slamtömning kan endast erbjudas inom perioden 1 maj - 30 september. Enbart heltömning är möjligt.

4. Holmön

Avfall under kommunalt ansvar lämnas i anvisade behållare. Fritidshussäsong avser 15 maj-15 oktober. Slamtömning sker schemalagt under fritidshussäsong, då färjeförbindelse för tunga fordon finns.

5. Underjordsbehållare, område enligt bilaga 2.

5. *Bottentömmande behållare*, område enligt bilaga 2.

6. Veckohämtningsområde, område enligt bilaga 3.

Hämtningsintervall

26 § Ordinarie hämtning av avfall under kommunalt ansvar sker med de intervall som framgår nedan:

Kärl- och säckavfall

1. Från permanentbostäder sker hämtning av avfall under kommunalt ansvar en gång varannan vecka.

2. Från flerbostadshus och verksamheter sker hämtning av avfall under kommunalt ansvar varannan vecka. Veckohämtning erbjuds inom det område som anges enligt bilaga 3 om behov finns av utrymmeskäl vid befintliga avfallsutrymmen, betydande avfallsmängder eller att behov av borttransport finns för att undvika risk för olägenhet.

3. Från fritidsbostad sker hämtning av avfall under kommunalt ansvar en gång varannan vecka under perioden 15 maj till 15 oktober.

4. Under förutsättning att olägenhet ej uppstår kan hämtningsintervall för underjordsbehållare och andra bottentömmande behållare samt komprimerande behållare för restavfall utsträckas till en gång var fjärde vecka.

Restavfall

1. Från *småhus* med permanentboende sker hämtning av *restavfall en gång var sjätte vecka*. *Finns det behov av tätare tömning kan detta erbjudas*.

3. Från *småhus med* fritidsboende sker hämtning av avfall under kommunalt ansvar en gång var *sjätte vecka* under perioden 15 maj till 15 oktober.

4. Under förutsättning att olägenhet ej uppstår kan hämtningsintervall för underjordsbehållare och andra bottentömmande behållare samt komprimerande behållare för restavfall utsträckas till en gång var *sjätte vecka*.

Matavfall

1. Från *småhus med permanentboende* sker hämtning av *matavfall en gång varannan vecka*.
2. Från *flerbostadshus och verksamheter* sker hämtning av *matavfall varannan vecka*.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Veckohämtning erbjuds inom det område som anges enligt bilaga 3 om behov finns av utrymmeskäl vid befintliga avfallsutrymmen, betydande avfallsmängder eller att behov av borttransport finns för att undvika risk för olägenhet.

3. Från småhus med fritidsboende sker hämtning av avfall under kommunalt ansvar en gång varannan vecka under perioden 15 maj till 15 oktober.

4. Under förutsättning att olägenhet ej uppstår kan hämtningsintervall för bottentömmande behållare samt komprimerande behållare för matavfall utsträckas till en gång var fjärde vecka.

Förpackningsavfall

1. Från småhus med permanentboende sker hämtning av plast- och pappersförpackningar en gång var sjätte vecka.

2. Från flerbostadshus sker hämtning av plast- och pappersförpackningar varannan vecka.

Veckohämtning erbjuds inom det område som anges enligt bilaga 3 om behov finns av utrymmeskäl vid befintliga avfallsutrymmen, betydande avfallsmängder eller att behov av borttransport finns för att undvika risk för olägenhet. För glas- och metallförpackningar sker hämtning en gång i månaden.

3. Från småhus med fritidsboende sker hämtning av plast- och pappersförpackningar en gång var sjätte vecka under perioden 15 maj till 15 oktober.

4. Under förutsättning att olägenhet ej uppstår kan hämtningsintervall för bottentömmande behållare samt komprimerande behållare för papper- och plastförpackningar utsträckas till en gång var sjätte vecka.

Små avloppsanläggningar

5. Tömning av små avloppsanläggningar:

a) Från en- eller tvåbostadshus och flerfamiljshus för permanentbostad med ansluten vattentoalett sker tömning minst en (1) gång per år. Undantag minireningsverk och sluten tank som kräver annat i enlighet med punkt d och e.

b) Från fritidsbostad med ansluten vattentoalett sker tömning minst en (1) gång vart tredje år. Undantag minireningsverk och sluten tank som kräver annat i enlighet med punkt d och e.

c) Tömning av brunnar för bad-, disk-, och tvätt-vatten sker minst en (1) gång vartannat år från permanentbostäder och minst vart fjärde år från fritidsbostad.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

- d) För minireningsverk ska tömning ske enligt leverantörens anvisningar om inte miljö- och hälsoskyddsmyndigheten beslutat annat.
- e) Tömning av sluten tank beställs hos renhållaren av fastighetsägare eller nyttjanderättshavare.
- f) Fastighetsinnehavaren ansvarar för att avloppsanläggningen vid behov efter tömning återfylls med vatten.

h) Fastighetsinnehavaren ansvarar för att byte av fosforfilter sker enligt leverantörens anvisningar och intervall.

Filtermaterial

6. Hämtning av fosforfiltret görs av renhållaren. Om farbar väg fram till brunn med fosforfilter saknas, ansvarar fastighetsägaren för att fosforfiltret lyfts i och ur brunnen och transporteras fram till farbar väg. Fosforfiltret ska finnas tillgängligt vid väg när hämtningsansvarig aviserat om hämtning.

Fett

7. Fettavskiljare ska tömmas enligt leverantörens anvisningar, men minst två (2) gånger per år. Fastighetsinnehavaren ansvarar för att fettavskiljare vid behov töms oftare samt att fettavskiljaren efter tömning återfylls med vatten.

Åtgärder om föreskrift inte följs.

27 § Renhållaren har rätt att inte utföra ordinarie hämtning om föreskrifterna i 8 a-c §§, 18, 19 §, 20 § samt 24 § inte följs.

Avfallet ska efter rättelseåtgärder från fastighetsinnehavaren hämtas antingen vid nästa ordinarie hämtningstillfälle eller efter beställning av extrahämtning mot avgift.

SÄRSKILT OM AVFALL UNDER KOMMUNALTANSVAR FRÅN VERKSAMHETER

28 § Utöver vad som föreskrivs i 8–23 §§ ska verksamheter hålla avfall under kommunalt ansvar åtskilt från annat avfall. Konsumentelavfall lämnas vid kommunens insamlingsställe eller efter vad som anges i bilaga 1.

Tömning av små avloppsanläggningar, fettavskiljare och latrin från torrtoaletter samt jämförliga lösningar som genererar avfall under kommunalt ansvar utförs minst en (1) gång per år och i övrigt efter behov för att upprätthålla en god funktion i tanken/avskiljaren.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

29 a § En verksamhet i en fastighet som har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och som avser ha en avfallshantering som är samlokaliserad med hushållens ska anmäla till renhållaren att den vill ha kommunal insamling 6 veckor innan insamlingen ska påbörjas.

29 b § Verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll och som har anmält att verksamheten vill ha kommunal insamling av förpackningsavfall eller skrymmande förpackningsavfall ska sortera ut förpackningsavfallet enligt 8 a § och lämna det till ett insamlingsystem som renhållaren tillhandahåller.

För plastflaskor och metallburkar som är avsedda för ett retursystem gäller i stället att sådana alltid ska lämnas till retursystemet i enlighet med 8 a §.

Bestämmelsen i 8 a § om att utsortera läkemedelsavfall och förpackningar innehållande läkemedelsavfall ska lämnas till apotek, gäller endast hushåll.

Närmare föreskrifter och sortering återfinns i bilaga 1.

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

Utformning och skötsel av fettavskiljare ska uppfylla krav enligt svensk standard SS-EN 1825–1 och SS-EN 1825–2 samt medge provtagning. Kompletterande regler framgår av ABVA, Allmänna bestämmelser för brukande av Umeå kommuns vatten- och avloppsanläggning.

ANNAT AVFALL ÄN AVFALL UNDER KOMMUNALT ANSVAR FRÅN VERKSAMHETER

Uppgiftsskyldighet

31 § Den som bedriver en yrkesmässig verksamhet inom kommunen som ger upphov till annat avfall än avfall under kommunalt ansvar ska lämna de uppgifter om arten, sammansättningen, mängden eller hanteringen av avfallet som behövs som underlag för kommunens renhållningsordning.

Enligt 4 kap. 9 § avfallsförordningen ska den som är innehavare av en hamn lämna uppgift om behovet av avfallshantering enligt 4 kap. 8 § Avfallsförordningen till renhållaren.

Enligt 3 kap. 41 § avfallsförordningen ska den som är innehavare av en hamn lämna uppgift om behovet av avfallshantering enligt 4 kap. 8 § Avfallsförordningen till renhållaren.

UNDANTAG

Handläggning av ärenden

32 § Ärenden enligt 35, 36, 37, 38 andra stycket, 39, 41, 42, 43, 44 och 45 §§ handläggs av miljö- och hälsoskydds nämnden.

En avgift för handläggningen av ansökan ska betalas.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

En ansökan ska vara skriftlig och innehålla de uppgifter om vilka avfallsslag som avses omhändertas, uppgifter om beräknade avfallsmängder samt en redogörelse för på vilket sätt omhändertagande ska ske utan att det innebär en risk för olägenhet för människors hälsa och miljön om det behövs för att kunna hantera ärendet samt den tidsperiod som ansökan avser.

Meddelade undantag är endast giltiga för den som sökt undantaget. Undantag ska omprövas om förutsättningarna ändras. Fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren har skyldighet att meddela sådana förändringar.

En ansökan enligt 39, 41 och 42 §§ ska göras senast en (1) månad före den avsedda uppehållsperiodens start.

En ansökan enligt 37 §§ ska göras senast den 31 mars det år det utsträckta intervallet ska börja gälla.

Kompostering, annan återvinning eller bortskaffande av visst avfall under kommunalt ansvar

33 § Avfall får endast tas om hand på den egna fastigheten enligt vad som anges i 34–37 §§ dessa föreskrifter och under förutsättning att det kan ske utan risk för olägenhet för människors hälsa och miljön. Anmälan eller tillstånd för yrkesmässig kompostering och annan behandling kan eventuellt krävas enligt miljöprövningsförordningen (2013:251)

34 § Trädgårdsavfall från fastigheten får komposteras på fastigheten utan särskild anmälan.

35 § Fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare som själv avser att kompostera matavfall och liknande avfall från fastigheten på sin fastighet, ska anmäla detta till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Kompostering av matavfall och liknande avfall på fastigheten ska ske i skadedjurssäker behållare och på sådant sätt att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppstår. Fastigheten ska ge utrymme för användning av den erhållna kompostjorden.

36 § Kompostering av latrin på fastigheten får, efter ansökan, medges i särskild därför avsedd, anläggning på fastigheten, s.k. förmultningsanläggning eller liknande anläggning för omhändertagande av latrin för användning av näringsämnen. Fastigheten ska ge utrymme för användning av den erhållna kompostjorden.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Förlängt hämtningsintervall

37 § För små avloppsanläggningar kan fastighetsinnehavare eller den nyttjanderättshavare som äger anläggningen, beviljas förlängt hämtningsintervall om anläggningen är tillståndsgiven enligt miljöbalken och att vid en bedömning av anläggningens belastning och beskaffenhet står klart att tömning inte behöver ske enligt ordinarie intervall samt att det kan ske utan risk för olägenhet för människors hälsa och miljön.

Beviljat förlängt hämtningsintervall gäller i högst 10 år. Det är fastighetsinnehavarens ansvar att hämtningen anpassas till anläggningens behov. Medgivande om förlängt hämtningsintervall kan återkallas om det kan konstateras att förutsättningarna för sådant inte är uppfyllda.

37 a § För fettavskiljare kan fastighetsinnehavare eller den nyttjanderättshavare som äger anläggningen, beviljas förlängt hämtningsintervall om det vid en bedömning av anläggningens belastning och beskaffenhet står klart att tömning inte behöver ske enligt ordinarie intervall samt att det kan ske utan risk för olägenhet för människors hälsa och miljön.

Beviljat förlängt hämtningsintervall gäller i högst 10 år.

Det är fastighetsinnehavarens ansvar att hämtningen anpassas till anläggningens behov.

Medgivande om förlängt hämtningsintervall kan återkallas om det kan konstateras att förutsättningarna för sådant inte är uppfyllda.

Gemensamma avfallsbehållare

38 § Två eller tre fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare som är gränsgrannar eller grannar med mellanliggande väg och har samma hämtningsintervall kan efter meddelande till renhållaren använda gemensam avfallsbehållare under förutsättning att bestämmelserna i dessa föreskrifter om fyllnadsgrad och vikt beaktas.

En av fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren ska förbinda sig att ansvara för uppställningsplats och kärl.

38 § Två eller tre fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare som är gränsgrannar eller grannar med mellanliggande väg och har samma hämtningsintervall kan efter meddelande till renhållaren använda gemensam avfallsbehållare för restavfall, matavfall och förpackningar. Det är möjligt att dela kärl för ett eller flera avfallslag. Detta under förutsättning att bestämmelserna i dessa föreskrifter om fyllnadsgrad och vikt beaktas.

En av fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren ska förbinda sig att ansvara för uppställningsplats och avfallsbehållare.

Det krävs tillstånd för att använda gemensam avfallsbehållare i andra fall än det som anges i första stycket.

Tillstånd ska endast meddelas om:

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

1. avståndet mellan de som ska använda gemensam avfallsbehållare och avståndet till uppställningsplatsen för behållaren inte är längre än vad som får anses motiverat för att uppnå en god avfallshandling,
2. delningen kan ske utan att olägenheter för människors hälsa och miljön uppstår,
3. att bestämmelserna i dessa föreskrifter följs,
4. de som vill dela har samma hämtningsintervall.

Uppehåll i hämtning

39 § Uppehåll i hämtning av kärl- och säckavfall kan tillåtas fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare om fastigheten inte kommer att nyttjas under en sammanhängande tid om minst åtta (8) månader.

39 § Uppehåll i hämtning av *avfall under kommunalt ansvar* kan tillåtas fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare om fastigheten inte kommer att nyttjas under en sammanhängande tid om minst åtta (8) månader.

Uppehållet gäller som längst ett (1) år om det inte bestämts något annat.

40 § Uppehåll i hämtning av kärl- och säckavfall vid fritidsbostad kan tillåtas fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare om fastigheten inte kommer att nyttjas under hela hämtningssäsongen (15 maj – 15 oktober). Begäran om uppehåll måste göras senast den 30 april för att renhållaren ska kunna verkställa uppehållet. Uppehållet gäller högst en hämtningssäsong.

Utgår.

41 § Fastighetsinnehavare eller nyttjanderättsinnehavare kan beviljas uppehåll i hämtning av avfall från fastighetens avloppsanläggning om fastigheten inte kommer att nyttjas under en sammanhängande tid om minst ett (1) år.

Innan uppehåll medges ska avloppsanläggning vara tömd. Efter tömningen får anläggningen inte användas.

Uppehållet gäller som längst i fem (5) år för fritidsbostad och två (2) år för permanentbostad om det inte bestämts något annat.

42 § Uppehåll i hämtning av fettavskiljarslam kan beviljas om anläggningen inte kommer att nyttjas under en sammanhängande tid om minst ett (1) år.

Uppehållet gäller som längst i ett (1) år om det inte bestämts något annat.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

Eget omhändertagande och befrielse från skyldigheten att överlämna avfall under kommunalt ansvar

43 § Fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare kan beviljas dispens från kommunal avfallshantering om det finns särskilda skäl och den som ska hantera avfallet med stöd av dispensen kan göra det på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt.

Dispensen gäller som längst i fem (5) år om det inte bestämts något annat.

44 § Fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare som själv kan ta hand om avfallet från sin avloppsanläggning på ett sätt som gör att avfallets näringsinnehåll kommer till nytta för odling samt har särskilda skäl kan beviljas dispens från att lämna detta avfall till kommunen.

Dispensen gäller som längst i fem (5) år om det inte bestämts något annat.

Eget omhändertagande av matavfall

45 § Fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare kan beviljas befrielse från att lämna matavfall och liknande avfall till kommunen under förutsättning att:

1. allt avfall kan hanteras under hela året på fastigheten,
2. hanteringen sker på ett sådant sätt att djur inte har åtkomst till avfallet,
3. det finns utrymme på fastigheten för att använda den erhållna kompostjorden på ett sätt som gör att avfallets näringsinnehåll komma till nytta vid odling, och
4. hanteringen i övrigt inte innebär att en olägenhet för människors hälsa eller miljön uppstår.

Särskilda bestämmelser för försöksområden

46 § Begränsade områden kan av kommunstyrelsen eller som den utser, utses som försöksområde för ändrade tömningsrutiner under en begränsad tidsperiod. För dessa områden kan särskilda bestämmelser och föreskrifter som avviker från dessa föreskrifter utfärdas.

Återkallande av medgivet undantag och dispens

47 § Beviljade undantag och dispenser kan efter omprövning återkallas om fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren lämnat felaktiga uppgifter som legat till grund för medgivandet, om hanteringen inte sker efter medgivna villkor eller om hanteringen visar sig orsaka olägenhet för människors hälsa och miljön.

Beviljat undantag är alltid kopplat till sökande och upphör att gälla vid ändrade förhållanden. Sökande är skyldig att anmäla förändrade förhållanden till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun. Samrådsversion 2026-04-27.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 januari 2025 då föreskrifter för Umeå kommun 1 mars 2020 upphör att gälla. Tidigare meddelade dispenser och andra beslut meddelade med stöd av de upphävda föreskrifterna ska anses meddelade med stöd av motsvarande bestämmelser i denna föreskrift.

Dessa föreskrifter träder i kraft den *1 november 2026* då föreskrifter för Umeå kommun 1 juli 2025 upphör att gälla. Tidigare meddelade dispenser och andra beslut meddelade med stöd av de upphävda föreskrifterna ska anses meddelade med stöd av motsvarande bestämmelser i denna föreskrift.

Undantag som meddelats enligt tidigare föreskrifter i renhållningsförordningen gäller även fortsättningsvis eller tills förändrade förhållanden anges, om inte dessa föreskrifter i sig upphäver tidigare undantag.

Fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare som på fastigheten komposterar matavfall och som innan den 1 juli 2025 anmält komposteringen till miljö- och hälsoskyddsnämnden ska anses vara befriad från att lämna matavfallet till kommunen i enlighet med 45 §.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

Bilaga 1. Sortering och lämning av avfall

Denna bilaga ger vägledning till hushåll och verksamheter om de olika avfallsslagen och hur dessa ska utsorteras, hanteras och borttransporteras. Mer om avfall under kommunalt ansvar finns att läsa i tabell 1. Tabell 2 redovisar avfall under producentansvar och tabell 3 redovisar exempel på avfall från verksamheter.

Blandat avfall och restavfall ska läggas i säck eller paket och lämnas i behållare. Avfallet ska vara väl emballerat så att det inte sprids eller att skada, arbetsmiljöproblem och andra olägenheter uppkommer. Kärn- och säckavfall får inte lämnas på kommunens återvinningscentraler. Glödande avfall får inte lämnas till kommunens avfallshantering. Mer information om sortering av avfall finns på Vakins hemsida.

Blandat avfall och restavfall ska läggas i säck eller paket och lämnas i behållare. Avfallet ska vara väl emballerat så att det inte sprids eller att skada, arbetsmiljöproblem och andra olägenheter uppkommer. *Restavfall* får inte lämnas på kommunens återvinningscentraler. Glödande avfall får inte lämnas till kommunens avfallshantering. Mer information om sortering av avfall finns på Vakins hemsida.

Tabell 1. Avfall under kommunalt ansvar

	Avfallslag	Krav på utsortering och möjlighet till eget omhändertagande	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Bygg- och rivningsavfall Exempelvis kakel, fönster, gipsskivor, oimpregnerat trä, tegel och armeringsjärn.	Avfallet ska sorteras i åtminstone följande fraktioner: trä, mineral (betong, tegel, klinker, keramik och sten), metall, glas, plast och gips.	Fraktionerna ska förvaras och transporteras skilt från varandra och annat avfall.	Bygg- och rivningsavfall som inte produceras i en yrkesmässig verksamhet lämnas till kommunens återvinningscentraler. Hämtning kan beställas av renhållaren.
NY	Bygg- och rivningsavfall Exempelvis kakel, fönster, gipsskivor, oimpregnerat trä, tegel och armeringsjärn.	Avfallet ska sorteras i åtminstone följande fraktioner: trä, mineral (betong, tegel, klinker, keramik och sten), metall, glas, plast och gips.	Fraktionerna ska förvaras och transporteras skilt från varandra och annat avfall.	Bygg- och rivningsavfall som inte produceras i en yrkesmässig verksamhet lämnas till kommunens återvinningscentraler. <i>Hämtning utförs av renhållaren efter beställning. Bygg- och rivningsavfall får blandas med skrymmande avfall av motsvarande material i de insamlingssystem som kommunen tillhandahåller för sådant avfall.</i>

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	Avfallslag	Krav på utsortering och möjlighet till eget omhändertagande	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Farligt avfall (exklusive konsumentavfall) Exempelvis rester av olja, färg, starka rengöringsmedel, produkter innehållande kvicksilver eller andra kemikalier. Asbest.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall.	Emballaget ska vara tydligt märkt med uppgift om innehåll, om möjligt använd originalförpackningen. Olika typer av farligt avfall får inte blandas. Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker. Asbest ska vara tätt förslutet så att det inte dammar och ska dessutom kunna lyftas och läggas i container av en person.	Farligt avfall ska lämnas till kommunens återvinningscentral. Storleken på förpackningen bör inte vara större än att den lätt kan hanteras av en person.
	Grovavfall Exempelvis trasiga möbler, cyklar, barnvagnar, stora leksaker, julgranar eller större emballage.	Hanteras separat från annat avfall under kommunalt ansvar. Sorteringskrav utifrån hur avfallet lämnas.	Grovavfall från hushåll för separat borttransport av renhållaren ska i den mån det är möjligt, buntas eller förpackas i lämpligt emballage. Grovavfallet ska förses med märkning som klargör att det är fråga om grovavfall.	Enskilda hushåll ska lämna avfallet till kommunens återvinningscentraler, eller beställa hämtning enligt instruktion av renhållaren. Boende i flerbostadshus kan även lämna grovavfall i utrymmen eller behållare som fastighetsinnehavaren tillhandahåller. Hämtning utförs av renhållaren efter beställning.
NY	<i>Skrymmande avfall</i> Exempelvis trasiga möbler, cyklar, barnvagnar, stora leksaker, julgranar eller större emballage.	Hanteras separat från annat avfall under kommunalt ansvar. Sorteringskrav utifrån hur avfallet lämnas.	Grovavfall från hushåll för separat borttransport av renhållaren ska i den mån det är möjligt, buntas eller förpackas i lämpligt emballage. <i>Skrymmande avfall</i> ska förses med märkning som klargör att det är fråga om <i>skrymmande avfall</i> .	Enskilda hushåll ska lämna avfallet till kommunens återvinningscentraler, eller beställa hämtning enligt instruktion av renhållaren. Boende i flerbostadshus kan även lämna <i>skrymmande avfall</i> i utrymmen eller behållare som fastighetsinnehavaren tillhandahåller. Hämtning utförs av renhållaren efter beställning.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	Avfallsslag	Krav på utsortering och möjlighet till eget omhändertagande	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Trädgårdsavfall Exempelvis fallfrukt, löv, gräs, kvistar och grenar som är mindre än 3 cm i diameter. Undantag: det krävs speciell hantering av växt-material från invasiva arter.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall. Får komposteras på fastigheten utan anmälan. Undantag: växtmaterial från invasiva arter sorteras ut separat och får ej komposteras.	Emballeras ej. Undantag: växtmaterial från invasiva arter förpackas i helt tätslutande sopsäckar/storsäckar.	Lämnas till kommunens återvinningscentraler. Hämtning kan beställas av renhållaren. Förpackat växtmaterial från invasiva arter lämnas som brännbart avfall eller lämnas på återvinningscentral.
NY	Trädgårdsavfall Exempelvis fallfrukt, löv, gräs, kvistar och grenar som är mindre än 3 centimeter i diameter. Undantag: Det krävs speciell hantering av växt-material från invasiva arter.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall. Får komposteras på fastigheten utan anmälan. Undantag: växtmaterial från invasiva arter sorteras ut separat och får ej komposteras.	Emballeras ej. Undantag: växtmaterial från invasiva arter förpackas i helt tätslutande sopsäckar/storsäckar.	Lämnas till kommunens återvinningscentraler. Hämtning kan beställas av renhållaren.
NY	Trädgårdsavfall med invasiva arter	Växtmaterial från invasiva arter ska sorteras ut separat och får ej komposteras eller blandas med annat trädgårdsavfall.	Växtmaterial från invasiva arter förpackas i helt tät sop- eller storsäck som ska förslutas.	Förpackat växtmaterial från invasiva arter lämnas som brännbart avfall eller lämnas på återvinningscentral. Hämtning kan beställas av renhållaren.
NY	Jord innehållande invasiva arter	Jord innehållande invasiva arter får inte blandas med växtdelar då jorden deponeras och inte får innehålla för stor mängd organiskt material.	Ska emballeras i genomskinliga sopsäckar och förslutas väl.	Jord innehållande rötter eller frön från invasiva arter får inte lämnas på återvinningscentralen. Hämtning ska beställas av renhållaren.
	Latrin	Latrinkärl ska endast användas till latrin i form av urin, avföring och toapapper. Kärlet eller dess innehåll får inte inneslutas i annat emballage, Kärlet får inte tillföras ämne eller produkt som försvårar den fortsatta hanteringen, ex. produkter innehållande formalin, fenol eller liknande som desinfektionsmedel (saneringsvätska eller karbolcalc).	Kärl för uppsamling av latrin ska köpas hos Vakín och lämnas till återvinningscentral.	Latrinkärl från hushåll kan lämnas vid återvinningscentral eller kan efter beställning hos renhållaren, mot avgift, hämtas vid fastigheten. Vid hämtning får kärlet väga max 15 kg.

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	Avfallsslag	Krav på utsortering och möjlighet till eget omhändertagande	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Slam och fosforfiltermaterial från enskilda avloppsanläggningar	Materialet ska vara åtkomligt för tömning i den anläggning där det genereras.	Filtermaterial från fosforfällor och andra jämförbara filter ska vara förpackat eller tillgängligt på ett sådant sätt att hämtning kan utföras av fordon utrustat med kran om så krävs.	Hämtning kan beställas av renhållaren.
	Restavfall Exempel på restavfall är blöjor, hygienartiklar, tops, diskborstar, kuvert, städsopor, snus, tuggummi, kattsand och dammsugarpåsar.	Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.	Läggs i säck eller emballeras och lämnas i behållare. Avfallet ska vara väl emballerat så att det inte sprids eller så att skada, arbetsmiljöproblem eller andra olägenheter inte uppkommer. Kärll- och säckavfall får inte lämnas på återvinningscentral eller återvinningsstation.	Restavfall borttransporteras från fastigheten i enlighet med hämtningsintervall som kommunen tillhandahåller. Extra hämtning kan beställas enligt fastställd taxa.
Ny	Restavfall Exempel på restavfall är blöjor, hygienartiklar, tops, diskborstar, kuvert, städsopor, snus, tuggummi, kattsand och dammsugarpåsar.	Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.	Läggs i säck eller emballeras och lämnas i behållare. Avfallet ska vara väl emballerat så att det inte sprids eller så att skada, arbetsmiljöproblem eller andra olägenheter inte uppkommer. <i>Restavfall</i> får inte lämnas på återvinningscentral eller återvinningsstation.	Restavfall borttransporteras från fastigheten i enlighet med hämtningsintervall som kommunen tillhandahåller. Extra hämtning kan beställas enligt fastställd taxa.
	Matavfall från hushåll Matavfall utgörs av biologiskt nedbrytbart avfall som uppkommer i och med livsmedelshandlingen i hushåll till exempel skal och matrester.	Matavfall ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.	Utsorterat matavfall förpackas i, av Vakin anvisade, påsar och lämnas i avsett kärll eller behållare. Alternativt kan matavfallet komposteras i kompost på den egna fastigheten. Egen matavfallskompostering ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.	Matavfall borttransporteras från fastigheten i enlighet med hämtningsintervall som Vakin tillhandahåller. Extra hämtning kan beställas enligt fastställd taxa.
	Matfetter och frityroljor	Ska sorteras ut och hållas väl avskilt.	Matfett och frityrolja ska förvaras i behållare med tätslutande lock.	Maximalt 1,5 liter flytande emballerat avfall får läggas i behållare för restavfall, om det kan ske utan att emballaget går

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

			Större mängd matfetter eller frytyroljor lämnas på anvisade platser.	sönder. Avfallet kan även lämnas på återvinningscentraler eller återvinningsstation där fettinsamling finns. Hämtning kan beställas av renhållaren.
	Förpackningar	I enlighet med definitionen av förpackningar i FPF	Lämnas lösa i de behållare/kärl som tillhandahålls/anvisas.	Förpackningar lämnas till någon av kommunens återvinningsstationer eller återvinningscentraler alternativt fastighetsnära insamling.
NY	<i>Förpackningar</i>	<i>I enlighet med definitionen av förpackningar i Förordning (2022:1274) om producentansvar för packningar</i>	<i>Lämnas emballerat i de behållare som tillhandahålls. Plastförpackningar ska vara väl emballerat i plastpåse så att det inte sprids eller så att skada, arbetsmiljöproblem eller andra olägenheter inte uppkommer.</i>	<i>Förpackningar sorteras och lämnas i det fastighetsnära insamlingsystemet som renhållaren tillhandahåller.</i> <i>Förpackningar får också sorteras och lämnas på någon av kommunens återvinningsstationer eller återvinningscentraler.</i> <i>Skrymmande förpackningar lämnas till någon av kommunens återvinningsstationer eller återvinningscentraler.</i>
	Returpapper	I enlighet med definitionen av returpapper i avfallsförordningen.	Lämnas löst i de behållare/kärl som tillhandahålls/anvisas.	Lämnas till kommunens insamlingsystem för returpapper.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	Avfallsslag	Krav på utsortering och möjlighet till eget omhändertagande	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Glödande avfall	Exempelvis varm aska, frätande ämnen eller ämnen som kan förorsaka självantändning.		Får inte lämnas som kärll- och säckavfall.
Ny	Glödande avfall	Exempelvis varm aska, frätande ämnen eller ämnen som kan förorsaka självantändning.		Får inte lämnas som <i>restavfall</i> .
	Döda sällskapsdjur samt mindre mängder avfall från husbehovsjakt, högst 15 kilogram per hämtningstillfälle. Exempel hundar, katter, marsvin och minigris och kaniner. Exempel på mindre mängder avfall från husbehovsjakt är skinn, ben och inälvor.	Mindre sällskapsdjur (maxstorlek hund) kan även grävas ner på den egna fastigheten, förutsatt att graven är så djup att djur hindras från att gräva upp kroppen, att ingen misstanke om smitta föreligger samt att det kan ske utan risk för olägenhet för människors hälsa eller miljö.	Ska förpackas väl innan det läggs i behållare för restavfall.	
	Större djur eller större mängd sådant avfall.	Det vill säga andra djur än döda sällskapsdjur samt avfall från husbehovsjakt överstigande 15 kilogram.	Kontakta veterinär. Gällande föreskrifter från Jordbruksverket ska beaktas.	
	Stickande och skärande avfall Bland annat kanyler och sprutor		Ska förpackas i skyddande hölje innan det läggs i behållare för restavfall, så att inte skärskador eller annan olägenhet uppstår.	Väl emballerat avfall läggs i behållare för restavfall.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	Avfallsslag	Krav på utsortering och möjlighet till eget omhändertagande	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Textilavfall Avfall som består av kläder av textil, hemtextil, inredningstextil, väskor av textil och accessoarer av textil.	Textilier ska sorteras ut, till exempel i två fraktioner, helt och rent resp. trasigt. Fraktionerna hålls skilt från annat avfall.	Läggs i säck som försluts väl.	Textilier (hela och rena) kan lämnas till återförsäljare av second-hand-produkter eller övriga mottagare. Textilavfall som är trasigt lämnas i behållare på återvinningscentral eller andra anvisade behållare.
NY	<i>Textilavfall Textilavfall består av kläder av textil, hemtextil, inredningstextil, väskor av textil och accessoarer av textil.</i>	<i>Textilavfall ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall. Textilavfall som är möjligt, blött, angripet av skadedjur eller så fläckigt, nedsmutsat, slitet eller trasigt att det försvårar förberedelse för återanvändning eller materialåtervinning omfattas dock ej av kravet på utsortering. Det ska i stället, när det utgörs av mindre textiltföremål i liten mängd tex strumpor och underkläder, sorteras som restavfall och om det är skrymmande textiltföremål eller större mängder hanteras som skrymmande avfall. Textilavfall som är förorenat med farliga ämnen ska sorteras som farligt avfall.</i>	<i>Textilavfallet ska läggas i säck som försluts väl.</i>	<i>Textilavfall som utgör kommunalt avfall från hushåll, detaljhandel eller annan verksamhet ska lämnas till de insamlingssystem som renhållaren tillhandahåller på återvinningscentraler. Textilier (hela och rena) kan lämnas till återförsäljare av second-hand-produkter eller övriga mottagare.</i>
	Användbara saker	Frivillig utsortering. Exempelvis hela och rena användbara saker.		Kan lämnas för återbruk vid återvinningscentral. Det kan även lämnas till återförsäljare av second-hand-produkter eller övriga mottagare.

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

Tabell 2. Avfall under producentansvar

	Avfallslag	Krav på utsortering	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Kasserade bilbatterier	I enlighet med definitionen av batteri i batteriförordningen (2008:834)	Ställs upp på ett sätt som förhindrar att batterisyra/innehåll rinner ut.	Ska lämnas i de insamlingssystem som tillhandahålls av producent. Sådana platser finns även på återvinningscentralerna.
NY	Kasserade bilbatterier	I enlighet med definitionen av batteri i förordning (2008:834) om producentansvar för batterier	Ställs upp på ett sätt som förhindrar att batterisyra/innehåll rinner ut.	Ska lämnas i de insamlingssystem som tillhandahålls av producent. Sådana platser finns även på återvinningscentralerna.
	Kasserade bärbara batterier. Om kasserade produkter innehåller lösa bärbara batterier ska dessa plockas ur. Är de bärbara batterierna inbyggda i produkten hanteras den som avfall från elutrustning.	I enlighet med definitionen av bärbart batteri i Förordning (2008:834) om producentansvar för batterier	Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker.	Ska lämnas i de insamlingssystem som tillhandahålls av producent. Sådana platser finns även på återvinningscentralerna.
	Konsumentelavfall Exempelvis trasig dator, mobiltelefonladdare och kaffebryggare.	I enlighet med definition i förordning (2014:1075) om producentansvar för elutrustning, kasserade elektriska och elektroniska produkter ex. kyl- och frysskåp, spisar, TV-apparater och batteridrivna leksaker samt lysrör, lågenergilampor och glödlampor. Skrymmande konsumentelavfall ska sorteras ut och hållas skilt från annat grovavfall. Smått elavfall ska sorteras ut och hållas skilt från käril- och säckavfall.	Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker. På återvinningscentralen ska avfallet lämnas enligt instruktioner på plats.	Ska lämnas i de insamlingssystem som tillhandahålls av producent. Sådana platser finns även på återvinningscentralerna.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	Avfallslag	Krav på utsortering	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
NY	Konsumentelavfall Exempelvis trasig dator, mobiltelefonladdare och kaffebyggare.	I enlighet med definition i förordning (2022:1276) om producentansvar för elutrustning, kasserade elektriska och elektroniska produkter ex. kyl- och frysskåp, spisar, TV-apparater och batteridrivna leksaker samt lysrör, lågenergilampor och glödlampor. Skrymmande konsumentelavfall ska sorteras ut och hållas skilt från annat skrymmande avfall. Smått elavfall ska sorteras ut och hållas skilt från restavfall.	Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker. På återvinningscentralen ska avfallet lämnas enligt instruktioner på plats.	Ska lämnas i de insamlingsystem som tillhandahålls av producent. Sådana platser finns även på återvinningscentralerna.
	Läkemedel	I enlighet med definitionen av läkemedel i förordningen (2009:1031) om producentansvar för läkemedel.	Ska lämnas i behållare/påse som tillhandahålls av apoteket.	Lämnas till apotek.
NY	Fiskeredskap Avfall som utgörs av fiskeredskap av plast från hushåll, eller som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll, ska sorteras ut separat.	Om en elutrustning är inbyggd eller på annat sätt ingår i ett fiskeredskap som har blivit avfall ska elutrustningen avlägsnas innan fiskeredskapet lämnas, om den kan avlägsnas på ett enkelt sätt.	Om elutrustningen inte kan avlägsnas på ett enkelt sätt ska fiskeredskapet som har blivit avfall lämnas som elavfall.	Avfallet ska lämnas på återvinningscentral.

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

Tabell 3. Exempel på avfall från verksamheter

Verksamhetsavfall, till exempel bygg- och rivningsavfall som produceras i en yrkesmässig verksamhet, faller inte under kommunens insamlingsansvar och ska hanteras separat från avfall under kommunalt ansvar. Avfallsinnehavaren ansvarar för att anlita en godkänd transportör med tillstånd för borttransport från fastigheten.

	Avfallsslag	Krav på utsortering	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Restavfall Exempel på restavfall är hygienartiklar, diskborstar, kuvert, städsopor, snus, tuggummi och dammsugarpåsar.	Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.	Läggs i säck eller emballeras och lämnas i behållare. Avfallet ska vara väl emballerat så att det inte sprids eller så att skada, arbetsmiljöproblem eller andra olägenheter inte uppkommer. Kärl- och säckavfall får inte lämnas på återvinningscentral eller återvinningsstation.	Restavfall borttransporteras från fastigheten i enlighet med hämtningsintervall som kommunen tillhandahåller.
Ny	Restavfall Exempel på restavfall är hygienartiklar, diskborstar, kuvert, städsopor, snus, tuggummi och dammsugarpåsar.	Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.	Läggs i säck eller emballeras och lämnas i behållare. Avfallet ska vara väl emballerat så att det inte sprids eller så att skada, arbetsmiljöproblem eller andra olägenheter inte uppkommer. <i>Restavfall</i> får inte lämnas på återvinningscentral eller återvinningsstation.	Restavfall borttransporteras från fastigheten i enlighet med hämtningsintervall som kommunen tillhandahåller.
	Brännbart avfall som inte är avfall under kommunalt ansvar Exempelvis trasiga trä möbler eller kasserade böcker med hårda pärmar.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall.		Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.

Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

Avfallsslag	Krav på utsortering	Krav på handtering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
Icke brännbart avfall Exempelvis trasiga koppar av porslin och keramik eller trasig köksutrustning av metall.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall.		Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.
Bygg- och rivningsavfall Exempelvis kakel, fönster, gipsskivor, oimpregnerat trä, tegel och armeringsjärn.	Avfallet ska sorteras i åtminstone följande fraktioner: trä, mineral (be-tong, tegel, klinker, keramik och sten), metall, glas, plast och gips.	Fraktionerna ska förvaras skilt från varandra och annat avfall och även transporteras skilt (transporten kan ske i samma fordon).	Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.
Farligt avfall (exklusive elavfall) Exempelvis rester av olja eller färg, starka rengöringsmedel, produkter som innehåller kvicksilver, andra kemikalier och smittförande avfall.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall enligt 4 kap 10 § avfallsförordningen (2020:614).	Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker.	Lämnas till en godkänd avfallsmottagare för farligt avfall. Observera att farligt avfall inte får lämnas på kommunens återvinningscentraler.
Avfall från oljeavskiljare	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall enligt 4 kap 10 § avfallsförordningen (2020:614).		Hämtning utförs av en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.
Skärande och stickande avfall Exempelvis trasiga dricksglas och knivar, nålar från sytillbehör, vassa trädgårdredsredskap, rakhyvlare och skärblad.		Omsluts av förpackning eller påse för att skydda mot skär-skador. Läggs i säck för restavfall eller blandat avfall.	Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.

Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	Avfallsslag	Krav på utsortering	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	<p>Smittförande avfall Exempelvis föremål med skärande/stickande egenskaper som varit i kontakt med kroppsvätskor från människor, eller från djur inom djurens hälso- och sjukvård (kasserade kanyler, skalpeller, piercing- och tatueringsskärare eller insulinpennor mm) (SOSFS 2005:26; AFS 2018:4). Även biologiskt avfall som vävnader, organ och identifierbara kroppsdelar räknas hit (SOSFS 2001:8). Se gällande föreskrifter och allmänna råd från Socialstyrelsen och Arbetsmiljöverket.</p>	<p>Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall enligt 4 kap 10 § avfallsförordningen (2020:614).</p>	<p>Samlas upp i typgodkända behållare som skyddar mot skär- och stickskador. Rum där smittförande avfall förvaras ska vara synligt märkta med varningsskylt med internationella symbolen för biologisk fara. Avfallet får inte vara åtkomligt för obehöriga, och måste förvaras i typgodkända behållare som är korrekt upp-märkta (detta gäller inte om avfallet konverterats till icke-smittförande avfall genom autoklivering eller annan god-känd metod).</p>	<p>Lämnas till en godkänd avfallsmottagare för farligt avfall. Observera att farligt avfall inte får lämnas på kommunens återvinningscentraler.</p>
	<p>Matavfall från verksamheter</p>	<p>Matavfall utgörs av biologiskt nedbrytbart avfall som uppkommer i och med livsmedelshandlingen i verksamheten till exempel skal och matrester.</p> <p>Matavfall ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.</p>	<p>Utsorterat matavfall förpackas i, av renhållaren anvisade, påsar och lämnas i avsett kärl eller behållare.</p> <p>För storkök, restauranger och butiker som har större mängder matavfall accepteras även matavfallsskär och tank. Andra lösningar kan accepteras efter ansökan hos miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.</p>	<p>Matavfall borttransporteras från fastigheten i enlighet med hämtningsintervall som renhållaren tillhandahåller.</p> <p>Extra hämtning kan beställas enligt fastställd taxa.</p>

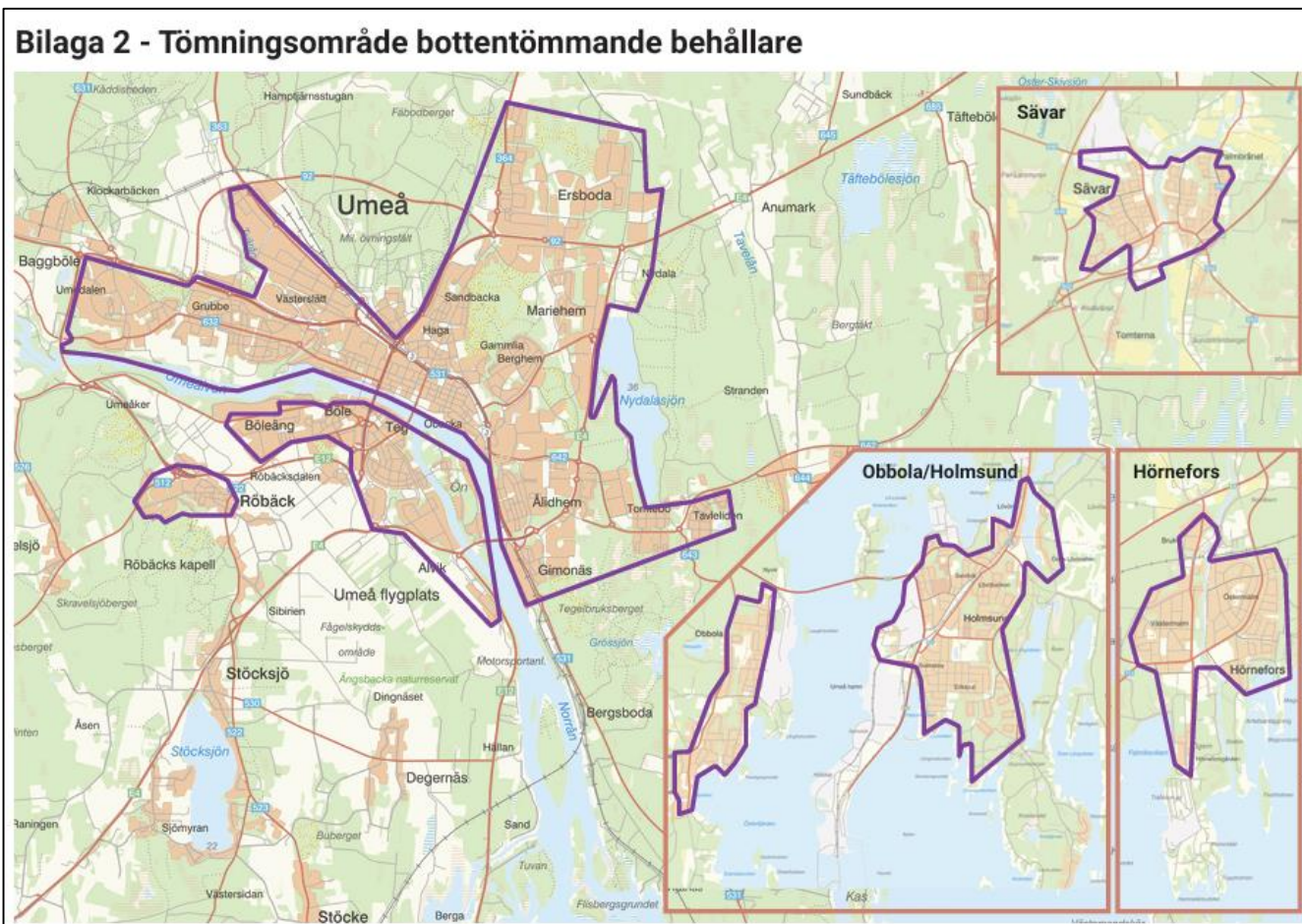
Föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	Avfallsslag	Krav på utsortering	Krav på hantering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Matfetter och frityroljor	Ska sorteras ut och hållas väl avskilt. Materialet ska vara åtkomligt för tömning i den anläggning där det genereras.	Matfett och frityrolja ska förvaras i behållare med tätslutande lock.	Matfett och frityrolja hämtas av renhållaren.
	Fett från fettavskiljare	Materialet ska vara åtkomligt för tömning i den anläggning där det genereras.		Fett från fettavskiljare hämtas av renhållaren.
	Slam och fosforfiltermaterial från enskilda avloppsanläggningar	Materialet ska vara åtkomligt för tömning i den anläggning där det genereras.	Filtermaterial från fosforfällor och andra jämförbara filter ska vara förpackat eller tillgängligt på ett sådant sätt att hämtning kan utföras av fordon utrustat med kran om så krävs.	Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.
	Andra animaliska biprodukter (ABP) än döda sällskapsdjur och matavfall. Blandas före detta livsmedel med annat avfall utgör den blandade fraktionen före detta livsmedel och är ABP enligt definitionen.		Före detta livsmedel från butik ska av avfallslämnaren förpackas i särskild påse, säck, behållare eller lämnas i tank av typ som godkänts av renhållaren. Verksamhetsavfall utanför kommunens ansvarsområde ska hanteras enligt ABP-förordningen.	Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.
NY	Andra animaliska biprodukter (ABP) än döda sällskapsdjur och matavfall från verksamheter. Animaliska biprodukter är produkter från djurriket som inte är avsedda som livsmedel t.ex före detta livsmedel (varor med passerat bäst före datum, trasiga varor som inte går att sälja) eller		Före detta livsmedel från butik ska av avfallslämnaren förpackas i särskild påse, säck, behållare eller lämnas i tank av typ som godkänts av renhållaren. Behållaren ska vara märkt med information att det innehåller ABP kategori 3. Verksamhetsavfall utanför kommunens ansvarsområde ska hanteras enligt ABP-förordningen.	ABP ska lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från Jordbruksverket och åtföljas av dokument för spårbarhet.

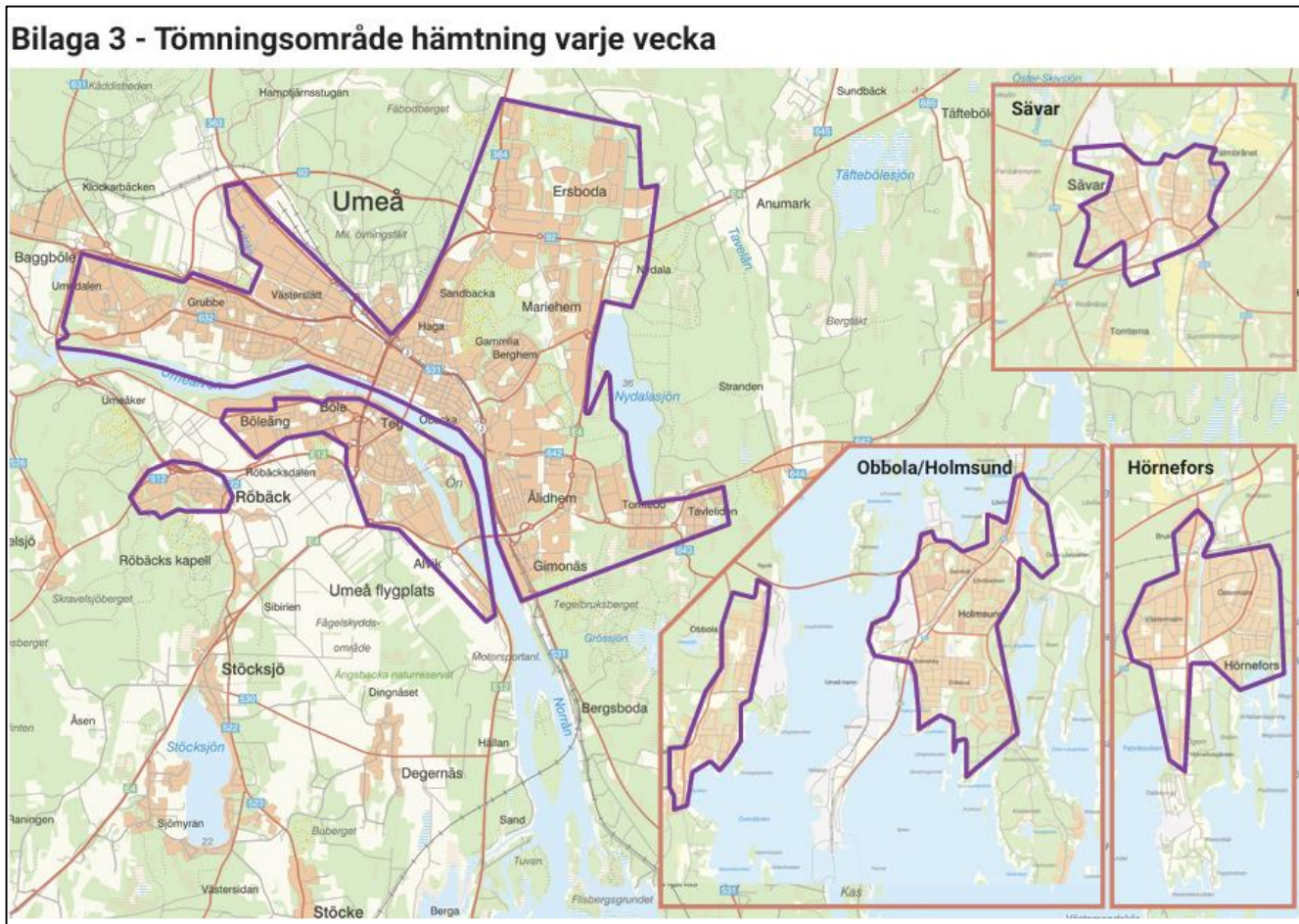
Föreskrifter om avfallshandling för Umeå kommun Samrådsversion 2026-04-27.

	<i>spill och återkallade produkter. Blandas material enligt ovan med annat avfall utgör den blandade fraktionen före detta livsmedel och är ABP enligt definitionen.</i>			
	Avfallsslag	Krav på utsortering	Krav på handtering t.ex. emballering, förvaring, anordningar	Instruktion för hämtning/lämning
	Elavfall Exempelvis kasserad kyl- och frysdisk, skrivare och industrivättmaskin.	Enligt förordningen (2014:1075) om producentansvar för elutrustning.		Lämnas till producenternas insamlingssystem
	Förpackningar	Enligt förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar.		Lämnas till någon av kommunens återvinningsstationer eller återvinningscentraler alternativt fastighetsnära insamling.
	Kasserade bilbatterier	Enligt förordning (2008:834) om producentansvar för batterier.	Ställs upp på ett sätt som förhindrar att batterisyra eller innehåll rinner ut.	Lämnas till producenternas insamlingssystem.
	Kasserade bärbara batterier	Enligt förordning (2008:834) om producentansvar för batterier.	Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker.	Lämnas till producenternas insamlingssystem.

Bilaga 2. Tömningsområde bottentömmande behållare



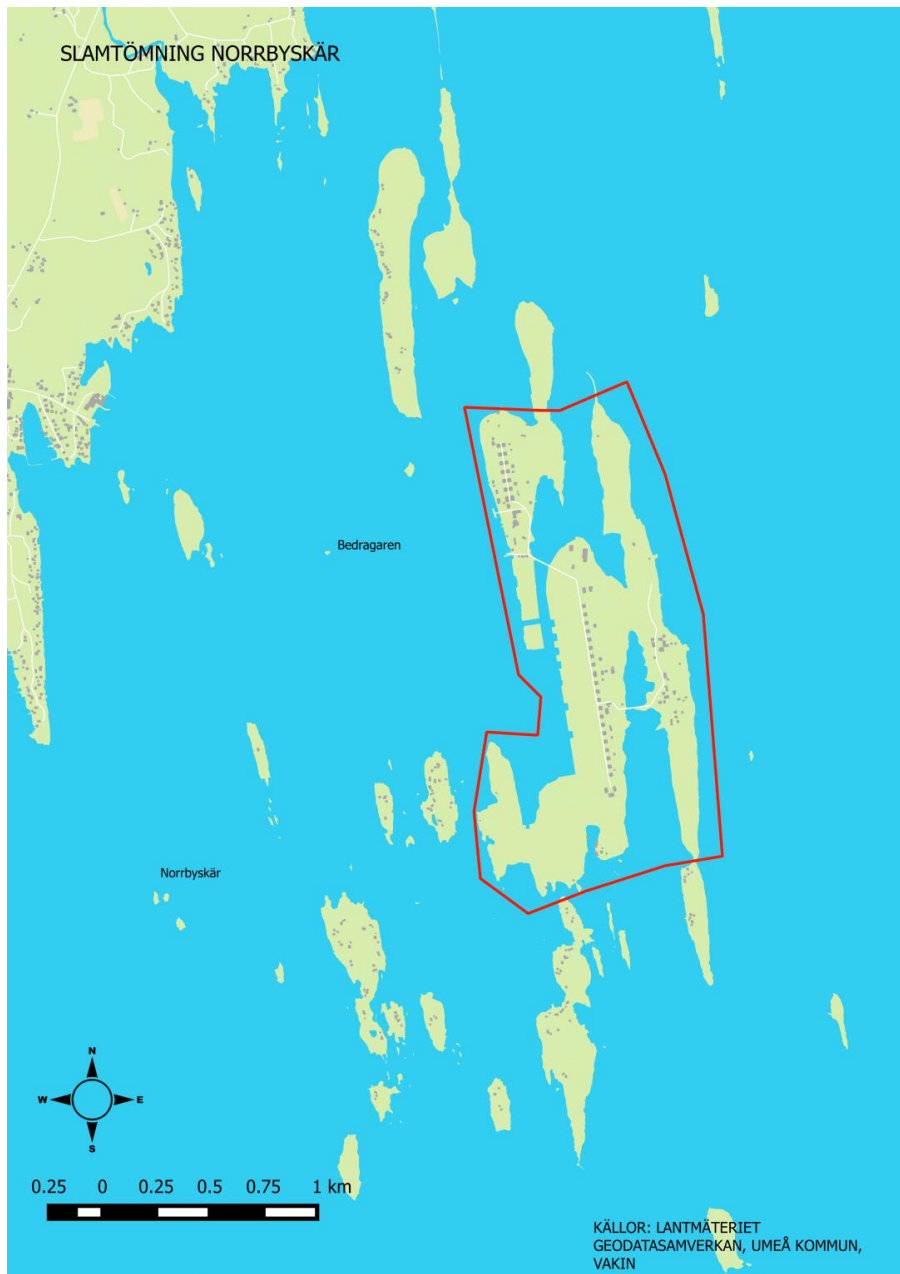
Bilaga 3. Tömningsområde hämtning varje vecka



Bilaga 4. Tömningsområde öar



Figur 1: Slamtömning Holmön



Figur 2: Slamtömning Norrbyskär

Böleå 1:77

Diarienumr: BN-2024/00016

**Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå
7:18 m.fl. (2480K-P06/125)****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (2480K-P06/125) enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av byggnader med en höjd som anpassats till områdets flyghinderbegränsande nivå. Planen syftar vidare till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2024-06-13. Planändringen handläggs med standardförfarande och bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplanen innebär att en planbestämmelse om korsmark i gällande detaljplan tas bort, vilket gör att marken inte längre är begränsad till uppställning, parkering och skärmtak. Planändringen möjliggör för bebyggelse upp till cirka 35 meter i totalhöjd genom att planen reglerar högsta totalhöjd till 52,4 meter över nollplanet. Valet av totalhöjd har utgått från den flyghinderbegränsande höjden för området, vilken uppgår till +52,4 meter över havet. Ändringen innebär också att mark som inte får bebyggas (prickad mark) läggs till mot Bölevägen, för att skapa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och bättre siktförhållanden i området.

Samråd/Granskning

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2024/00016

Samråd hölls under perioden 2026-02-25 till 2026-03-18. Samrådsmöte hölls den 10 mars 2026 i kommunhörnan på Väven. Granskning hölls under perioden 2026-04-14 till 2026-04-28.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att en boende i närområdet har synpunkter gällande planområdets avgränsning och hanteringen av Nipvägen.

Efter granskningen har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i plankartan och planbeskrivningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-20

Antagandehandlingar

- Plankarta (ursprunglig plankarta med ändringarna gjorda ovanpå) daterad maj 2026
- Planbeskrivning för ändringen daterad maj 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat maj 2026
- Samrådsredogörelse daterad mars 2026
- Gällande detaljplan 2480K-P06/125, antagen mars 2006

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo) (2480K-P06/125)

i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

Maj, 2026

Diarienummer: BN-2024/00016

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2025:975 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planen påbörjad: 2024-06-13	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
---	--------------------------------	----------	-------------	------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Standardförfarande	4
Planändringens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Ändring av detaljplan	6
Planändringens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Kvartersmark	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	9
Kommunala ställningstaganden	9
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	11
Riksintressen.....	11
Miljökvalitetsnormer.....	12
Strandskydd	12
Planeringsförutsättningar.....	12
Mark- och vattenområden.....	12
Naturmiljö	14
Trafik.....	14
Geotekniska förhållanden	14
Teknisk försörjning.....	15
Hälsa och säkerhet	15
Förändringar och konsekvenser	17
Mark- och vattenanvändning.....	17
Naturmiljö	19
Trafik.....	19
Geoteknik	19
Teknisk försörjning.....	20
Hälsa och säkerhet	20
Genomförandefrågor.....	22

Organisatoriska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	24
Upplysningar	25
Samrådsrets	25
Medverkande	26
Deltagande kommunala verksamheter:	26
Medverkande konsultbolag	26
Källor	26

Detaljplanprocessen

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 beskrivs nedan.



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.

Planändringens syfte

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av byggnader med en höjd som anpassats till områdets flyghinderbegränsande nivå. Planen syftar vidare till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Teg.

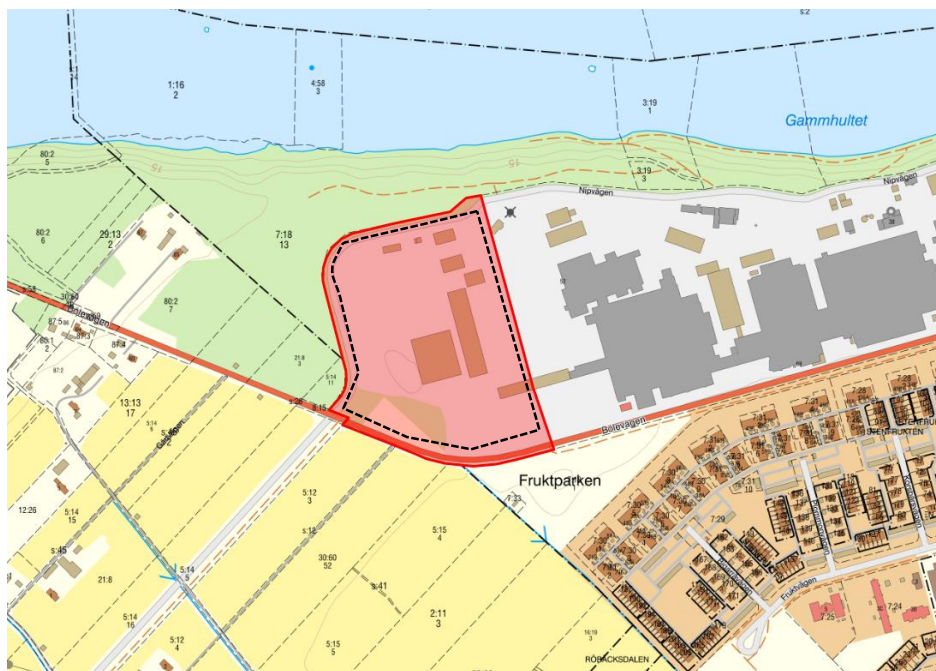
Planområdets area: Cirka 63 000 m² (6,3 hektar).

Avstånd till Rådhusorget: Cirka 3 kilometer fågelvägen.

Markägoförhållanden: Privat ägo.

Vattenområden: Planändringen omfattar inget vattenområde. Umeälven ligger cirka 120 meter norr om planområdet.

Det aktuella området för planändringen visas i översiktskartan, se figur 1 nedan. Planområdesgränsen för gällande detaljplan visas med röd yta, och gränsen för ändringen visas med svart streckad linje.



Figur 1. Översiktskarta. Gällande detaljplans utbredning är markerat ungefärligt med röd yta. Ändringen omfattar svartstreckat område (Källa karta: Lantmäteriet 2025)

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplan används för att förändra, ta bort eller införa nya planbestämmelser inom ett redan detaljplanelagt område. Ändringen av detaljplanen ska inrymmas inom det ursprungliga syftet för planen. Ändring av detaljplan innebär att det fortfarande bara är en plan som gäller för området, eftersom ändringarna görs i den befintliga plankartan. De planbestämmelser som inte ändras fortsätter att gälla enligt den ursprungliga detaljplanen.

Syftet med gällande detaljplan är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål med utrymme för uppställningsytor, parkeringar, skärmtak samt ny vägdragnig av industriväg.

Ändring av detaljplan har valts för att ta bort begränsningar för industriområdet i form av korsmark, mark som endast får ge utrymme för uppställningsytor, parkering samt skärmtak, för att möjliggöra bebyggelse inom området.

En planändring kräver inte hela den lämplighetsprövning som en ny detaljplan innebär. Det är endast ändringens omfattning som ska lämplighetsprövas.

Ändringen bedöms:

- inrymmas i syftet för gällande detaljplan
- inte leda till betydande miljöpåverkan
- inte ha betydande intresse för allmänheten
- inte strida mot översiktsplanen

Planändringens huvuddrag

Den aktuella ändringen av detaljplanen innebär att planbestämmelsen om korsmark tas bort, vilket gör att marken inte längre är begränsad till uppställning, parkering och skärmtak.

Planändringen möjliggör för bebyggelse upp till cirka 35 meter i totalhöjd genom att planen reglerar högsta totalhöjd till 52,4 meter över nollplanet. Valet av totalhöjd har utgått från gällande flyghinderbegränsande höjd för området, vilken uppgår till +52,4 meter över havet, och syftar till att skapa flexibilitet för verksamhetens nuvarande och framtida behov.

Ändringen innebär också att mark som inte får bebyggas (prickad mark) läggs till i söder, 10 meter från Bölevägen, för att skapa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och bättre siktförhållanden i området. Prickmarkens omfattning har utgått från närliggande detaljplans regleringar för att skapa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur sett till hela verksamhetsområdet.

Inom området finns tälthallar med en nockhöjd på drygt 15 meter som med detaljplanen möjliggörs kvarstå så länge de har giltigt bygglov i de fall de är lovpliktiga. Planändringen möjliggör även för en mer permanent bebyggelse, vilket ger förutsättningar för att verksamheten kan inrymmas i byggnader. En sådan inkapsling bedöms kunna minska störningar för omgivningen genom reducerade utsläpp samt minskad påverkan i form av buller och ljus. Planändringen bekräftar därmed gällande markanvändning samt möjliggör expansion och flexibilitet för utveckling i framtiden.

Planen är förenlig med gällande översiktsplan och fördjupning av översiktsplan. Gällande översiktsplan har av Umeå kommun i planeringsstrategi från 2024 bedömts som aktuell.

Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms ett genomförande av planen inte medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen utgår från de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen. Länsstyrelsen meddelade i januari 2026 att de instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL. Ingen påverkan på riksintressen, skyddad natur eller MKN förväntas uppstå till följd av ett genomförande av detaljplanen.

För området har en tidigare geoteknisk utredning tagits fram för att möjliggöra upplagsplats, som även används som underlag för aktuell planändring.

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft och gäller för de ändringar som planen avser. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom detaljplaneändringen bedöms förenlig med översiktsplanen, den fördjupade 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 (ursprunglig plankarta med ändringarna gjorda ovanpå).
- Planbeskrivning för ändringen.

Underlag

- Samrådsredogörelse, april 2026.
- Granskningsutlåtande, maj 2026.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, januari 2026.
- Fastighetsförteckning, februari 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Gällande planbestämmelse Industri [J] kvarstår från gällande detaljplan. Ingen förändring görs av detaljplanens användningsbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utgående planbestämmelse: Begränsning av markens bebyggande

~~Korsmark – Marken får ge utrymme för uppställningsytor, parkeringar och skärmtak~~

Motiv: Syftet med att egenskapsbestämmelsen om korsmark utgår är att möjliggöra en mer flexibel och ändamålsenlig markanvändning inom det befintliga industriområdet. Bestämmelsen har i gällande plan begränsat marken till uppställning, parkering och skärmtak, vilket inte längre bedöms svara mot verksamhetens behov eller ge förutsättningar för en effektiv utveckling. Genom att ta bort korsmarken möjliggörs bebyggelse inom planområdet, vilket bidrar till en mer långsiktig och funktionell markanvändning. Ändringen bedöms vara förenlig med områdets karaktär och främjar en lämplig och effektiv användning av marken i enlighet med 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsefritt avstånd mot Bölevägen om 10 meter för att skapa en god och enhetlig helhetsverkan för området samt goda siktförhållanden och hänsynsavstånd mot Bölevägen. Den indragna bebyggelsen bidrar till att området upplevs enhetligt och därigenom uppnås en god helhetsverkan (2 kap. 6 § 1 PBL).

Höjd på byggnadsverk

h – Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan.

Motiv: För att möjliggöra en ändamålsenlig och långsiktig utveckling av industriområdet införs en planbestämmelse som reglerar högsta totalhöjd till 52,4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen utgår från gällande flyghinderbegränsande höjd för området och säkerställer att bebyggelse kan uppföras utan att påverka luftfartens säkerhet.

Angivet nollplan motsvarar havets medelnivå. Planområdet är beläget på cirka +17 meter över havet, vilket innebär att byggnader kan uppföras med en faktisk totalhöjd om cirka 35 meter över befintlig marknivå.

Syftet med att reglera totalhöjd är att skapa flexibilitet för verksamhetens nuvarande och framtida behov. Industriell verksamhet kan över tid förändras och kräva byggnader med andra höjder eller tekniska installationer. Genom att ange totalhöjd ges förutsättningar för en ändamålsenlig utveckling utan att ny detaljplan behöver upprättas.

Planområdet är beläget inom ett etablerat industriområde där bebyggelsens skala och utformning främst styrs av verksamheternas funktionella behov. Den föreslagna höjdregeringen bedöms vara förenlig med områdets karaktär och bidra till en lämplig och effektiv markanvändning i enlighet med 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I gällande översiktsplan för Umeå kommun, antagen 2018, anges övergripande mål samt utvecklingsstrategier för kommunen. Tillhörande fördjupningar och tematiska tillägg förklarar vidare olika platsers specifika utvecklingsstrategier, samt hur dessa planer förhåller sig till varandra. Det aktuella området omfattas av Fördjupning för Umeå, antagen augusti 2018. Området är utpekad som ett utvecklingsområde för verksamhet, V11, för framtida expansion för Volvo Lastvagnar.

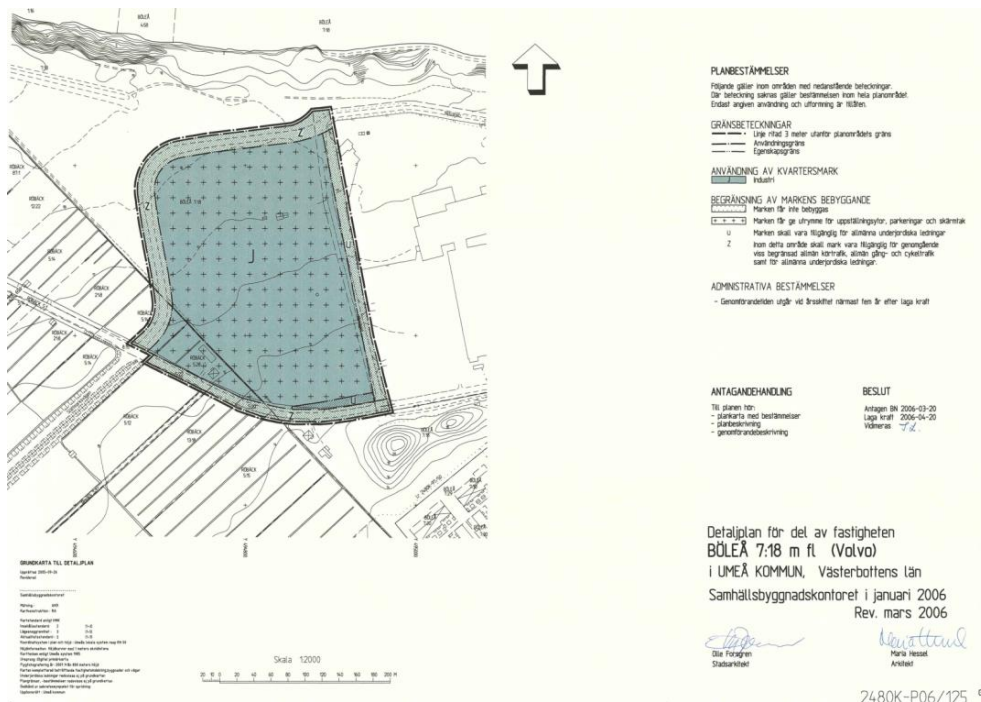
Planändringen bedöms förenlig med den fördjupade översiktsplanen och bidrar till måluppfyllelse av intentionerna i kommunens fördjupade översiktsplan och kommunens strategiska mål för området.

Umeå kommun antog en planeringsstrategi för att aktualitetspröva översiktsplanen. Den antogs av kommunfullmäktige i juni 2024 och bedömer sammantaget att Umeå kommuns översiktsplan uppfyller kraven för aktualitet enligt plan- och bygglagen (PBL 3 kap, §§ 3–5) och att den är tillräckligt aktuell för att fortsätta vägleda den fysiska planeringen de närmaste åren.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är detaljplanelagt och omfattas av *Detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. Volvo* (2480K-P06/125). I gällande detaljplan är marken planlagd som industrimark med begränsning i form av plusmark, mark där endast uppställningsytor, parkeringar och skärmtak får uppföras, se figur 2 nedan. Inom detaljplanen finns även mark som inte får bebyggas samt mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Detaljplanen fick laga kraft 2006-04-20 och har ingen pågående genomförandetid.

Ändring av detaljplan innebär att det fortfarande bara är en plan som gäller för området, eftersom ändringarna görs i den befintliga plankartan. Detaljplaneändringen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planen.



Figur 2. Gällande detaljplan, Detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo). 2480K-P06/125

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut om att 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 i juni 2024 att inleda planläggning för fastigheten Böleå 1:77.

Därefter fattade byggnadsnämnden ett inriktningsbeslut i oktober 2025 om att begränsa planarbetet till att endast innefatta kvartersmarken inom Böleå 1:77 eftersom en sådan avgränsning skulle innebära en enklare och mer genomförbar process.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget har genomgått en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och 5, 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan har identifierats.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns avseende någon miljöfaktor. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts.

Bedömningen grundas utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen.

Det finns inte anledning att anta att planens genomförande medför att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Det finns inte anledning att anta att planens

genomförande hindrar eller försvårar för vattenförekomsterna Umeälven och Österfjärden att uppnå och bibehålla den status som miljö kvalitetsnormerna föreskriver.

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

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats den 30 januari 2026 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Inriktningsbeslut Byggnadsnämnden 2025-10-22 § 229. Beslutet innebar att inriktningen i det fortsatta planarbetet är att begränsa planområdet till att endast innefatta kvartersmarken inom Böleå 1:77.

Detaljplanens utredningar

- Geoteknisk utredning – PM Geoteknik, Tyréns, 2022-09-15.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

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 bevarandebalken 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.

Kapitel 3 miljöbalken

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 kommunikationer, Umeå flygplats influensområde avseende 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.

För att tillkommande bebyggelse inte ska riskera att generera en negativ inverkan på riksintresse för kommunikationer regleras högsta totalhöjd till gällande flyghinderbegränsande höjd för området, 52,4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse kan uppföras utan att påverka luftfartens säkerhet. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

Vid uppförande av tillfälligt uppstickande delar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor, exempelvis byggkranar, måste flygplatsen kontaktas innan.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljö kvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras.

Detaljplaneändringen omfattas av MKN för omgivningsbuller, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt vattenkvalitet (yt- och grundvatten). Planområdet ligger nära recipienten Umeälven som omfattas av MKN för ytvatten samt fisk- och musselvatten. Umeälven har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Planändringen avser en justering av möjlig bygggrätt inom befintligt industriområde och möjliggör utveckling av en redan etablerad verksamhet. Förändringen innebär inte någon ny markanvändning utan sker inom ett redan ianspråktaget och hårdgjort område med etablerad teknisk försörjning och dagvattenhantering. Den tillkommande belastningen i form av trafik, buller, utsläpp till luft eller påverkan på mark och vatten bedöms vara marginell i förhållande till nuvarande verksamhets omfattning.

Sammantaget bedöms planändringen medföra en så begränsad förändring i förhållande till nuläget att den varken riskerar att medföra en försämring av fastställda miljö kvalitetsnormer eller äventyra möjligheten att uppnå dessa.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. De särskilda skäl till dispens som anges är att Nipvägen, närliggande skogsområde och älvbrink är allmänt tillgängliga.

När en befintlig detaljplan ändras återinträder inte strandskyddet, eftersom denna detaljplan tas fram som en ändring gäller den tillsammans med den befintliga planen, vilket innebär att strandskyddet fortsatt är upphävt.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Inom området bedriver Volvo verksamhet inom lastbilsproduktion. Området är en del av ett större verksamhetsområde om cirka 35 hektar där tillverkning av lastbilshytter och hytt detaljer pågår. Verksamheten omfattar klippning, slittning, pressning, bearbetning och svetsning av plåt till färdiga lastvagnshytter. Därefter sker ytbehandling, tätning och lackering.

Området består av blandad verksamhetsbebyggelse, parkeringsytor samt övriga funktioner tillhörandes verksamheten, se figur 3 nedan.



Figur 3. Befintliga förhållanden inom planområdet. Röd yta visar ungefärlig gräns för planområdet. (Källa karta: Lantmäteriet 2025)

Området är flackt och avgränsas av Bölevägen i söder och Nipvägen i norr. Planområdet angränsar skog samt Umeälven i norr och nordväst samt park och jordbruksmark i söder. Åt öster finns resterande verksamhetsområde.

Kringliggande bebyggelsen inom industriområdet är av varierande volym med byggnadshöjder mellan 10 och 20 meter. Fasaderna är ljusa och relativt varierade i material och utformning. Inom planområdet finns tälthallar om drygt 15 meter i nockhöjd.

Det finns inga bostäder inom planområdet, närmsta bostadsbebyggelse finns drygt 160 meter söder om planområdet och utgörs av kedjehus om två våningar. Mellan planområdet och bostadsbebyggelsen finns ett kuperat parkstråk med gång- och cykelbana.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark eller områden för rekreation inom planområdet. Omkring planområdet finns grönstruktur i form av skogsmark och jordbruksmark. Inga områden av skyddad natur förekommer omkring planområdet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns en belyst gång- och cykelbana i anslutning till planområdet längs Bölevägen och Slättmarksvägen i söder. Det finns även en obelyst gång- och cykelbana längs Umeälven i norr.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 1 kilometer öster om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av busslinje med relativt tät och regelbunden turtäthet.

Motorfordonstrafik

Delar av Bölevägen samt Nipvägen är vägar med enskild väghållare. Slättmarksvägen söder om planområdet har kommunalt väghållaransvar. Nipvägen samt Slättmarksvägen kategoriseras som liten lokalgata och Bölevägen som huvudgata.

Parkering, angöring och avfall

Planområdet angörs via Nipvägen. Parkeringar och tillfartsvägar finns redan inom planområdet samt i angränsande verksamhetsområde.

System för avfallshantering finns inom området.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning, PM geoteknik – provgroppgrävning Tyréns 2022-09-15, finns framtagen för planområdet i syfte att klargöra dimensionering av framtida överbyggnad/upplagsyta.

SGU:s jordartskarta har använts som underlag och jorden förväntas utgöras av sand på silt. Befintliga fyllnadsmassor innehåller i ett flertal provgropar rester från trä, tegel, asfalt och järnskrot. Om bärighetskrav kommer föreligga på någon del av ytan bör detta beaktas för att utreda tillåten belastning. (Tyréns, 2022)

Delar av området är vattenmättat och sankt. En fungerande dränering av hela området måste anläggas för att undvika höga grundvattennivåer som påverkar bärighet, hållfasthet och tjällyftningar. (Tyréns, 2022)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i 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 inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

I samband med framtagande av bygghandlingar av ny upplagsplan 2022 togs systemlösning för dagvatten fram. Dagvattenhantering sker i dagsläget genom trummor, brunnar samt diken och avleds till befintligt ledningsnätssystem. Befintligt ledningssystem inom fastigheten har flera oljeavskiljare och fettavskiljare innan dagvattnet leds vidare till älven. Ledningsnätet tillhör fastighetsägaren som leder dagvattnet vidare till Umeälven. Befintlig verksamhet inom planområdet bedöms ha all nödvändig teknisk infrastruktur för hantering av dagvatten.

Snöhantering

Södra delen av planområdet har använts som snöupplag och det finns även spår av sandningsgrus. Snöupplaget gör att vatten samlas på marken och att området närmast upplaget är fuktigt och sankt (Tyréns, 2022). Inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för snöröjningen.

El, värme, fiber och tele

Skanova har en markförlagd kabel i direkt anslutning till planområdet i Bölevägen.

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.

Miljöfarlig verksamhet

Volvo Lastvagnar har tillstånd enligt miljöbalken för att bedriva verksamhet. Tillståndet innefattar verksamhet inom hela planområdet och är förenat med villkor. Villkoren reglerar produktionsvolym och miljöpåverkan på omgivningen.

De störningar som kan förekomma från bolagets verksamhet är externbuller, utsläpp av organiska lösningsmedel till luft från lackering, utsläpp av stoft från svetsning och slipning, utsläpp av gaser från termisk förbränning av gasol och lösningsmedel samt utsläpp av förorenat processavloppsvatten. Transporter, användning av material och energi samt avfall medför också miljöpåverkan. Ett kontrollprogram som visar hur villkoren följs och hur verksamhetens påverkan på hälsa och miljö finns upprättat och är införlivat i verksamhetssystem för kvalitet och miljö (ISO 9001 och 14 001).

Transporter av farligt gods

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

Brandsäkerhet

Inom fastigheten Böleå 1:77 och i anslutning till Bölevägen i söder finns flertalet brandposter. Närmsta brandpost inom fastigheten finns cirka 140 meter österut. Närmsta brandpost utanför planområdet återfinns cirka 30 meter söder om planområdet intill Bölevägen och den park som finns i närheten av planområdet, Fruktparken. Denna kan dock inte nyttjas vid insats på grund av att planområdet är inhägnat.

Buller

Buller förekommer idag inom och omkring planområdet till följd av pågående industriverksamhet. Befintlig detaljplan medger industriändamål, vilket innefattar bullrande verksamheter. Bullernivåer redovisas och prövas bland annat i miljötilståndprocessen.

Förorenad mark och vatten

Inga kända mark- eller vattenföroreningar finns registrerade inom planområdet. Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas kan det dock finnas misstänkta eller konstaterade föroreningar inom andra delar av fastigheten Böleå 1:77.

Skulle föroreningar påträffas i samband med schaktning eller andra åtgärder ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas. Eventuella förorenade massor ska omhändertas och hanteras i enlighet med gällande lagstiftning.

Risk för översvämning

Det finns ingen risk för översvämning inom planområdet. Det förekommer vissa lågpunkter och avrinningsstråk inom planområdet, se figur 4 nedan.



Figur 4. Avrinningsvägar och lågpunkter inom planområdet. Källa: Scalgo, 2025.

Risk för ras, skred och erosion

Längs stora delar av Umeälven finns ett utpekat riskområde för ras till följd av älvens branta slänter. Inom området finns uppgifter om att ras har skett och/eller raviner har bildats.

Planområdet är utanför utpekat riskområde med tillhörande påverkansområde. Planområdet avskiljs från älven och påverkansområdet med en cirka 10 meter bred väg, Nipvägen. Det finns ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

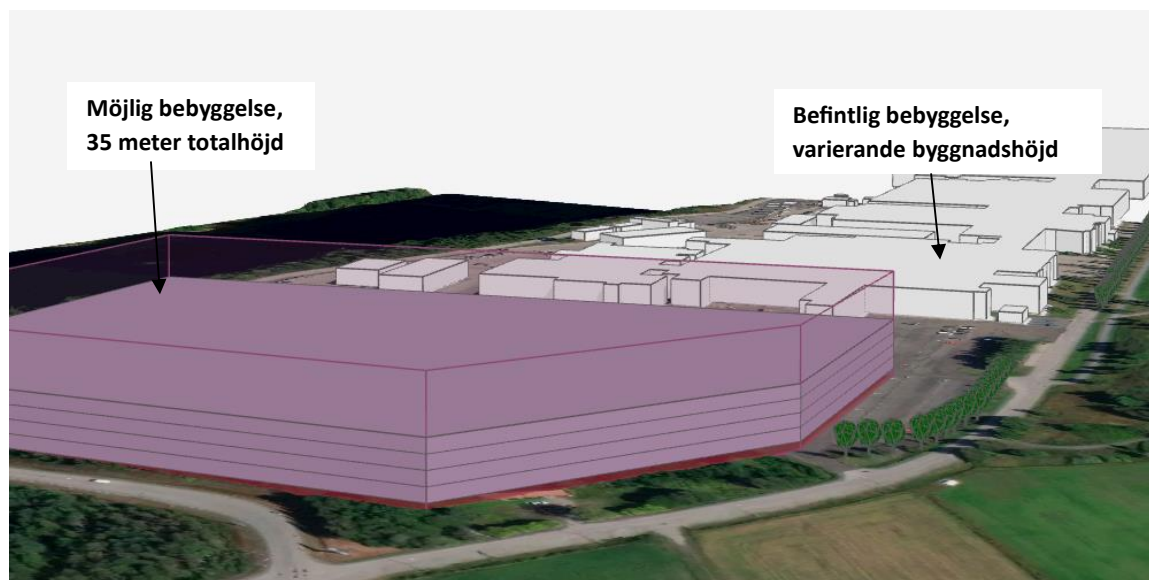
Del av kvartersmark med egenskapsbestämmelsen korsmark, mark planlagd för att ge utrymme för uppställningsytor, parkeringar och skärmtak, tas bort för att möjliggöra byggnation för industriändamål inom större delar av planområdet. Detaljplanens regleringar lämnas oförändrade inom Nipvägen och Bölevägen eftersom gällande reglering bedöms aktuell och utan behov av revidering. Ändringen innebär att bebyggelse för industriändamål

kan uppföras inom området. Avståndet till närmsta bostadsbebyggelse i söder är 160 meter räknat från byggrättens avgränsning till befintliga bostäders fasader. Avståndet mellan byggrättens avgränsning till befintliga bostäders fastighetsgräns är cirka 150 meter.

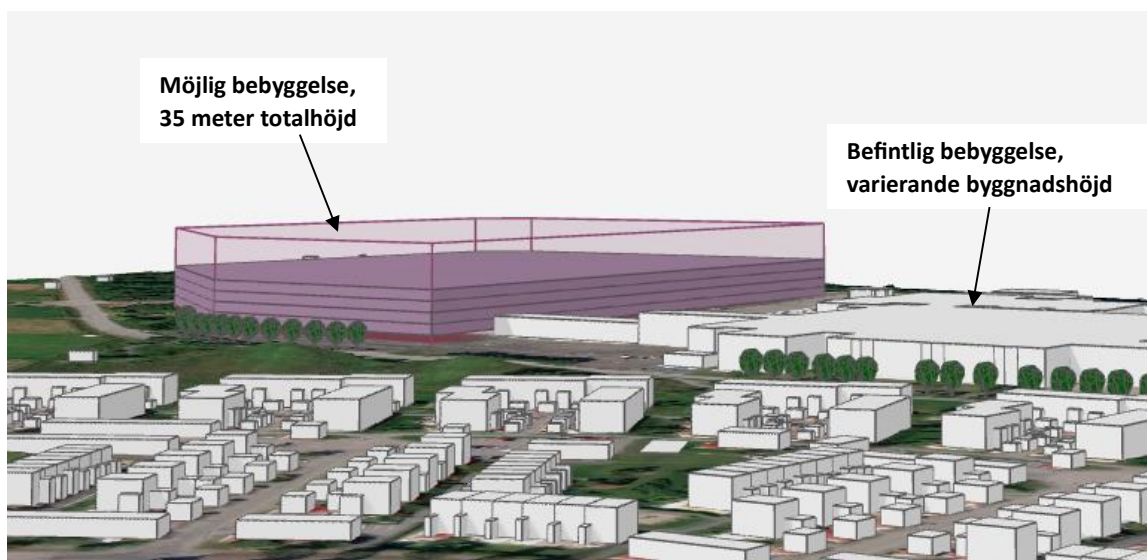
Planändringen innebär att en planbestämmelse tillkommer för att reglera högsta totalhöjd till 52,4 meter över angivet nollplan [h]. Bestämmelsen utgår från gällande flyghinderbegränsande höjd för området och säkerställer att bebyggelse kan uppföras utan att påverka luftfartens säkerhet. Angivet nollplan motsvarar havets medelnivå. Planområdet är beläget på cirka +17 meter över havet, vilket innebär att byggnader kan uppföras med en faktisk totalhöjd om cirka 35 meter över befintlig marknivå.

I figur 5 och 6 nedan visas exempel på hur bebyggelse kan uppföras inom planområdet. Den genomskinliga volymen illustrerar detaljplanens maximalt tillåtna byggrätt motsvarande cirka 35 meter totalhöjd över befintlig marknivå. Den ifyllda volymen visar en jämförelsevolym motsvarande cirka 16 meter totalhöjd som baseras på de tält som finns på platsen idag, illustrationen redovisar byggnadsvolymer som en sammanhängande yta för att möjliggöra en tydlig jämförelse mellan nuläget och de höjder som detaljplanen medger.

Befintlig bebyggelses byggnadshöjder i modellen avviker från verklig höjd och utformning. Den redovisade 3D-modellen illustrerar detaljplanens maximala byggrätt och visar den teoretiskt största exploatering som planen medger. Modellen ska ses som ett principiellt exempel och utgör inte ett förslag till faktisk utformning. Med hänsyn till verksamhetsområdets funktion och krav på bland annat parkering, last- och lossningsytor, interna transportstråk, brand- och räddningsvägar samt upplags- och manöverytor är det inte sannolikt att hela planområdet kommer att bebyggas. Den faktiska exploateringsgraden bedöms därför bli lägre än den som illustreras i modellen.



Figur 5. Volymskiss över möjlig bebyggelse med 35 meter i totalhöjd (genomskinlig lila volym) respektive en jämförelsevolym med 16 meter i totalhöjd som baseras på de tält som finns på platsen idag (ifylld lila volym) och befintlig bebyggelse inom området (vitt). Observera att byggrätten endast är fiktiv och syftar till att visa möjlig bebyggelsevolym. (Autodesk Forma Site Design, 2026)



Figur 6. Volymkissen sett från bostadsområdet Böleäng. Observera att byggrätten endast är fiktiv och syftar till att visa möjlig bebyggelsevolym. (Autodesk Forma Site Design, 2026)

Planen reglerar även prickad mark, mark som inte får bebyggas, om 10 meter från Bölevägen i söder, för att säkerställa ett avstånd som överensstämmer med övriga delar av verksamhetsområdet och för att ta hänsyn till vägen och närliggande bebyggelse.

Naturmiljö

Planområdet är redan ianspråktaget för industriändamål och hårdgjort vilket gör att ingen påverkan bedöms uppstå på någon naturmiljö.

Trafik

Planförslaget innebär ingen förändring av trafiksystemet inom eller utanför planområdet, varken för gående eller cyklister, kollektivtrafikresenärer eller allmän motorfordonstrafik.

Planändringen möjliggör fortsatt att området kan användas för parkering, angöring och uppställningsytor. Vid eventuella förändringar av bebyggelsestrukturen inom planområdet ska tillräckligt utrymme samt ändamålsenliga angöringsvägar för avfallshantering säkerställas. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

Eventuellt tillkommande parkeringsbehov ska lösas inom egen fastighet alternativt inom verksamhetsområdet.

Geoteknik

Enligt den geotekniska undersökningen (Tyréns, 2022) ska all organisk jord schaktas bort innan anläggande av upplagsplan sker. Om bärighetskrav kommer föreligga på någon del av ytan bör befintliga fyllnadsmassor beaktas för att utreda tillåten påkänning. En fungerande

dränering av området är viktigt för att undvika höga grundvattennivåer som påverkar bärighet, hållfasthet och tjällyftningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet avses inte införlivas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för att anordna lämpliga åtgärder som krävs för att omhänderta dagvatten inom fastigheten. Vid ny- och ombyggnation som påverkar förutsättningar inom planområdet kan nya dimensioneringar och dagvattenlösningar behöva anordnas.

Snöhantering

Det bedöms fortsatt finnas tillräckliga ytor för snöhantering efter ett genomförande av detaljplanen.

El, värme, fiber och tele

Skanova har en markförlagd kabel i direkt anslutning till planområdet i Bölevägen. Ledningen bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplaneändringen.

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Den ursprungliga planen medger användningen industriändamål, planändringen möjliggör en byggrätt inom planområdet men innebär ingen ändring av markanvändningen. Det innebär att detaljplanen fortsatt möjliggör för industriändamål där miljöfarlig verksamhet kan ingå. De flesta miljöfarliga verksamheter ska även tillståndsprövas enligt miljöbalken och det räcker inte med att en viss typ av verksamhet är förenlig med gällande detaljplan för att tillstånd ska kunna ges till verksamheten enligt miljöbalken. Vid en prövning enligt miljöbalken prövas den enskilda specifika verksamheten som ska etableras med dess störningar till omgivningen.

Transporter av farligt gods

Planförslaget innebär inte någon förändring av förutsättningarna för transporter av farligt gods.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost inom fastigheten finns cirka 140 meter österut. Om avstånd från någon möjlig uppställningsplats, i och med nybyggnad, blir större än 150 meter till de brandposter som redan finns inom fastigheten behöver fler brandposter anläggas i området. Detta ombesörjs av fastighetsägaren om inte annat är avtalat.

Kapacitetshöjning bedöms preliminärt inte behövas för den nya exploateringen, om behov uppstår i framtiden får frågan hanteras då i samråd med räddningstjänsten. 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

Gällande detaljplan medger redan industriändamål, vilket innebär potentiellt bullrande verksamheter. Buller som kan uppstå till följd av verksamheten och påverka omgivningen beaktas därutöver i samband med bygg- och tillståndsprocesser i enlighet med gällande regler. Planändringen möjliggör mer permanent bebyggelse, vilket ger förutsättningar för att verksamheten kan inrymmas i byggnader. En sådan inkapsling bedöms kunna minska störningar för omgivningen genom minskad påverkan i form av buller.

Förorenad mark och vatten

Eftersom det inte finns några kända föroreningar inom planområdet krävs inga åtgärder.

Risk för översvämning

Planförslaget innebär inte någon förändring av risken för översvämning. Vid ett genomförande av detaljplanen är det viktigt att säkerställa att inga nya lågpunkter tillskapas eller att befintliga lågpunkter förstärks.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget och bebyggt med tälthallar. Området är till stor del hårdgjort och används för upplag, vilket innebär att marken redan är belastad. Vid uppförande av tälthallar liknande de som finns på platsen idag bedöms risken för ras och skred inom planområdet som låg.

Uppförande av permanent bebyggelse kan innebära förändrade och i vissa fall ökade laster jämfört med dagens situation. Även val av grundläggningsmetod kan påverka markens stabilitet. Utifrån detta behöver frågor om grundläggning och stabilitet hanteras i den fortsatta projekteringen och i bygglovsprocessen för att säkerställa lämpliga tekniska lösningar utifrån den specifika åtgärd som planeras.

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 under andra kvartalet 2026.

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 och gäller för de ändringar som planen avser.

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.

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-12-05. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta detaljplanen.

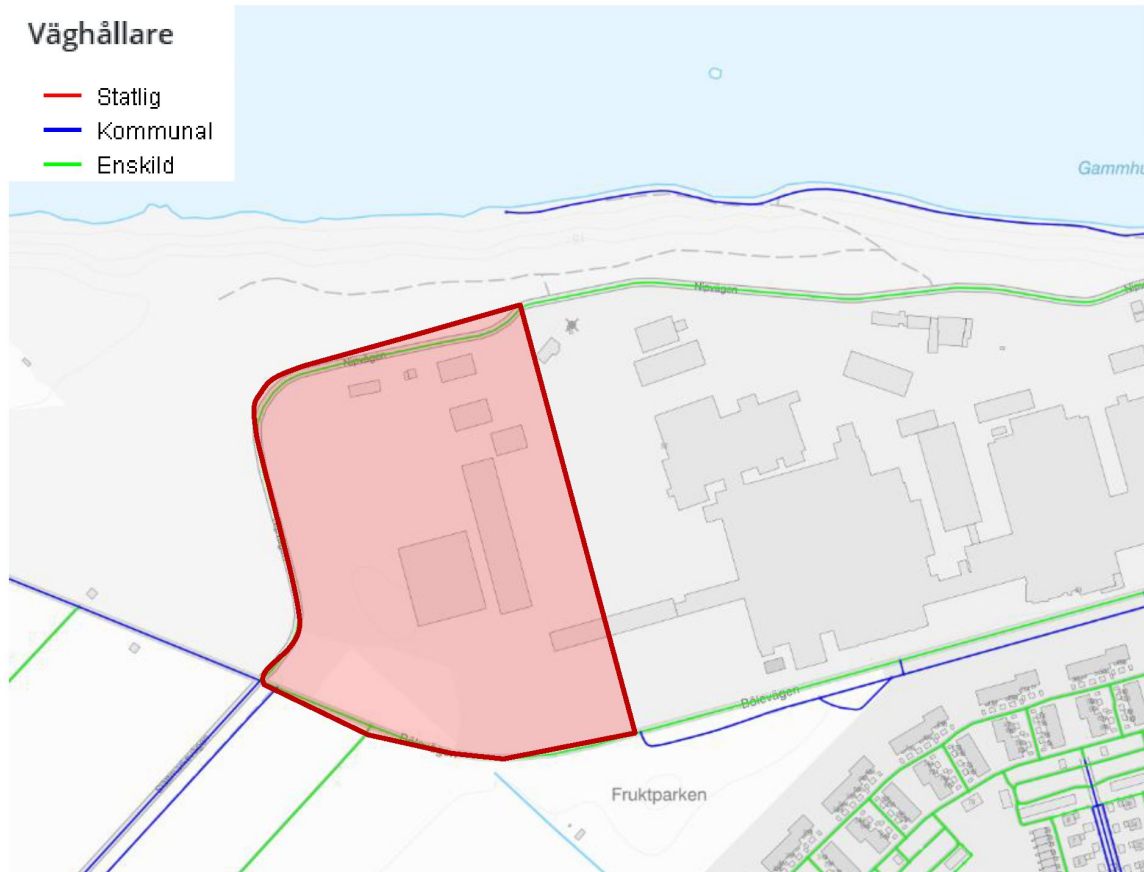
Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder.

Huvudmannaskapet är sedan tidigare enskilt för angränsande vägar, Nipvägen och Bölevägen, se figur 7 nedan. Vägarna ligger på privat ägd mark, inom del av fastigheten Böleaå 1:77 som ägs och nyttjas av Volvo, vilket motiverar fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskapet för gång- och cykelväg längs Bölevägen är kommunalt.



Figur 7. Väghållare inom planområdet. Röd yta visar ungefärlig gräns för planområdet. Källa: NVDB 2025.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Området ska inte införlivas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten utan bedöms kunna hantera dagvatten enskilt.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören bekostar planarbetet samt de kostnader som blir till följd av exploateringen, exempelvis vad gäller anläggning av mark, anslutningsavgifter, utbyggnad av dagvattenanläggningar, brandposter, uppförande av byggnader och anordnande av angorings- och tillfartsvägar. Ett plankostnadsavtal har tecknats med kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planändringen medför inga kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder förväntas uppstå till följd av ett genomförande av detaljplanen. Om behov uppstår i framtiden kan fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut.

Officialservitut

Officialservitut finns för del av Nipvägen norr om detaljplaneändringen, 2480K-09/168.1 Syftet är att säkerställa tillgänglighet för allmän bil, cykel och gångtrafik.

Servitutet bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen.

Markreservat

I gällande detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. Volvo (2480K-P06/125) finns markreservat, u-område. Området omfattas av ledningsrätt för vatten.

Markreservatet bedöms inte påverkas inte av detaljplaneändringen.

Ledningsrätter

Ledningsrätt för vatten finns i anslutning till gränsen för planändringen inom mark tidigare planlagd med markreservat för underjordisk ledning, u-område. Ledningsrätten har akt nummer 2480K-09/168.3.

Ledningsrätt för vatten och avlopp finns angränsande planändringens östra del och sammanbinder ett stråk längs del av Nipvägen och Bölevägen. Ledningsrätten har akt nummer 2480K-99/114.1.

Inga ledningsrätter bedöms påverkas av detaljplaneändringen.

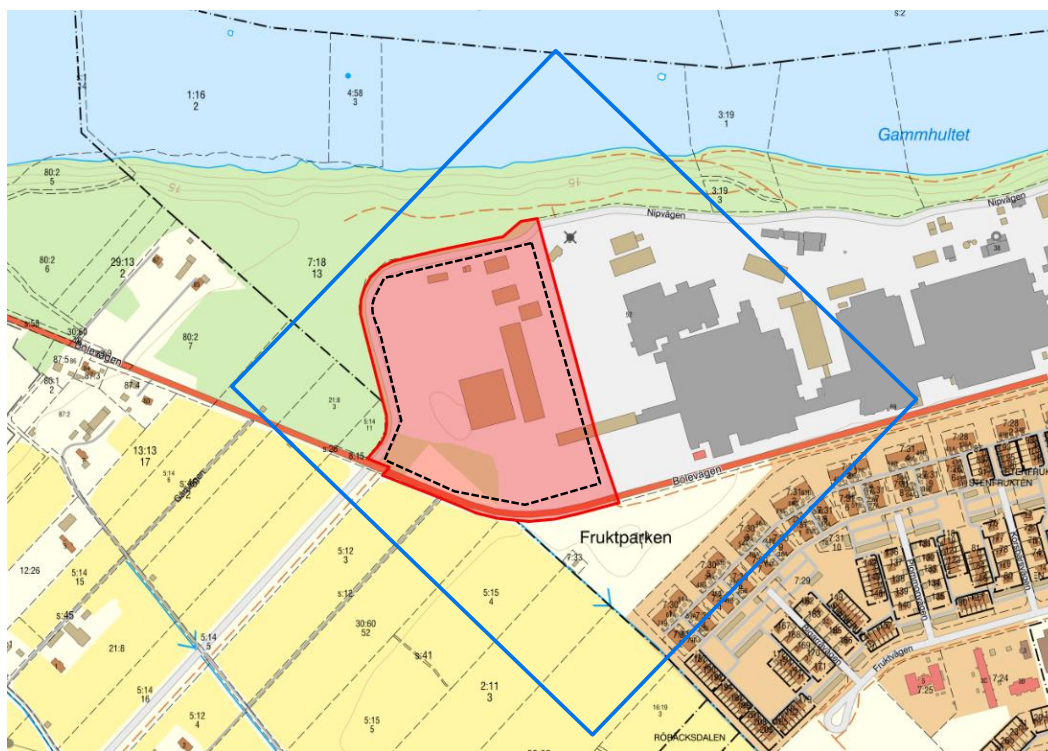
Upplysningar

Efter laga kraft vid en ändrad detaljplan:

- Blir den uppdaterade plankartan med ändringsområde och ändringsbestämmelser den gällande plankartan.
- Ny planbeskrivning upprättas enbart för ändringarna och biläggs den nya plankartan och befintlig planbeskrivning som fick laga kraft 2006-04-20.
- Den nya planbeskrivningen läses enbart för ändringarna, för tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare och närboende som bedöms beröras av ett genomförande av detaljplanen. I figur 8 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevvetskick inför samråd och granskning och ges möjlighet att lämna synpunkter. Alla som lämnat synpunkter under samråd eller granskning blir underrättade om antagande och överklaganderätt.



Figur 8. Gällande detaljplans utbredning är markerat ungefärligt med röd yta. Ändringen omfattar svartstreckat område. Avgränsningsområde för berörd samrådsrets visas med blå rektangel. (Källa karta: Lantmäteriet 2025)

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering, Bygglov, Kommunala lantmäterimyndigheten och Miljö- och hälsoskydd.

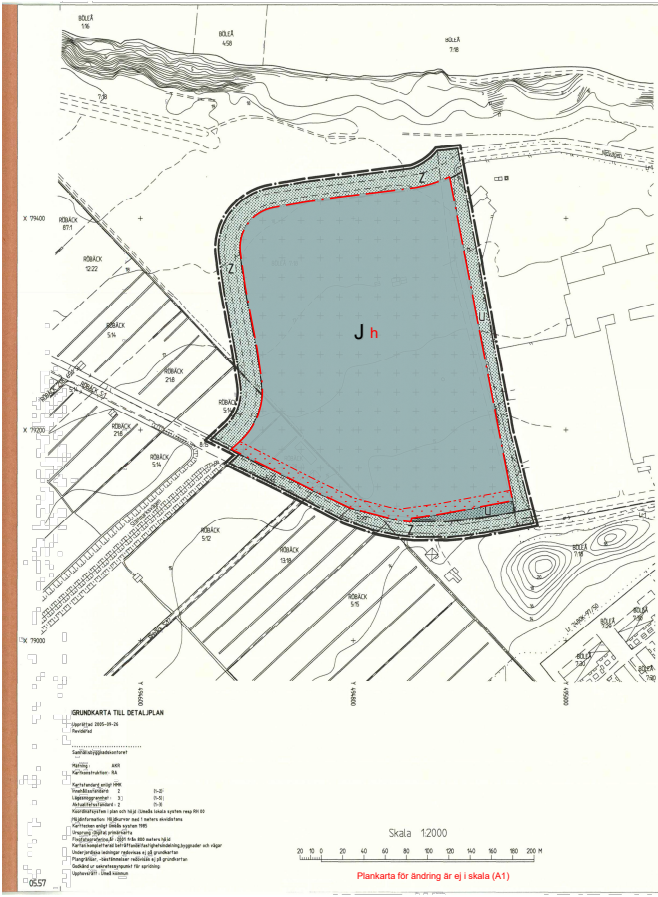
Medverkande konsultbolag

Tyréns Sverige AB.

Källor

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Tyréns Sverige AB, om inte annat anges.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Först av given användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräs
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Industri

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får ge utrymme för uppställingsytor, parkeringar och skärmtak
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Z Inom detta område skall mark vara tillgänglig för genomsnående vatt begränsat allmän kommunikation, allmän gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandeföreläggande vid dricksvatten närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2006-03-20
Laga kraft 2006-04-20
Vidmaras J.L.

Detaljplan för del av fastigheten
BÖLEÅ 7:18 m fl (Volvo)
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i januari 2006
Rev. mars 2006

[Signature]
Ole Fogdorn
Stadsarkitekt

[Signature]
Maria Hessel
Arkitekt

2480K-P06/125 GH

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Först av given användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräs
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens stryktjande

Höjd på byggnadsnivå

Höjden i marknivå är 0,2 m högre över angivet höjdnivå.

Genomförandeföreläggande vid dricksvatten närmast fem år efter laga kraft

UPPLYSNING

Den här ändring av detaljplan ska läsas ihop med detaljplan 2480K-P06/125

UTGÅENDE PLANBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens bebyggande

Marken får ge utrymme för uppställingsytor, parkeringar och skärmtak.

Antagandehandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Upprullad plankarta för detaljplan 2480K-P06/125
- Upprullad planbeskrivning för detaljplan 2480K-P06/125

Beslut
Antagen
Laga kraft
Vidmaras
Ändring av detaljplan för del av fastigheten
Bölea 7:18 m.fl. (Volvo)
(2480K-P06/125)
i Umeå kommun, Västerbottens län
Detaljplanering, maj 2005

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo) (2480K-P06/125) i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av byggnader med en höjd som anpassats till områdets flyghinderbegränsande nivå. Planen syftar vidare till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2026-02-25 till 2026-03-18 samt granskning under tiden 2026-04-14 till 2026-04-28. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur förslaget om ändring av detaljplan 2480K-P06/125 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. Vid ändring av detaljplan är Länsstyrelsens prövning avgränsad till att omfatta enbart det som ändringen avser.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd

LUFTFARTSVERKET (LFV)

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd

LANTMÄTERIET

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

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

TEKNISKA NÄMNDEN

Tekniska nämnden har inkommit med ett tjänstemannayttrande på delegation från nämnden.

Avdelningarna *Trafik och Gata*, *Drift och Underhåll* samt *Park och Natur* har inga synpunkter på detaljplanen.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Angående detaljplaneförslaget dnr BN-2024/00016, del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. specifikt gällande granskningshandling April, 2026, har brandförsvaret inget att erinra.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vakin framför att deras yttrande från samrådet kvarstår gällande att området inte kommer att införlivas i verksamhetsområde för dagvatten samt för att hushållsavfall ska kunna hämtas behöver kraven i Vakins gällande anvisningar vara uppfyllda.

Kommentar

Detaljplanen hindrar inte enskilda lösningar för hantering av dagvatten eller avfallshantering enligt Vakins anvisningar.

UMEÅ ENERGI

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

VATTENFALL ELDISTRIBUTION

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och har inget att erinra.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport. Swedavia ser positivt på att planbeskrivningen kompletteras med information om att flygplatsen måste kontaktas innan uppförande

av byggkranar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor. Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

YTTRANDE 1

Undertecknad motsätter sig bestämt att Nipvägen administrativt exkluderas ur planområdet för BN-2024/00016. Jag kräver att Byggnadsnämnden återinför Nipvägen i prövningen och omedelbart agerar mot det pågående lagbrottet på fastigheten i enlighet med nämndens tillsynsplikt.

Grund för yttrandet (Bevisat myndighetsmissbruk)

1. Skriftligt erkännande om partiskhet (2025-09-09): Genom mejl från trafikplanerare (*tjänstepersonens namn maskat*) bekräftas att kommunen redan i september 2025 satt i informella diskussioner med exploatören och utredde hur man permanent skulle kunna stänga av vägen på Volvos begäran. Detta skedde långt innan samrådet ens var sammanställt.
2. Länsstyrelsens prejudikat (Dnr 403-8539-2018): Länsstyrelsen slog 2018 fast att avstängning av Nipvägen med stängsel/bom strider mot detaljplanens z-bestämmelse. Att nu tillåta en bom är att trotsa ett fastställt rättsligt beslut.
3. Bindande planbestämmelser (Dnr PLA 95-56): Enligt gällande plan ska Nipvägen vara tillgänglig för "genomgående viss begränsad allmän körtrafik". Detta är en lagstadgad motprestation för avstängningen av Bölevägen som inte kan förhandlas bort.
4. Åsidosättande av politiska villkor (BN 2021–1632): Nämndens beslut från 2021 fastställde att Volvo ej får privatisera Nipvägen. Nuvarande bomlösning är en direkt överträdelse av detta villkor.
5. Erkännande om uppdelning av ärenden (2026-04-06): Genom skriftligt svar från handläggare (*tjänstepersonens namn maskat*) den 6 april 2026 erkänns att avdelningen fattat beslut om att "dela upp eventuella olovligheter" på olika ärenden för att nå en "frivillig rättelse". Att splittra ärendet för att skriva av det befintliga tillsynsärendet när betongsuggorna flyttas – samtidigt som man vet att en bom redan spärrar vägen – är ett erkänt försök att runda rättvisan.
6. Otillbörlig ändring av planområdet (§ 229, 2025-10-22): Genom protokollsutdrag bevisas att nämnden, på direkt begäran av exploatören, valt att begränsa planområdet för att möjliggöra en "enklare process". Detta är ett erkännande av att myndigheten medvetet försöker undvika att pröva de boendes lagstadgade rättigheter.
7. Otillbörlig manipulation (2026-04-14): Bara åtta dagar efter att handläggaren den 6 april skriftligen erkänt att avdelningen ville dela upp

ärendet, fullbordades manövern den 14 april 2026 genom att planchefen (*tjänstepersonens namn maskat*) lade ut de reviderade handlingarna som lyfter ut Nipvägen.

Förteckning över bifogad bevisning

Då Byggnadsnämnden genom passivitet fram till 2026-04-16 kl. 16:00 bekräftat att man inte avser att agera sakligt, bifogas härmed följande urval av bevisning. Fullständig dokumentation inklusive den citerade mejlväxlingen från september 2025 kommer att överlämnas direkt till Länsstyrelsen vid ett överklagande.

- Bilaga 1: Länsstyrelsens beslut 2018-11-05 (Dnr 403-8539-2018).
- Bilaga 2: Planbeskrivning 1996 (Dnr PLA 95-56).
- Bilaga 3: Tillsynsrapport 2026-01-12 (Dnr BN 2025-001320).
- Bilaga 4: Magnus Norbergs juridiska inlaga/överklagan till Länsstyrelsen (2018).
- Bilaga 5: Protokollsutdrag BN 2025-10-22 (§ 229).
- Bilaga 6: Fotodokumentation på bominstallation (2026-04-16).
- Bilaga 7: Skärmdump från Volvos intranät (Bevis på föregripande av beslut).

Kommentar

De synpunkter som framförs avser huvudsakligen tillsynsfrågor, tidigare handläggning och påstådda olovligheter, delvis i form av en uppförd bom över Nipvägen cirka 800 meter från planområdet. Dessa frågor hanteras inte inom ramen för aktuell detaljplaneprocess utan prövas i separata tillsynsärenden enligt plan- och bygglagen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Detta görs genom att ett område där det tidigare endast fick finnas uppställning, parkering och skärmtak istället får bebyggas. I och med att det är en ändring av detaljplan är det endast ändringarna som prövas, i övrigt fortsätter den tidigare detaljplanen, Detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo), att gälla. Nipvägen är således fortsatt planlagd som kvartersmark med industriändamål med egenskapsbestämmelsen [z] *"inom detta område skall mark vara tillgänglig för genomgående viss begränsad allmän körtrafik, allmän gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar"*.

Det fanns initialt ett uppdrag att samordna den aktuella detaljplaneändringen med ett planarbete för Nipvägen. Bakgrunden var ett positivt planbesked där sökanden uttryckte önskemål om att upphäva den gällande z-bestämmelsen i syfte att möjliggöra en privatisering av vägen, vilket i sin tur aktualiserade behovet av att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till älven samt en framtida gång- och cykelkoppling i området. Innan planarbetet påbörjades konstaterades dock att Nipvägen och angränsande älvbrink präglas av geotekniska utmaningar, bland annat avseende stabilitet, erosionsrisker. Mot denna bakgrund beslutade byggnadsnämnden att avgränsa

den aktuella detaljplaneändringen så att Nipvägen inte längre skulle ingå i planområdet. Denna avgränsning utgör ett administrativt ställningstagande inom ramen för planprocessen och innebär inte någon förändring av gällande planbestämmelser för vägen, vilka fortsatt gäller i sin helhet.

Framförda synpunkter faller utanför detaljplanens syfte och omfattning och föranleder därför ingen revidering av planförslaget.

YTTRANDE 2

Samma avsändare som yttrande 1

Undertecknad lämnar härmed synpunkter under granskningskedet enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget syftar till att möjliggöra fortsatt industriell utveckling inom området genom förändrade planbestämmelser och utökad byggrätt. Av tillgängliga handlingar framgår samtidigt att delar av området omfattas av gällande detaljplan 2480K-P98/31, där mark är reglerad med s.k. z-bestämmelse.

Faktiska förhållanden enligt handlingar

Gällande planbestämmelse (z-mark). Av kommunens tillsynsprotokoll och delegationsbeslut framgår att marken är reglerad så att den ska:

- vara tillgänglig för genomgående viss begränsad allmän körtrafik
- vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik
- möjliggöra allmänna underjordiska ledningar

Faktisk avstängning av väg

Av tillsynsprotokoll från kommunen (2026-01-12) framgår att:

- vägen varit avstängd med betongfundament och metallrör
- avstängningen helt spärrade bilvägen
- delar av gång- och cykelvägen påverkades

Kommunens tillsyn och beslut

Av delegationsbeslut (2026-04-22) framgår att:

- ett tillsynsärende initierats med anledning av avstängningen
- åtgärden bedömts i relation till detaljplanens z-bestämmelse
- avstängningen därefter har tagits bort
- ärendet avslutats eftersom någon överträdelse inte längre förelåg

Tidigare prövning av frågan

Av tillsynsprotokollet framgår att frågan om vägavstängning tidigare har hanterats av:

- byggnadsnämnden
- länsstyrelsen
- mark- och miljödomstolen

Tillämplig lagstiftning

2 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900)

2 kap. 3 § Plan- och bygglagen (2010:900)

4 kap. 33 § Plan- och bygglagen (2010:900)

5 kap. 18–24 §§ Plan- och bygglagen (2010:900)

Rättslig analys - Påverkan på allmän tillgänglighet

Det är genom handlingarna klarlagt att:

- aktuell mark enligt gällande detaljplan ska vara tillgänglig för viss allmän trafik
- en faktisk avstängning av denna funktion har förekommit

Mot denna bakgrund är frågan om tillgänglighet inte enbart teoretisk, utan har aktualiserats i praktiken. Enligt 4 kap. 33 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska planens konsekvenser redovisas.

Bedömning:

Planförslaget saknar en tydlig redovisning av hur den funktion som tidigare säkerställts genom z-bestämmelse påverkas av planändringen. Efter att tillsynsärendet avslutats har det enligt iakttagelser på plats uppförts en fysisk avstängning i form av bom inom det aktuella området. Detta innebär att framkomligheten på den aktuella sträckan begränsas. Den uppförda bomen efter avslutad tillsyn innebär att frågan om tillgänglighet fortfarande är aktuell och inte enbart historisk. Detta förstärker behovet av att planförslaget tydligt redovisar hur tillgängligheten ska hanteras framåt.

Förhållande till gällande detaljplan

Planförslaget innebär ändringar inom ett område där tidigare plan uttryckligen reglerar tillgänglighet för allmän trafik.

Det framgår inte tillräckligt tydligt:

- om denna funktion ska bestå
- förändras
- eller upphöra

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska allmänna intressen beaktas.

Bedömning:

Det råder oklarhet kring hur planförslaget förhåller sig till tidigare fastställda planbestämmelser.

Behov av samlad redovisning av tidigare prövningar

Eftersom frågan enligt handlingarna tidigare varit föremål för prövning i flera instanser, utgör detta en relevant del av planeringsunderlaget. Enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska berörda ges ett tillräckligt beslutsunderlag.

Bedömning:

Planhandlingarna bör kompletteras med en tydligare redovisning av tidigare prövningar och deras betydelse för planförslaget.

Sammanfattning

Följande brister identifieras i planförslaget:

- Otillräcklig redovisning av konsekvenser för allmän tillgänglighet
- Otydlighet i förhållande till gällande z-bestämmelse
- Avsaknad av samlad redovisning av tidigare prövningar

Yrkande

Mot bakgrund av ovanstående yrkas att:

planförslaget kompletteras innan antagande med:

- tydlig redovisning av hur allmän tillgänglighet påverkas
- klagörande av hur gällande planbestämmelser hanteras
- redovisning av tidigare prövningar i relevanta instanser

Vidare yrkas att detaljplanen säkerställer att mark som enligt gällande plan omfattas av z-bestämmelse även fortsättningsvis ska vara tillgänglig för genomgående viss allmän körtrafik samt gång- och cykeltrafik. Dessa synpunkter har inte tillgodosetts i planförslaget i dess nuvarande utformning.

Kommentar

Synpunkterna avser huvudsakligen frågor rörande avstängning av Nipvägen samt tillämpningen av gällande z-bestämmelse. Dessa frågor hanteras inom ramen för tillsyn enligt plan- och bygglagen och omfattas inte av den aktuella ändringen av detaljplan.

Syftet med planändringen är att möjliggöra fortsatt industriell utveckling inom ett avgränsat område. Endast de delar av planen som ändras prövas, övriga delar av gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrade. Nipvägen omfattas således inte av denna planändring, och dess z-bestämmelse påverkas inte.

Detta har förtydligats ytterligare i planbeskrivningen i syfte att klargöra planändringens konsekvenser, det vill säga att övriga delar av gällande detaljplan fortsatt gäller oförändrade. Mot denna bakgrund bedöms det vara tillräckligt tydligt redovisat hur planförslaget förhåller sig till gällande planbestämmelser. Eftersom planändringen inte omfattar Nipvägen och inte innebär någon förändring av dess reglering, föranleder de framförda synpunkterna inga ytterligare justeringar av planförslaget.

YTTRANDE 3

Samma avsändare som yttrande 1 och 2

Fortsättning på yrkande. Bifogade bilagor påvisar genom rättslig analys och historiska domstolsbeslut att myndigheten i ond tro manipulerat planunderlaget och exkluderat sakägare för att runda gällande Z-markering. Som framgår av Regeringsrättens dom (Bilaga 6) är Z-markeringen en domstolsfastställd rättighet.

Till yttrandet har fem bilagor bifogats.

- **Bilaga 4.** Yrkande om rättslig analys till länsstyrelsen

- **Bilaga 5.** Illustration över exkluderade sakägare
- **Bilaga 6.** Gammal dom 1998
- **Bilaga 54.** Planbesked BN2018.02166 protokollsutdrag
- **Bilaga 57.** Inriktningsbeslut BN2018.02166 protokollsutdrag

Kommentar

De framförda synpunkterna rör påstådd manipulation av planunderlag och exkludering av sakägare. Kommunen vill klargöra att sakägarkretsen i detta ärende består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare och närboende som bedömts vara direkt berörda av detaljplaneändringen. Bedömningen har grundats på om den föreslagna planändringen medför fastighetsrättsliga konsekvenser, inskränkningar i användningen av mark eller byggnader, eller annan konkret påverkan för berörda fastigheter.

Den aktuella detaljplaneändringen omfattar inte Nipvägen eller dess z-bestämmelse och innebär ingen förändring av de rättigheter eller skyldigheter som följer av gällande planbestämmelse. Denna kvarstår oförändrad och påverkas inte av den föreslagna ändringen.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- Endast redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har förtydligats under rubriken *Ändring av detaljplan* för att klargöra att planbestämmelser som inte omfattas av ändringen fortsatt gäller enligt den ursprungliga detaljplanen.
- Ändringar av redaktionell karaktär.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2026.

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 med flera inom Böle i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av byggnader med en höjd som anpassats till områdets flyghinderbegränsande nivå. Planen syftar vidare till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2026-02-25 till 2026-03-18. Samrådsrets, 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.

Syftet med detaljplanen

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av byggnader med en höjd som anpassats till områdets flyghinderbegränsande nivå. Planen syftar vidare till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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 noteras.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på rubricerad plan.

Kommentar

Yttrandet noteras.

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.

Kommentar

Yttrandet noteras, ledningen bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplaneändringen.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia önskar dock att framföra följande:

- Det bör av planbeskrivningen eller på annat sätt framgå att flygplatsen måste kontaktas innan uppförande av byggkranar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i detta samrådskede.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under avsnitt *Kapitel 3 miljöbalken* med att vid uppförande av tillfälligt uppstickande delar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor, exempelvis byggkranar, måste flygplatsen kontaktas innan.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Planändringen syftar bl.a. till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Umeåregionens brandförsvaret har tagit del av följande underlag;

- Planbeskrivning – samrådshandling, Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 m.fl. (Volvo) (2480K-P06/125), daterad februari 2025.
- Plankarta 2480K-P06/125, daterad februari 2026
- PM Geoteknik Böle 7.18 m.fl. , daterad 2022-09-15, upprättad av Tyréns

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget:

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

I planbeskrivning s. 16, kapitel Brandsäkerhet beskrivs att det ”inom fastigheten Böleå 1:77 och i anslutning till Bölevägen i söder finns flertalet brandposter. [---] Närmsta brandpost utanför planområdet återfinns cirka 30 meter söder om planområdet intill Bölevägen och den park som finns i närheten av planområdet, Fruktparken.”

Syftet med brandposter är att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand. Planändringen berör möjligheter att uppföra byggnader inom befintlig verksamhet som är ett inhägnat område. Verksamhetstypen bedöms kräva ett avstånd på maximalt 150 meter till närmaste brandpost uppfylls. Detta ska gälla oavsett var på fastigheten som aktuellt brandfordon ställs upp. Verklig sträcka där det är genomförbart att lägga ut ett slangsystem avses.

Den brandpost som åsyftas i närheten av planområdet, Fruktparken, cirka 30 meter söder om planområde **kan inte nås** vid insats berörd av eventuella tillkommande byggnader (eller vid insats norr om befintlig byggnad) inom området. Detta på grund av stängsel/inhängnad. Om avstånd från någon möjlig uppställningsplats, i och med nybyggnad, är större än 150 meter till de brandposter som redan finns anordnade vid/på befintliga industribyggnader behöver fler brandposter anläggas i området. Detta ombesörjer fastighetsägaren om inte annat är avtalat.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om att brandposten vid Fruktparken inte kan nyttjas på grund av att planområdet är inhägnat.

Planbeskrivningen kompletteras även med att närmsta brandpost inom fastigheten finns cirka 140 meter österut. Om avstånd från någon möjlig uppställningsplats, i och med nybyggnad, blir större än 150 meter till de brandposter som redan finns inom fastigheten behöver fler brandposter anläggas i området. Detta ombesörjs av fastighetsägaren om inte annat är avtalat.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet noteras.

TEKNISKA NÄMNDEN, GATOR OCH PARKER**Trafik och gata**

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Gator och parker ansvarar inte för de gator som ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik. Fastighetsägaren ansvarar för exempelvis vinterväghållning och avgör själv vilken standard denna ska ha (kan skilja mot anslutande kommunala gc-vägar).

Park och natur

Är en riskbedömning genomförd av eventuell påverkan på nipans skredkänslighet? Området mellan älven och det föreslagna bebyggelseområdet är utpekad som känsligt för ras och skred.

Kommentar**Trafik och gata**

Yttrandet noteras.

Drift och underhåll

Yttrandet noteras, fastighetsägaren ansvarar för skötsel av delar av Bölevägen samt Nipvägen vilket står i planbeskrivningen.

Park och natur

Planområdet ligger utanför det område som bedöms kunna påverkas av rasrisk från instabila slänter längs Umeälven. Planområdet avskiljs från älven och påverkansområdet med en cirka 10 meter bred väg, Nipvägen.

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget och bebyggt med tälthallar. Området är till stor del hårdgjort och används för upplag, vilket innebär att marken redan är belastad. Vid uppförande av tälthallar liknande de som finns på platsen idag bedöms risken för ras och skred inom planområdet som låg.

Planändringen möjliggör dock permanent bebyggelse, vilket kan medföra förändrade och i vissa fall ökade laster jämfört med dagens förhållanden. Även val av grundläggningsmetod kan påverka markens stabilitet. Mot denna bakgrund behöver frågor om grundläggning och stabilitet hanteras i den fortsatta projekteringen och i bygglovsprocessen för att säkerställa lämpliga tekniska lösningar. Planbeskrivningen kompletteras därför med information om detta.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget men har följande synpunkter och kommentarer.

Dagvatten från hårdgjorda ytor bör omhändertas lokalt eller fördröjas och eventuellt renas innan det släpps till kommunalt nät eller till recipient. Om dagvatten ska avledas till Umeälven bör det beaktas att både vattenförekomsten Umeälven Österfjärden har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

På fastigheten har det påträffats diverse fyllnads- och rivningsmassor. Om föroreningar påträffas i samband med schaktarbeten måste dessa åtgärdas.

Området ligger nära älvbrinken och är utpekad som ett område med skredrisk i SGI:s kartunderlag för ras, skred och erosion.

Kommentar

Yttrandet noteras, dagvattenhantering sker i dagsläget lokalt inom planområdet genom trummor, brunnar samt diken och avleds till befintligt ledningsnätssystem. Befintligt ledningssystem inom fastigheten har flera oljeavskiljare och fettavskiljare innan dagvattnet leds vidare till Umeälven. Planändringen bedöms medföra en så begränsad förändring i förhållande till nuläget att den varken riskerar att medföra en försämring av fastställda miljö kvalitetsnormer eller äventyra möjligheten att uppnå dessa.

Yttrandet noteras, planbeskrivningen innehåller information om att vid påträffande av föroreningar i samband med schaktning eller andra åtgärder ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas. Eventuella förorenade massor ska omhändertas och hanteras i enlighet med gällande lagstiftning.

Yttrandet noteras. Planområdet ligger utanför det område som bedöms kunna påverkas av rasrisk från instabila slänter längs Umeälven. Planområdet avskiljs från älven och påverkansområdet med en cirka 10 meter bred väg, Nipvägen.

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget och bebyggt med tälthallar. Området är till stor del hårdgjort och används för upplag, vilket innebär att marken redan är belastad. Vid uppförande av tälthallar liknande de som finns på platsen idag bedöms risken för ras och skred inom planområdet som låg.

Planändringen möjliggör dock permanent bebyggelse, vilket kan medföra förändrade och i vissa fall ökade laster jämfört med dagens förhållanden. Även val av grundläggningsmetod kan påverka markens stabilitet. Mot denna bakgrund behöver frågor om grundläggning och stabilitet hanteras i den fortsatta projekteringen och i bygglovsprocessen för att säkerställa lämpliga tekniska lösningar. Planbeskrivningen kompletteras därför med information om detta.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Den del av fastigheten som berörs av denna detaljplan kommer ej införlivas i verksamhetsområde för dagvatten. Vakin antar således att fastighetsägaren hanterar dagvattnet med enskilda lösningar.

Inget att erinra.

Avfall

Vakins avdelning för avfall och återvinning har granskat detaljplaneförslaget med diarienummer BN-2024/00016. Enligt handlingarna är det preliminära syftet med planen att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industri.

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från verksamhet. I alla lokaler där människor vistas uppkommer kommunalt avfall. Beställning av kärl och hämtning görs hos Vakin.

I handlingarna finns inget avsnitt gällande avfall och eftersom det rör sig om en plan för industri lämnas ett generellt yttrande.

För att hushållsavfall ska kunna hämtas behöver kraven i Vakins gällande anvisningar vara uppfyllda. Anvisningarna finns som bilaga, de finns även på Vakins hemsida och då i sin senaste version efter eventuella revideringar. I anvisningarna finns exempelvis information om vilka krav som ställs på sopbilens transportväg och uppställningsplats samt avfallsutrymmens utformning.

Förekommer fettavskiljare ska tömning ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin. Slangdragning är ett tungt arbetsmoment och därför bör avstånd mellan uppställningsplats för slambil och anslutningspunkt för tömning inte överstiga 10 m.

Kommentar

Vatten och avlopp

Yttrandet noteras, fastighetsägaren hanterar i dagsläget dagvattnet med enskilda lösningar och kommer fortsatt hantera dagvatten med enskilda lösningar vid ett genomförande av detaljplanen.

Avfall

Yttrandet noteras, Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning enligt planbeskrivningen.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet noteras.

YTTRANDE 1

Avsnittet bör förses med gång och cykelbana så att den binder ihop de befintliga från Böleäng till Slättmarksvägen.

Kommentar

Detaljplaneändringen omfattar privatägd mark inom ett industriområde och syftar bland annat till att möjliggöra för permanent bebyggelse inom fastigheten. Att utreda eller skapa förutsättningar för ett sammanhängande gång- och cykelstråk ingår inte i planens syfte eller omfattning.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Endast redaktionella ändringar görs av plankartan, plankartans status ändras från samrådshandling till granskningshandling och månaden uppdateras.

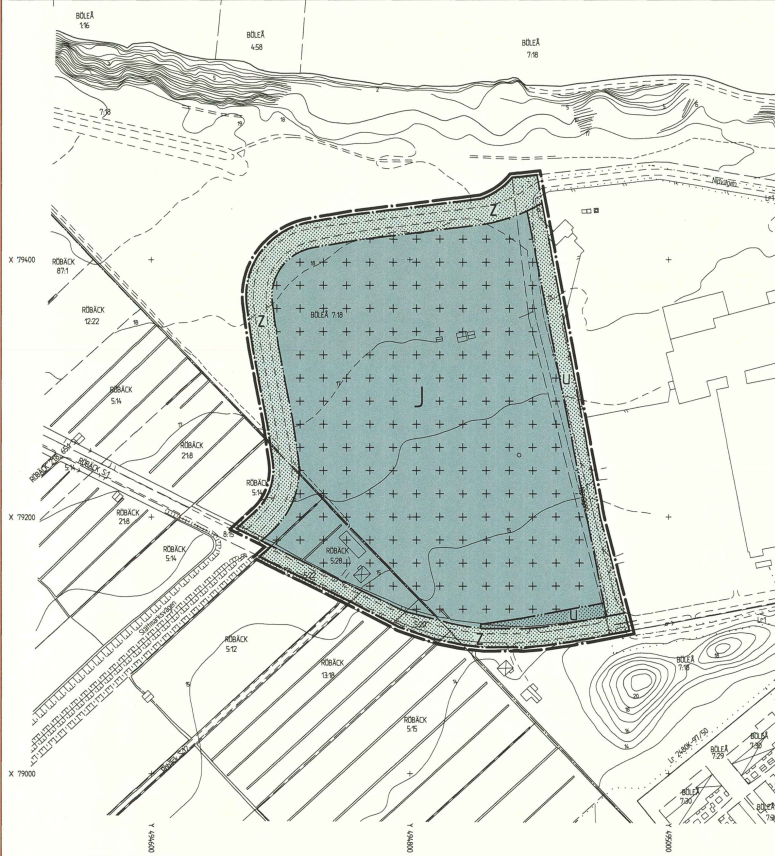
Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen kompletteras under avsnitt kap 3 miljöbalken med att vid uppförande av tillfälligt uppstickande delar som riskerar att genomtränga flygplatsens hinderytor, exempelvis byggkranar, måste flygplatsen kontaktas innan.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att brandposten vid Fruktparken inte kan nyttjas på grund av att planområdet är inhägnat.
- Planbeskrivningen kompletteras med information att närmsta brandpost inom fastigheten finns cirka 140 meter österut samt att om avstånd från någon möjlig uppställningsplats blir större än 150 meter till befintliga brandposter behöver fler brandposter anläggas i området, vilket ombesörjs av fastighetsägaren om inte annat är avtalat.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det utanför planområdet finns ett riskområde/påverkansområde för ras kopplat till Umeälven och dess branta slänter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information att vid kommande projekterings- och bygglovsprocess behöver grundläggning och stabilitet beaktas för att säkerställa lämpliga tekniska lösningar utifrån den specifika åtgärd som planeras.
- Planbeskrivningens status ändras till granskningshandling och månaden uppdateras.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga tillkommande eller reviderade utredningar har skett

Detaljplanering, Umeå kommun, april 2026.



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Industri

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får ge utrymme för uppställningsytor, parkeringar och skämtvägar
- U Markens skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Z Inom detta område skall mark vara tillgänglig för genomgående viss begränsad allmän körtrafik, allmän gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandeliden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2006-03-20
Laga kraft 2006-04-20
Vidmaras *fd.*

Detaljplan för del av fastigheten
BÖLEÅ 7:18 m fl (Volvo)
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Samhällsbyggnadskontoret i januari 2006
Rev. mars 2006

Ole Forsgren
Ole Forsgren
Stadsarkitekt

Maria Hessel
Maria Hessel
Arkitekt

GRUNKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-09-24
Reviderad

Samhällsbyggnadskontoret

Plannummer: 132/26
Kartblad: 18A
Kartstadium enligt 1986
Innehållsregister: 2 (S-2)
Lagplan: 1 (S-1)
Aktuella innehåll: 2 (S-2)
Kartbladets namn och höjd: Umeå (S-1) system resp. R100
Höjdhöjningar: Höjdhöjningar med 1 meters skeddintervall
Kartbladets enligt 1986 system resp. 1986
Upprättad: Digitalt avbildad
Fotografiering: år 2005 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad med bef. planer, fastighetsbegränsningar och vägar
Innehållsregister: Innehållsregister enligt 1986
Pangnummer: bestämmer radier och 1:500 grundkartan
Skalet: 1:5000
Upprättad: Umeå kommun





LAGAKRAFTBEVIS

2006-04-20

DNR PLA 05-57

Detaljplan för del av fastigheten **Böleå 7:18 m fl** inom Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-03-20, § 70

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-04-20**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov


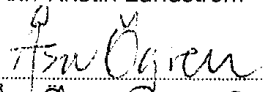
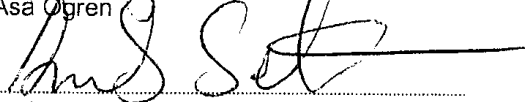
Fastighetsbildning

060420162234350

2480K - P06/125

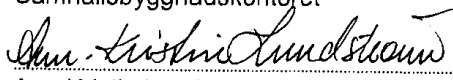
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

5

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.45	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ingemar Dalgård (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Ann-Marie Andersson (s) Stig Lundström (s) Caroline Nilsson (kd) Lennart Degerliden (fp) Örjan Mikaelsson (v) Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Térèse Siksjö, informatör Margareta Freij, assistent Håkan Sjögren, ekonomichef, § 62	Christophe Poncin, chef för Geografisk information, §§ 62, 64 Britta Nordbrandt-Nilsson, bostads- anpassningschef, § 62 Carina Björö, lantmätare, § 62 Veronica Gran, § 64
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2006-03-28	
Underskrifter	Sekreterare  Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 62-97 § 90 Mården – Omedelbar just
	Ordförande  Åsa Ögren	
	Justerare  Anders Sellström	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2006-03-20	
Datum för anslags uppsättande	2006-03-30	Datum för anslags nedtagande 2006-04-20
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2006-03-20 § 70

Dnr PLA 2005-57

Justerarnas sign:

[Handwritten signature] aul

Fastighetsbeteckning: BÖLEÅ 7:18 m fl
Fastighetens adress: Nipvägen

Sökande: Umeå Kommun
Stadsledningskontoret
Mark och exploatering
901 84 Umeå kommun

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Maria Hessel

Sign: *[Handwritten signature]*

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål med utrymme för uppställningsytor, parkeringar, skärmtak samt ny vägdragnings av industriväg.

Utställningstid

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i januari 2006. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har hållits under tiden 18 januari -13 februari 2006. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev delgivits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

UMEVA

Om diket i sydvästra delen av planområdet ska läggas igen måste omledning av dagvattnet från området sydväst om planen ske.

Kommentar: Synpunkten delges sökanden.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Sammanfattning

Utöver några redaktionella ändringar i genomförandebeskrivningen har planbeskrivningen kompletterats med avsnittet *störningar*.

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, föreslår byggnadsnämnden att revidera detaljplanen samt att anta den reviderade detaljplanen.



PROTOKOLL
Beslutsdatum
2006-03-20 § 70

Justerarnas sign:

BESLUT: **Byggnadsnämnden beslutar**

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

//

**Antagandehandling**

1 (3)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 05-57

Detaljplan för del av fastigheten **Böleå 7:18** m fl inom Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål med utrymme för uppställningsytor, parkeringar, skärmtak samt ny vägdragnings av industriväg.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom västra Teg ca 4 km från Umeå centrum. Området ligger väster om Volvos verksamhetsområde strax söder om Umeälven. Området angörs från Slättmarksvägen och Nipvägen. Umeå kommun är markägare till största delen av planområdet. Böleå 1:77 ägs av Volvo Lastvagnar AB, Röbäck 5:20, 5:22 och 8:15 ägs av Umeå tingslags väghållningsdistrikt, Röbäck 13:18 ägs av Arne Lindström och Röbäck 5:12 ägs av Lars Gunnar Sandström

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller översiktsplanen (ÖPL) senast antagen 1998-05-25 och redovisar ett expansionsområde för Volvo inom planområdet. I huvudsak är det aktuella området inte detaljplanelagt, men gränsar till och berör stadsplan (A1/16) fastställd 1987-08-14 och detaljplanerna 2480K-P95/52 laga kraft 1995-07-20 och 2480K-P98/31 laga kraft 1997-11-13

MKB

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Befintliga förhållanden.**

Befintlig verksamhet (Volvo lastbilar) öster om planområdet har önskemål om att utvidga sin verksamhet åt väster. Området är idag obebyggd förutom en mindre tomtplats med ett enbostadshus och komplementbyggnad i planområdets västra del. Området som är relativt plant består dels av naturmark, mestadels skog och obrukad äldre åkermark och dels parkeringsyta med fyllmassor. Nipvägen som används som en av tillfartsvägarna till Volvo ligger som en avgränsning av verksamhetsområdet och planområdet.

Planutformning

Området avses användas för uppställningsytor, parkeringar och skärmtak. Nipvägen flyttas till ett nytt läge i den västra delen av planområdet och kommer att avgränsa planområdet. Nipvägens nya läge kommer att angöra korsningen till Slättmarksvägen och Bölevägen. Vägomläggningen innebär inga förändringar i vägsystemet. Större delen av Nipvägen kommer att ingå i Volvos industrifastighet. Dess huvuduppgift är interna förflyttningar mellan industriområdets östra och västra delar. Detaljplanen anger att Nipvägen ska hållas öppen för genomfart av viss allmän körtrafik (avser främst boende i bostadshusen längs Bölevägen mellan travet och Volvo).

Natur-och kulturmiljö

Längs Nipvägens norra sida finns en skogsridå mot älvbrinken, som stupar brant mot norr. Skogsridån som gränsar till planområdet är inte planlagt. Planområdet berör skogsområde och obrukad åkermark. Specifika värdefulla natur-och kultur värden saknas inom planområdet.

Gång- och cykelvägar.

För att bl.a. behålla tillgängligheten till Älvskanskapet ska Nipvägen och Bölevägen vara fortsatt öppen för genomfart för allmän gång- och cykeltrafik.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av Ramböll Sverige AB.

Teknisk försörjning

Kommunens vatten- och avloppsledningar ligger längs den del av Nipvägen som försvinner. Detaljplanen säkerställer tillgängligheten till ledningsområdet.

Störningar

Det befintliga bostadshuset med komplementbyggnader inom planområdet är obebodd och ska rivras.

Med hänvisning till att området avses för fordonstrafik kan det ur miljömässig synpunkt rekommenderas att avleda dagvattnet till system med oljeavskiljning.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom planområdet. Eftersom Nipvägen är allmän tillgänglig samt att skogsområdet och älvbrinken med Umeleden inte berörs av planförslaget ligger särskilda skäl för dispens. Särskilda skäl för strandskyddsdispens anses därför föreligga enligt Miljöbalken 7 kap 17-18 §§. Strandskyddet föreslås upphävas inom berörd område.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att begära upphävande av strandskydd för den del av kvartermarken som berörs.

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebehandling

PLANBESKRIVNING

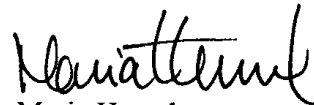
3 (3)
Dnr PLA**REVIDERINGAR**

Utöver några redaktionella ändringar i genomförandebeskrivningen har planbeskrivningen kompletterats med avsnittet *störningar*.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2006
Detaljplanering rev mars 2006



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Maria Hessel
Arkitekt



Detaljplan för del av fastigheten **Böleå 7:18 m fl** i Umeå kommun,
Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Planområdet varken omfattar eller angränsar till allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål med utrymme för uppställningsytor, parkeringar, skärmtak samt ny dragning av industriväg.

Böleå 7:18, Röbäck 5:14 och 5:28 ägs av Umeå kommun.

Böleå 1:77 ägs av Volvo Lastvagnar AB.

Röbäck 5:20, 5:22 och ägs av Umeå tingslags väghållningsdistrikt.

Röbäck 5:12, 5:15 och 13:18 är i privat ägo.

Genom fastighetsreglering bör berörda delar av Böleå 7:18, Röbäck 5:14, 5:15, och 13:18 samt hela Röbäck 5:20, 5:22 och 5:28 överföras till Volvos fastighet Böleå 1:77.

Strandskydd gäller inom planområdet. Särskilda skäl för strandskyddsdispens anses föreligga med anledning av att älvbrinken med angränsande skogsridå inte omfattas av planen samt att Nipvägen är fortsatt allmänt tillgänglig. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden m m

En geoteknisk utredning har utförts av Ramböll Sverige AB.

Ett u-område längs Nipvägens nuvarande läge samt västerut längs Bölevägen säkerställer befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar.

ANTAGANDEHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING2 (2)
Dnr PLA 05-57*Trafik och parkering*

Planen medför att Nipvägen flyttas västerut och istället ansluter till Bölevägen vid korsningen till Slättmarksvägen. Såväl Nipvägen som berörd del av Bölevägen skall vara fortsatt tillgänglig för genomfart för allmän gång- och cykelväg samt även för viss begränsad allmän körtrafik. Nipvägens nya sträckning kommer i sin helhet att tillhöra Volvos fastighet, Böleå 1:77.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Umeå kommun, Stadsledningskontoret.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2006
Fastighetsbildning rev mars 2006


Carina Björö
Lantmätare



2006-05-03	
Umeå Kommun Byggnadsnämnden	
Dnr	2006-05-04
Dnr	05.57

Datum
2006-05-02

Arendebeteckning
511-6240-2006

Delgivningskvitto

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Beslut om förordnande enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808)

(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen förordnar enligt 7 kap 15 § miljöbalken (1998:808) att den del av kvartersmarken betecknad Z och som enligt planförslaget består av mark som ska vara tillgänglig för viss begränsad körtrafik, allmän gång- och cykeltrafik samt vissa underjordiska ledningar ej vidare skall omfattas av strandskydd.

Att strandskyddet återinträder om planen upphävs eller ändras framgår av 7 kap 15 § miljöbalken.

Motivering

Byggnadsnämnden har den 20 mars 2006 antagit detaljplan för fastigheten Böleå 7:18 m fl, Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i januari 2006 samt reviderad i mars 2006. Planen har vunnit laga kraft den 20 april 2006.

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken (1998:808). Den nu antagna detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för kvartersmarken för viss begränsad allmän körtrafik och allmän gång- och cykeltrafik. Länsstyrelsen får förordna om detta om det finns särskilda skäl.

Planen innebär att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål med utrymme för uppställningsytor, parkeringar med skärmtak samt ny vägdragning av industriväg. Området ligger inom reservområde för bland annat arbetsplatser i gällande översiktsplan för Umeå kommun.

Tillgängligheten till strandnära område för allmänhetens friluftsliv förändras inte nämnvärt då vägområdet endast i mindre omfattning berör strandskyddat område. Området mellan vägen och älven består, förutom av en allmänt tillgänglig cykelled längs Umeälven, ett brant skogsbevuxet naturområde som ej är detaljplanelagt. Längst strandkanten kan allmänheten ströva fritt.

Länsstyrelsen
Västerbotten

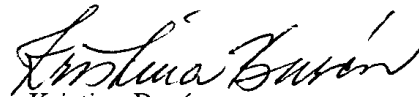
Beslut
Datum
2006-05-02

Ärendebeteckning
511-6240-2006

2

Området hyser idag inga större naturvärden och förutsättningarna för djur- och växtlivet påverkas ej nämnvärt. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligger inom kvartersmarken för vägområdet.


Bo Berge


Kristina Burén

Bilaga

Hur man överklagar till Miljödomstolen

Kopia till

Naturvårdsverket + kartkopior
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering
Umeå kommun, Fastighetsbildningsmyndigheten
Plan

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2006-05-15

Registrering av åtgärder:
BÖLEÅ 7:18 m fl, detaljplan

Information:
Registerkarta: 507

Berörda fastigheter:
BÖLEÅ 1:77
BÖLEÅ 7:18
RÖBÄCK 5:14-15
RÖBÄCK 5:20
RÖBÄCK 5:22
RÖBÄCK 5:28
RÖBÄCK 13:18

HÄNDELSER I ÄRENDET

2006-03-20	BD	Beslutsdatum
2006-04-20	LK	Laga kraft
2011-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2006-05-16	PB	Inlagd i ACM

ERSMARK 6:37 och ERSMARK 21:1

Diarienumr: BN-2020/00255

Detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av villor, i 1–2 våningar. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. För att säkerställa angöring ska det inom planområdet finnas en gata som kopplar an till länsvägen väster om planområdet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en teknisk anläggning för transformatorstation och bredbandsanslutning, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2022-11-07. Detaljplanen möjliggör för 28 friliggande enbostadshus och tillhörande komplementbebyggelse. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten- och avlopp varpå avloppsanläggning och pumpstation föreslås upprättas som gemensamhetsanläggning och driftas genom samfällighetsförening. Inom planområdet finns en nedlagd skjutvall till en skjutbana som har sanerats till att klara av känslig markanvändning.

Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls i kommunhörnan på Väven den 19 februari 2025.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2020/00255

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Av utlåtandet framgår bland annat att sakägare har synpunkter om exploaterings omfattning, om bykänslan som man inte vill förlora och om det faktum att delar av den nya bebyggelsen planeras att uppföras på torvmark.

Länsstyrelsen har vidare haft synpunkter gällande miljö kvalitetsnorm för vatten där kompletterande spädningsberäkningar har genomförts som visar på att miljö kvalitetsnormen inte överskrids.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-10

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2026
- Planbeskrivning daterad maj 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat februari 2026
- Samrådsredogörelse daterat februari 2025

Beredningsansvariga

Fredrik Björkman, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Fredrik Björkman, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig

Beslutet ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen i Västerbotten

Sakägare som yttrat sig



- PLANBESTÄMMELSER**
Följande gäller inom området med närliggande beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Sekundär egenrättsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmän plats**
- GATA Gata
 - NATUR Natur
- Kvarterensmark**
- B Bostäder
 - E Tekniska anläggningar
 - E Anläggsanläggning
 - E Pumpstation
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**
- Huvudmannsslag**
- Utformning av allmän plats
gavatten Dagvattenhantering
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**
- Avgränsas via sekundär egenrättsgräns**
- Upphävande av strandskydd
s Strandskyddet är upphävt
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Fastighetsstorlek**
- a Minsta fastighetsstorlek är 1200 m²
 - d Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²
- Höjd på byggnadsverk**
- h Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter
 - h Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**
- g Gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning
 - g Gemensamhetsanläggning för pumpstation avseende dricksvatten
- Placering**
- p Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
 - p Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns
- Utformning**
- f Fasader ska utföras av trä
 - f Tak ska utföras som sadeltak med centrerad nock
 - f Endast tillagade erodationshus
 - f Högsta antal våningar är två
- Utförande**
- b Källare får inte finnas
- Utlyttningsgrad**
- a Största bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 225 kvadratmeter per fastighet
 - e Största byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter per fastighet
- GENOMFÖRANDETID**
- Genomförandetiden är fem år och börjar gälla från och med laga kraft

GRUNDKARTAN
Datum: 2018-01-01
Skala: 1:5000
Källa: Lantmäteriet

TEKNIKKÖRNING
Beteckning: 1:1
Beteckning: 1:2
Beteckning: 1:3
Beteckning: 1:4
Beteckning: 1:5
Beteckning: 1:6
Beteckning: 1:7
Beteckning: 1:8
Beteckning: 1:9
Beteckning: 1:10
Beteckning: 1:11
Beteckning: 1:12
Beteckning: 1:13
Beteckning: 1:14
Beteckning: 1:15
Beteckning: 1:16
Beteckning: 1:17
Beteckning: 1:18
Beteckning: 1:19
Beteckning: 1:20
Beteckning: 1:21
Beteckning: 1:22
Beteckning: 1:23
Beteckning: 1:24
Beteckning: 1:25
Beteckning: 1:26
Beteckning: 1:27
Beteckning: 1:28
Beteckning: 1:29
Beteckning: 1:30
Beteckning: 1:31
Beteckning: 1:32
Beteckning: 1:33
Beteckning: 1:34
Beteckning: 1:35
Beteckning: 1:36
Beteckning: 1:37
Beteckning: 1:38
Beteckning: 1:39
Beteckning: 1:40
Beteckning: 1:41
Beteckning: 1:42
Beteckning: 1:43
Beteckning: 1:44
Beteckning: 1:45
Beteckning: 1:46
Beteckning: 1:47
Beteckning: 1:48
Beteckning: 1:49
Beteckning: 1:50
Beteckning: 1:51
Beteckning: 1:52
Beteckning: 1:53
Beteckning: 1:54
Beteckning: 1:55
Beteckning: 1:56
Beteckning: 1:57
Beteckning: 1:58
Beteckning: 1:59
Beteckning: 1:60
Beteckning: 1:61
Beteckning: 1:62
Beteckning: 1:63
Beteckning: 1:64
Beteckning: 1:65
Beteckning: 1:66
Beteckning: 1:67
Beteckning: 1:68
Beteckning: 1:69
Beteckning: 1:70
Beteckning: 1:71
Beteckning: 1:72
Beteckning: 1:73
Beteckning: 1:74
Beteckning: 1:75
Beteckning: 1:76
Beteckning: 1:77
Beteckning: 1:78
Beteckning: 1:79
Beteckning: 1:80
Beteckning: 1:81
Beteckning: 1:82
Beteckning: 1:83
Beteckning: 1:84
Beteckning: 1:85
Beteckning: 1:86
Beteckning: 1:87
Beteckning: 1:88
Beteckning: 1:89
Beteckning: 1:90
Beteckning: 1:91
Beteckning: 1:92
Beteckning: 1:93
Beteckning: 1:94
Beteckning: 1:95
Beteckning: 1:96
Beteckning: 1:97
Beteckning: 1:98
Beteckning: 1:99
Beteckning: 1:100

Översiktskarta



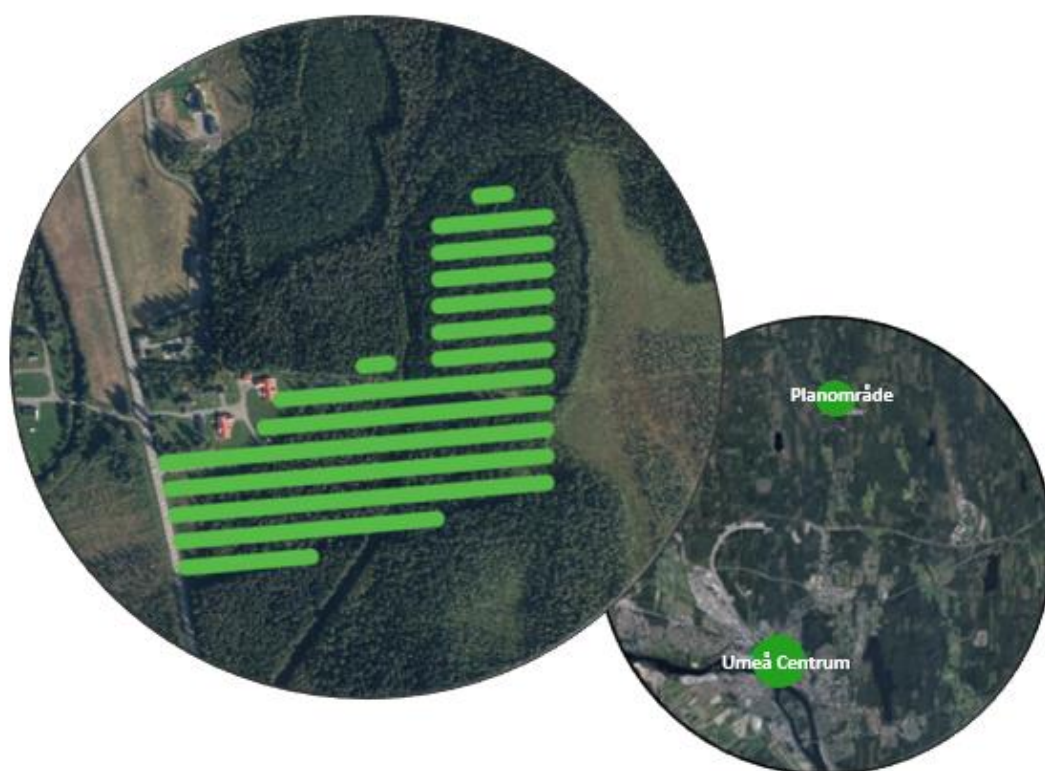
Antagandehandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Välkommen:

Detaljplan för del av fastigheterna
Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1
inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, maj 2020

Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1

inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

Maj, 2026

Diarienummer: BN-2020/00255

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 123, 2020-04-22 BN § 48, 2021-02-17	Påbörjad: 2022-11-07	Antagen:	Laga kraft	Aktnummer:
--	--	-------------------------	----------	------------	------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	5
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Allmän platsmark	8
Kvartersmark	10
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	17
Kommunala ställningstaganden	17
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	21
Hushållningsbestämmelser	21
Ekologiskt särskilt känsliga områden och naturvärden	23
Miljömål.....	26
Riksintressen.....	27
Miljökvalitetsnormer	29
Strandskydd	34
Planeringsförutsättningar	36
Mark- och vattenområden.....	36
Stads- och landskapsbild	36
Naturmiljö	36
Friytor	38
Trafik.....	38
Geotekniska förhållanden	39
Teknisk försörjning.....	41
Hälsa och säkerhet	46
Förändringar och konsekvenser	57
Stads- och landskapsbild	57
Kulturmiljö.....	61
Naturmiljö	61

Friytor	61
Sol- och skuggförhållanden	61
Trafik	62
Teknisk försörjning.....	63
Hälsa och säkerhet	66
Genomförandefrågor.....	71
Organisatoriska frågor	71
Ekonomiska frågor	72
Fastighetsrättsliga frågor	74
Fastighetsbildning.....	74
Ledningsrätter	76
Tekniska frågor.....	77
Prövning enligt annan lagstiftning.....	77
Upplysningar.....	77
Samrådsrets	78
Medverkande	79
Källor.....	79

Detaljplanprocessen

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.

Detaljplanprocessen för *standardförfarande* beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. 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.

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 villor, i 1–2 våningar. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. För att säkerställa angöring ska det inom planområdet finnas en gata som kopplar an till länsvägen väster om planområdet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en teknisk anläggning för transformatorstation och bredbandsanslutning, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer norr om Ersmarks by, cirka 9,5 kilometer från Rådhusorget. Planområdet är cirka 75 000 kvadratmeter stort, cirka 44 000 kvadratmeter avser utgöra kvartersmark för bostäder, cirka 16 000 kvadratmeter naturmark, cirka 13 000 kvadratmeter gata, cirka 2 500 kvadratmeter upplåts för olika typer av tekniska anläggningar så som pumpstation för dricksvattenanläggning, avloppsanläggning, transformatorstation och teknikhus för fiber/bredbandsanslutning.

Stadsdel/tätort: Ersmark (ca 1,5 kilometer utanför samlad bebyggelse)

Planområdets area: 75 000 m².

Avstånd till Rådhusorget: Ca 9,5 km

Markägoförhållanden: Privatägd mark, två fastighetsägare

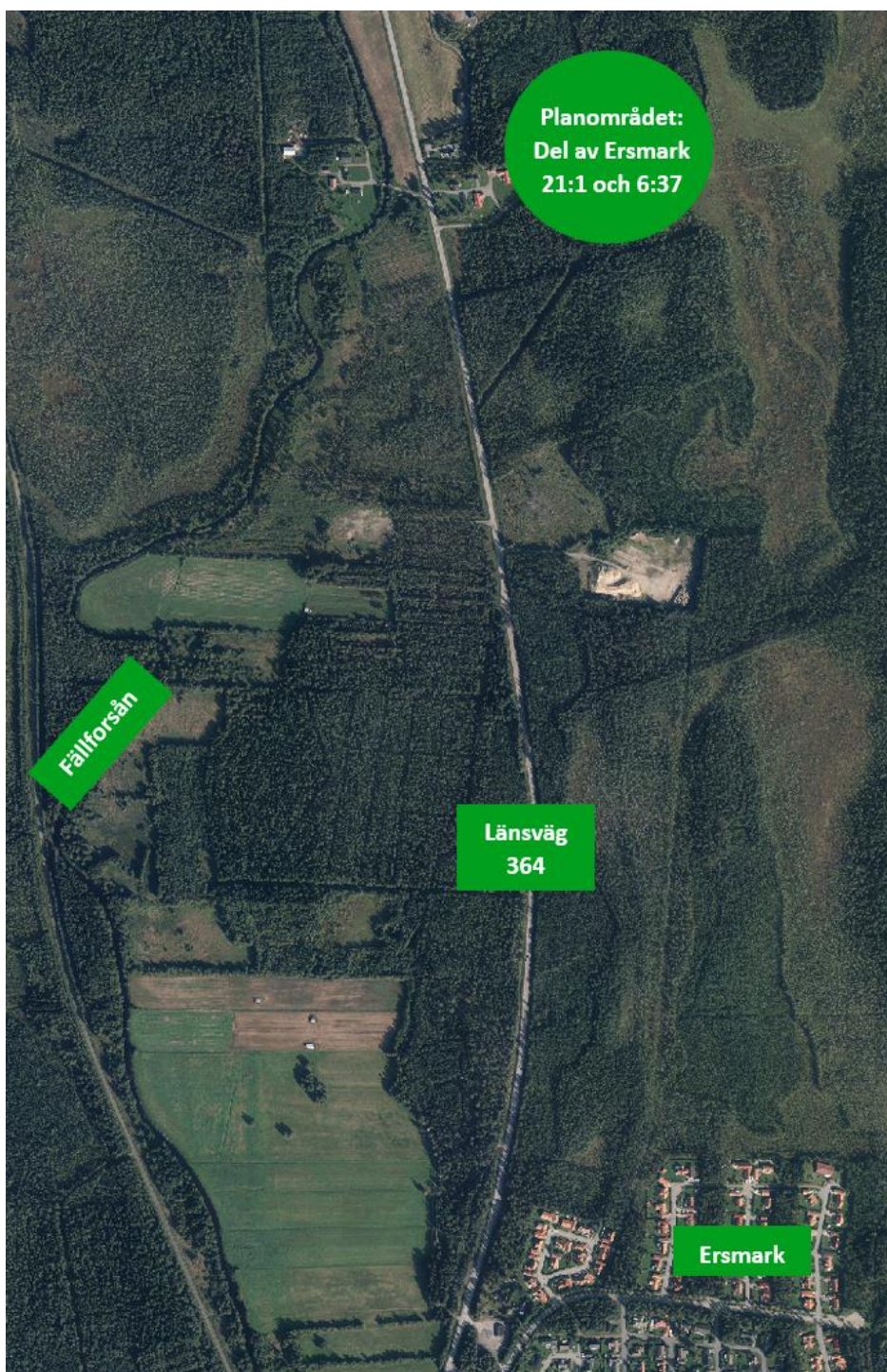
Planens huvuddrag

Cirka 1,5 kilometer norr om Ersmark, en stadsdel med i huvudsak villabebyggelse ligger fastigheterna Ersmark 21:1 och Ersmark 6:37, se figur 1 på nästa sida. Del av dessa fastigheter är föremål för denna detaljplan. Delar av planområdet kallas för Tallbacken och det omfattar de låglänta delarna i väster. Höjden i nordöstra delarna av planområdet benämns som Slumpkläppen.

Detaljplanen möjliggör för 25–30 nya bostäder av villatyp. Topografin är bitvis kuperad och befintlig markanvändning betraktas som naturmark med företrädesvis ungskog, mestadels barrträd med inslag av lövträd. En markremsa (cirka 40–50 meter bred) i västra delen av planområdet består av igenväxande åkermark. I dagsläget finns ett mindre antal bebyggda fastigheter i området och förhandsbesked har getts för ett par tomter i anslutning till planområdet i närtid, se figur 5. Bebyggelsen förhåller sig inte till någon specifik bebyggelsestruktur, men har en genomgående lantlig prägel. Föreslagen bebyggelse är tänkt att samspela- och uppföras i en skala, med en utformning som anpassar mot det omkringliggande landskapet.

Detaljplanen ingår i ett byar-i-tillväxtstråk som tillkom efter det att gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige. Det innebär att området i översiktsplanen inte är utpekad som specifikt utbyggnadsområde, men detta till trots, anses det finnas strukturellt stöd för utbyggnad. Frågor som har studerats närmare i upprättandet av denna detaljplan, där särskilda utredningar har tagits fram är bland annat frågor kopplade till avlopp, dagvatten och dricksvattenförsörjning.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.



Figur 1. Planområdet i förhållande till närliggande bebyggelsestruktur (Ersmark).

Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar in- och utfartsväg till området och ett par områden med naturmark som bland annat syftar till att förse planområdet med funktionell dagvattenhantering. Naturmarken i väster mot länsvägen ska tjäna som yta för dagvattenhanteringen och naturmarken längst ut i öster ska fungera som ett släpp för att inte skära av möjligheten att angöra angränsande fastigheter.

Planen reglerar allmän platsmark i form av användningarna [NATUR] (gröna områden) och [GATA] (gråa områden). Se figur 2, på nästa sida.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar möjlighet för bostadsbebyggelse av villatyp. Cirka 25 – 30 villor bedöms kunna uppföras inom planområdet. Till detta behövs tekniska anläggningar så som transformatorstation samt anläggning för bredbandsanslutning/fiber. Avlopp föreslås lösas med gemensamhetsanläggning i planens västra delar och dricksvatten med en pumpstation i planens östra delar.

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna [B] – bostäder, (gula områden) [E₁] teknisk anläggning - [E₂] – avloppsanläggning, [E₃] - pumpstation, (blåa områden) Se figur 3, sida 11.

Vattenområde

Planen berör inte 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. Genomförandetiden gäller hela planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan 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, maj 2026
- Planbeskrivning, maj 2026

Underlag

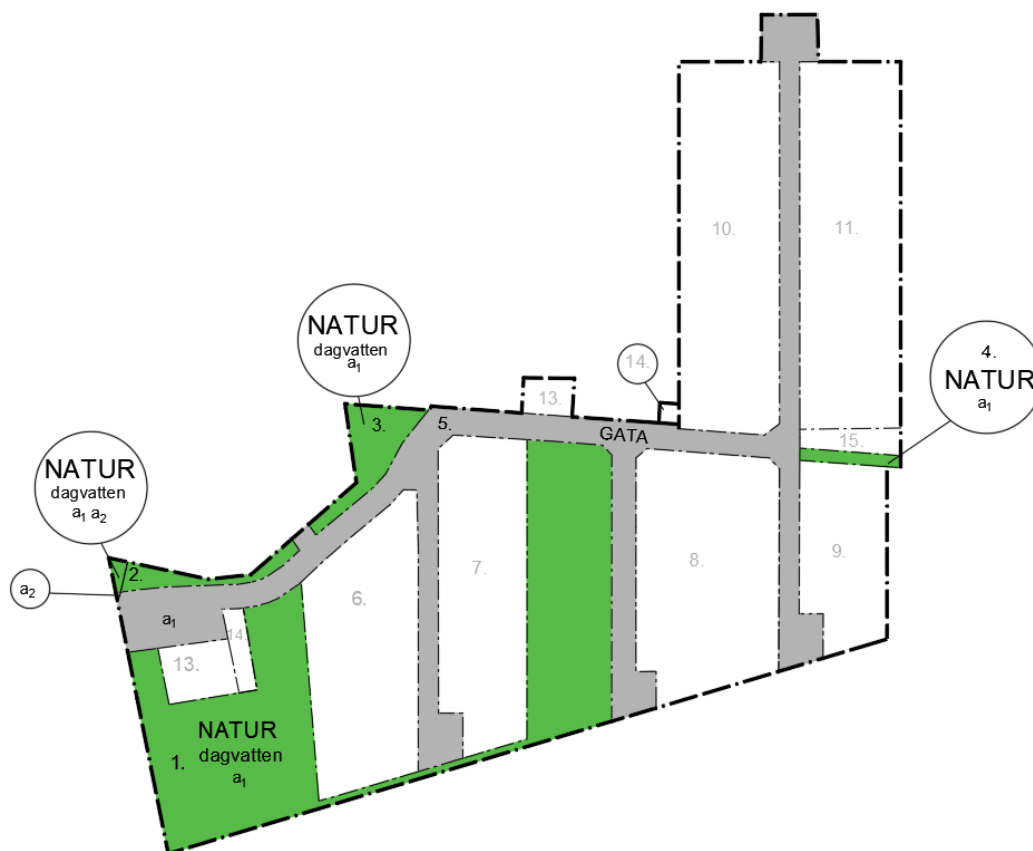
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2022.
- Samrådsredogörelse, februari 2025.
- Granskningsutlåtande, februari 2026
- Grundkarta, december 2024, aktualiserad oktober 2025.
- Fastighetsförteckning, december 2025.

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. I denna detaljplan illustreras allmän platsmark med användningarna [NATUR] (gröna områden) och [GATA] (grått område). Siffrorna 1 – 5 utgör områden för allmän platsmark inom planområdet och refereras i text till som exempelvis område 1.

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



Figur 2. Användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser inom allmän platsmark

Användningsbestämmelser för allmän plats

Inom detaljplanen reglerar följande användningsbestämmelser allmän plats.

GATA - gata (Se figur 2. Område 5.)

Motiv: Ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar inom planområdet och för angränsande fastigheter nordväst om planområdet. Möjlighet till angöring och parkering för bil ska finnas på varje avstyckad fastighet och koppling till gata ska finnas för att servicefordon ska kunna komma åt områdets tekniska anläggningar. Planlagda gator angränsar med vändplan mot plangräns för att möjliggöra fortsatt eventuell expansion av området. Vändplaner syftar till att möjliggöra effektiv rundkörning och för att större fordon exempelvis sopbil ska kunna drifva området utifrån platsens servicebehov. Inom området för gata ska samtliga funktioner som krävs för gatan inrymmas så som exempelvis diken. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 1 p plan- och bygglagen (PBL), att det inom- eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse behöver finnas gator och vägar.

NATUR - natur (Se figur 2. Område 1 - 4)

Motiv: Användningen NATUR bekräftar dels befintlig natur inom planområdet. NATUR i planens västra delar säkerställer skyddsavstånd från farligt gods-led till bebyggelse och tjänar som infiltration för dagvatten inom planområdet.

Naturremsan i öster (område 4.) syftar till att skapa en öppning mellan bostadsfastigheterna i området med möjlighet för boende i området att ta sig ut till angränsande naturmark utan att korsa privata bostadsfastigheter. Vid natursläppet finns bland annat ett befintligt skoterspår som leder ut i naturen.

Naturområdena som utgör område 2 och 3 behövs för att ett respektavstånd mellan befintlig och tillkommande bebyggelse ska komma till stånd. Område 2 och 3 tjänar också områdets dagvattenhantering då dike löper utmed den befintliga infartsvägen till planområdet.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 3p PBL, att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för grönområden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Inom detaljplanen reglerar följande egenskapsbestämmelser allmän plats.

Huvudmannaskap

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen (Se figur 2. Område 1–5)

Motiv: Det finns en tradition i Umeå kommun av att det är enskilt huvudmannaskap i områden utanför tätare bebyggelse, exempelvis i fall där områden kännetecknas av enklaver med mindre samlad bebyggelse. Även befintliga vägar i denna del av kommunen har enskilt huvudmannaskap. Det har därför ansetts som lämpligt att fortsätta med denna tradition inom denna plan. Bestämmelsen gäller för all allmän platsmark inom planområdet.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 1 § PBL, att hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Läs mer om enskilt huvudmannaskap i kapitlet om genomförandefrågor.

Strandskydd

a₂ – Strandskyddet är upphävt (Se figur 2. Område 2 och 5)

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för en del av naturmarken i väster och för en del av den befintliga infartsgatan till området. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet åberopas 7 kap. 18 e § 1 st. 1 p. miljöbalken. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets övergripande syften om att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Bedömningen är att intresset att ianspråkta marken för att möjliggöra en gata väger tyngre än strandskyddets syfte. Den del av strandskyddet som tas i anspråk för gatemark bedöms inte heller påverka möjligheten att nyttja området. Det för strandskyddet berörda markområdet är litet till ytan, cirka 6 kvadratmeter och bedöms vara av litet intresse för allmänheten. Konsekvenserna av att upphäva strandskyddet på den del av marken som avser naturmark påverkas inte av planens genomförande eftersom markanvändningen i detta område förblir densamma.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik. Läs mer under avsnittet om strandskydd.

Utformning av allmän plats

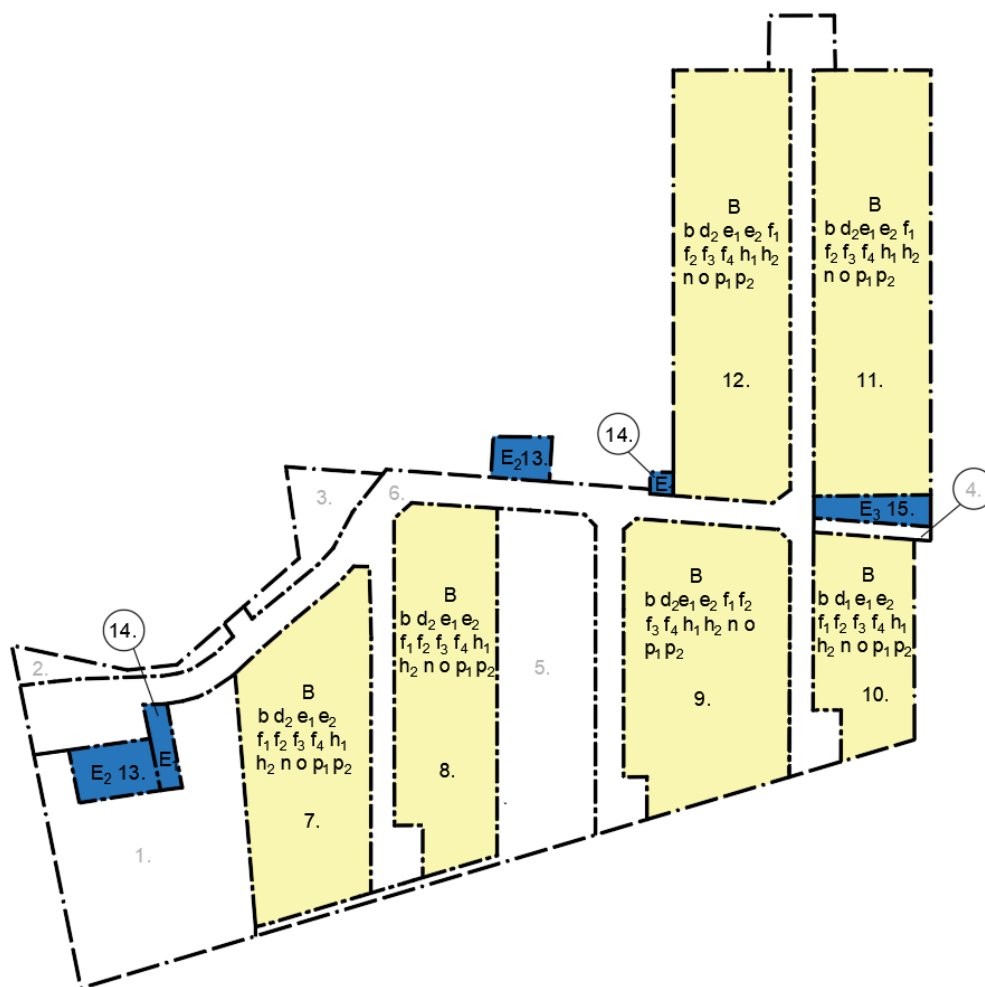
dagvatten - Dagvattenhantering (Se figur 2. Område 1–3)

Motiv: Naturmarken ges egenskapsbestämmelsen [dagvatten] för att säkerställa att det finns utrymme att hantera dagvatten inom planområdet. Naturmarken i väster är tänkt att fungera fördröjande och vatten ska där kunna förbli stående utan att tillkommande eller befintlig bebyggelse tar skada. Tekniska anläggningar i anslutning till naturmarken ska förläggas på ett sätt som gör att dagvatten och avloppsvatten ej sammanblandas. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p PBL att främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

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. Områden betecknade med siffrorna 7 – 15 utgör kvartersmark inom planområdet och refereras i text till som exempelvis område 7.



Figur 3. Användningsbestämmelser och egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Inom detaljplanen reglerar följande användningsbestämmelser kvartersmark

B - bostäder (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen har viss grund i riktlinjerna som presenteras i översiktsplanedelen *Tematiskt tillägg för landsbygden*, att inställningen till utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv. Syftet med regleringen är att möjliggöra för uppförandet av nya villor. I användningen bostäder ingår även olika bostadskomplement som förråd och garage. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5 p PBL, att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbebyggelse och utveckling av bostadsbeståndet.

E₁- tekniska anläggningar (Se figur 3. Område 14)

Motiv: Regleringen används för att möjliggöra för teknisk infrastruktur som exempelvis transformatorstation/nätstation och anläggning för bredbandsanslutning/fiber. Regleringen

sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

E₂ - avloppsanläggning (Se figur 3. Område 13)

Motiv: Regleringen används för att möjliggöra för gemensam avloppsanläggning inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att uppnå en hållbar och robust spillvattenrening. Det primära området för avloppsanläggning ligger i planområdets västra delar. Placering av avloppsanläggning är vald för att självfall ska vara möjligt att åstadkomma. Föreslagen placering utgår också ifrån krav på avstånd från fastighetsgränser och dricksvattenbrunnar i det befintliga bostadsbeståndet som angränsar till planområdet¹.

Syftet med placeringen av avloppsanläggning är att uppnå en fullgod avloppshantering samt att i möjligaste mån undvika störningar och olägenheter samt att åstadkomma en robust och driftssäker avloppshantering.

Reglering sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp.

E₃ - pumpstation (Se figur 3. Område 15)

Motiv: Regleringen används för att möjliggöra för uppförande av en pumpstation som syftar till att försörja området med dricksvatten.

Pumpstationen för dricksvatten är tänkt att placeras på/nedänför höjden i planområdets östra delar inom område med användningsbestämmelsen [E₃], med ett tillräckligt skyddsavstånd till både nedlagd skjutvall och avloppsanläggning. Platsen för pumpstation har bedömts vara lämplig utifrån att etableringen ska minimera risk för föroreningar, att avloppsanläggning inte ska kontaminera dricksvattnet eller att eventuella föroreningar från den nedlagda skjutvallen som finns i söder, på fastigheten Ersmark 21:1, inte ska kunna påverka vattenkvaliteten negativt.

Havs- och vattenmyndigheten har tagit fram rekommendationer, men det är markens beskaffenhet och topografiska förutsättningar som avgör vad som krävs i det enskilda fallet, vilket innebär att avstånd om 50–100 meter exempelvis kan krävas om:

- brunnen ligger nedströms avloppsanläggningen
- markens genomsläpplighet är hög
- risken för snabb transport i grundvatten bedöms som hög

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

¹ Läs mer om avstånd och placering av avloppsanläggningar i VA- och dagvattenutredning, WSP, 2023 eller på Havs- och Vattenmyndighetens hemsida: <https://www.havochvatten.se/avlopp-och-dricksvatten/sma-avloppsanlaggningar/vagledning-for-provning-och-tillsyn-av-sma-avlopp/vagledning-for-provning-av-sma-avlopp/processen-for-provning/bedomning/platsens-forutsattningar/avstand-fran-anlaggningsdelar-till-bostad-fastighetsgrans-och-dricksvattentakt.html> , 2026-04-22

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Inom detaljplanen reglerar följande egenskapsbestämmelser kvartersmark.

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1200 m² (Se figur 3. Område 10)

Motiv: För att säkerställa att utredd avloppsanläggnings kapacitet klaras inom hela planområdet regleras minsta fastighetsstorlek till 1200 kvadratmeter. Regleringen syftar även till att möjliggöra för varierade fastighetsstorlekar anpassade efter topografins skiftande förutsättningar.

Regleringen sker med stöd av av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp. Regleringen sker även med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL, att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

d₂ - Minsta fastighetsstorlek är 1500 m² (Se figur 3. Område 7, 8, 9, 11, 12)

Motiv: Minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter är bedömt efter planområdets relation till Tavleån/Fällforsån och vattenförekomstens status som känslig recipient för föroreningar. För att inte riskera att miljö kvalitetsnormens gränsvärden överskrids bedöms fler tillkommande fastigheter med tillhörande avlopp inte vara lämpligt. Inom planområdet är bedömningen att totalt 28 bostadsfastigheter kan avstyckas, variation i geometrisk form och topografiska förutsättningar kan innebära att antalet fastigheter blir färre och att några avstyckade fastigheter därför kan bli större än 1500 kvadratmeter.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL, att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan och med stöd av 2 kap. 5 § 3 p PBL, för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp.

En ytterligare anledning till reglering av minsta fastighetsstorlek är med syftet att få till en rumslig struktur anpassad till den närmast omkringliggande bebyggelsen. I det direkta närområdet finns ett fåtal bostadsfastigheter i antingen ett eller två plan. De befintliga fastigheterna kännetecknas av sin luftighet till övrig bebyggelse. De befintliga fastigheterna har komplementbyggnader i form av garage, ofta någon mindre friggebod och ibland en något större lokal för verksamhet. Tillkommande fastigheter är tänkta att ges en exploateringsgrad i motsvarande storlek för bostäder och tillhörande komplement och friyta.

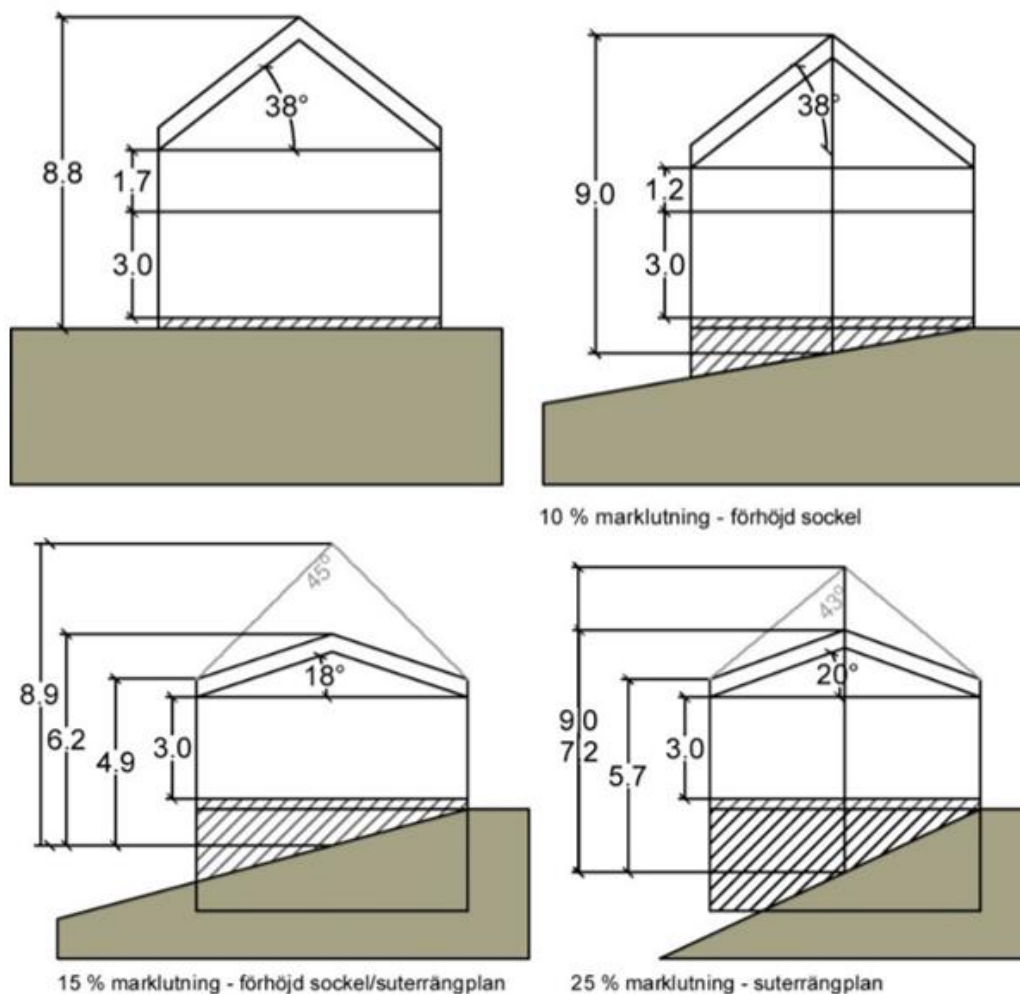
1500 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek kan sägas vara en genomsnittlig fastighetsstorlek sett till bebyggelse av denna karaktär i närområdet och för den typen av bebyggelse som nu planeras.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Högsta tillåtna nockhöjd om 9 meter motsvarar med marginal en villa i två våningar. I detta fall är topografin inom planområdet varierad med en total höjdskillnad på cirka 8 meter. Inom delar av planområdet som har kraftigare marklutning (cirka 25 %) kan suterrängplan vara möjligt om utfyllnad till plan mark inte anordnas, med mindre marklutning (cirka 10 %) kan byggnad med förhöjd sockel vara tänkbart, se figur 4. Högsta nockhöjd är därför satt till 9 meter för att möjliggöra olika byggnadsutfall beroende på hur marken fylls upp och disponeras.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL, att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.



Figur 4. Nockhöjder illustrerade utifrån planförslagets reglering.

h₂ - Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: 5 meters nockhöjd möjliggör för komplementbyggnad och skulle eventuellt kunna medföra att mindre verksamhet kan etableras samtidigt som höjdbestämmelsen på komplementbyggnaden förhåller sig underordnad till huvudbyggnaden genom en tydligt lägre nockhöjd. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL nämligen att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

g₁ – Gemensamhetsanläggning för avloppsanläggning (område 13)

Planbestämmelsen om gemensamhetsanläggning motiveras med stöd i 2 kap. 3 § PBL, att få till stånd en god helhetsverkan. Genom att samla avloppsfunktionalitet i en gemensamhetsanläggning säkerställs skötsel och drift av anläggningen över tid.

g₂ – Gemensamhetsanläggning för pumpstation avseende dricksvatten (område 15)

Planbestämmelsen om gemensamhetsanläggning motiveras med regleringen i 2 kap. 3 § PBL. Genom att samla pumpstation för dricksvatten i en gemensamhetsanläggning säkerställs ett resurseffektivt nyttjande av marken. Detta ger förutsättningar för en god helhetsverkan.

Placering

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

(Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns för att samspela med den närmast omgivande bebyggelsen. Att en huvudbyggnad inte kommer närmare en grannbyggnad än 8 meter bedöms skapa ett respektavstånd mellan grannfastigheter. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

p₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

(Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns för att samspela med omgivande bebyggelse och harmoniera med den landsbygdskaraktär som kännetecknar bebyggelsen som finns i nära anslutning till planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL, att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Utformning

f₁ - Fasader ska utföras av trä (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen används för att anpassa byggnader till befintlig bebyggelse i närheten av planområdet. Tillsammans med bestämmelserna [f₂], [f₃] och [f₄] stärker bestämmelsen områdets helhetsintryck och skapar en sammanhållen bebyggelsekaraktär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL, att bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

f₂ - Tak ska utföras som sadeltak med centreradnock (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Sadeltak med centreradnock bedöms ge ett uttryck som väl förhåller sig till befintlig småhusarkitektur och områdets karaktär.

Funktionellt bidrar sadeltaket till att vattenavrinning blir effektiv med två lika stora takfall som leder bort regn och snö jämt på vardera sidan om byggnaden. Den symmetriska formen bidrar till en balanserad gestaltning och underlättar effektiv vatten- och snöavrinning, vilket är särskilt viktigt i nordiskt klimat. Takformen tillsammans med bestämmelserna [f₁], [f₃] och [f₄] stärker områdets helhetsintryck och skapar en sammanhållen bebyggelsekaraktär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p PBL, att bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

f₃ - Endast friliggande enbostadshus (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen används för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig byggnadstradition i området. Bebyggelsen närmast det planerade består av friliggande villor i oregelbunden gårdsformation. Storlek på byggnader och tomter varierar i det befintliga beståndet. Bestämmelsen tillsammans med bestämmelserna [f₁], [f₂], [f₄] är tänkt att ge ett sammanhållet intryck av den nya bebyggelsen på ett sätt som bedöms kunna harmoniera med befintlig bebyggelse i närheten av det nya planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p PBL, att med hänsyn till kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur.

f₄ - Högsta antal våningar är två (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen används för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig byggnadstradition i området. Reglering sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p PBL, att med hänsyn till kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur. Bestämmelsen tillsammans med bestämmelserna [f₁], [f₂] och [f₃] ger ett sammanhållet intryck av bebyggelsen som bedöms harmoniera med befintlig bebyggelse i planområdets närhet.

Utförande

b - Källare får inte finnas (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att områdets höga grundvattennivåer inte skadar bebyggelse eller annan viktig funktion inom planområdet. Reglering sker med stöd av 2 kap. 9 § PBL, att planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att det kan medföra sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 225 kvadratmeter per fastighet (Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att begränsa huvudbyggnadens utbredning och säkerställa att avstyckade fastigheter kan inrymma funktion som parkering och friyta som krävs för att möjliggöra bostäder i form av enbostadshus. Huvudbyggnadens volym är tänkt att vara överordnad tillhörande komplementbyggnader och att förhålla sig till fastighetens övriga ytbehov om parkering och friyta. Karaktären på fastigheterna är tänkt att vara gles/luftig.

Reglering sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 och 5 p PBL nämligen att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbyggande och en från social synpunkt god livsmiljö.

e₂ - Största byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter per fastighet
(Se figur 3. Område 7–12)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för komplementbyggnader inom varje avstyckad fastighet ska kunna uppföras. Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader tydligt underordnas huvudbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 och 5 p. PBL, att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbyggande och en från social synpunkt god livsmiljö.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Fördjupad översiktsplan – fördjupning för Umeå

Enligt översiktsplanen² pekas inte området ut som ett omvandlingsområde för ny bostadsbebyggelse. Efter ett ställningstagande 2018 görs dock gällande att planområdet ingår i ett byar-i-tillväxtstråk som tillkom med bebyggelsescenariot. Bedömningen är att ställningstagandet ger strukturellt stöd till den gällande översiktsplanen för planläggning av ny bostadsbebyggelse i denna del av kommunen och detaljplanen kan därmed anses vara förenlig med översiktsplanen.

Tematiskt tillägg för landsbygden

Det tematiska tillägget för landsbygden³ stipulerar vikten av utveckling av både stad och land och att denna utveckling bör ske hand i hand. För en gynnsam utveckling ska landsbygden utvecklas främst i ett antal utpekade byastråk som kopplar an till befintlig kollektivtrafik på ett bra sätt. Umeå landsbygd är och ska vara en stadsnära landsbygd samt ska fortsätta att utvecklas som en välmående del av kommunen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas inte heller av några områdesbestämmelser.

² Översiktsplan: Fördjupning för Umeå, 2011, antagen KF 2011, aktualitetsprövad 2016

³ Översiktsplan: Tematiskt tillägg för landsbygden, antagen KF 2018,

Förhandsbesked inför bygglov

Fem förhandsbesked för enbostadshus har beviljats under perioden 2017–2020. Förhandsbeskeden ligger i anslutning till planområdet. Se figur 5 på nästa sida.

Ersmark 21:4, Ett enbostadshus BN-2019/01828

Föreslagna åtgärder i förhandsbeskedet anses stämma väl överens med de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde.

Ersmark 21:5, Ett enbostadshus BN-2019/01826

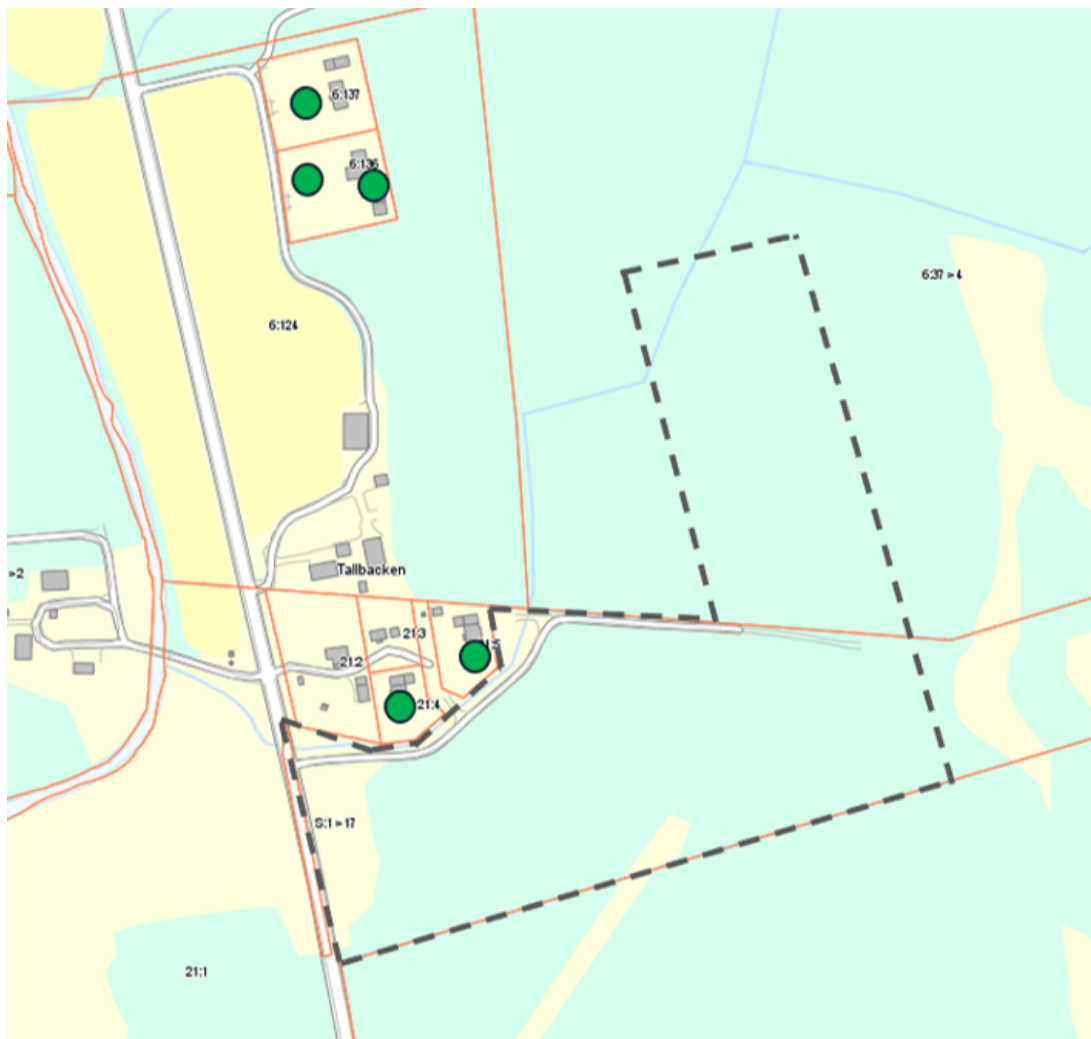
Föreslagna åtgärder i förhandsbeskedet anses stämma väl överens med de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns beskrivna i översiktsplanen: Fördjupning för Umeå. De föreslagna åtgärderna bedöms utgöra en lämplig komplettering i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen och bedöms vidare inte vara hindrande för jordbruk, friluftslivs- natur- eller kulturmiljöintressen.

Ersmark 6:136, Tre enbostadshus BN-2020/01575

Föreslagna åtgärder i förhandsbeskedet gör gällande att enbostadshus förläggs till mark som är lämpad för ändamålet på det sätt som avses i 2 kap. 5 § plan- och bygglagen PBL, (2010:900), under förutsättning att enbostadshus och uteplatser anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs. Vidare gör byggnadsnämnden bedömningen att föreslagna åtgärder inte strider mot övriga bestämmelser i 2 kap. PBL och på samma sätt som tidigare nämnda förhandsbesked stämmer med riktlinjerna för enstaka lokaliseringar i mindre grupper i översiktsplanen.

Ersmark 6:124, två enbostadshus BN-2017/01669

Föreslagna åtgärder i förhandsbeskedet stämmer med intentionerna i byggnadsnämndens dokument *Byggande i byarna (2005)* och uppfyller kraven om lämplighet i 2 kap. PBL.



Figur 5. Karta över beslutade förhandsbesked i anslutning till planområdet. Beslutade förhandsbesked är illustrerade med en grön prick, planområdet illustrerat med svart streckad linje.

Pågående planprocesser

Detaljplanearbete pågår norr om Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1, inte direkt angränsande, på fastigheten Ersmark 6:28. Syftet med den planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av villatomter för bostadsändamål.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut från byggnadsnämnden om att inleda planläggning eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-04-22, § 123 att inleda planläggning för del av fastigheten Ersmark 21:1. Byggnadsnämnden beslutade 2021-02-17, § 48 att inleda planläggning för del av fastigheten Ersmark 6:37.

Detaljplanen för del av fastigheterna Ersmark 21:1 och Ersmark 6:37 handläggs i ett ärende.

Undersökning av miljöpåverkan

Byggnadsnämnden bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808), ska därför inte genomföras.

I planbeskrivningen behandlas faktorer med risk för miljöpåverkan, även om en miljöbedömning inte ska göras, (enligt 4 kap. 34 §, andra stycket plan- och bygglagen). Faktorer som belyses särskilt i utredning är frågor om dricksvattenförsörjning, avlopps- och dagvattenhantering, samt geologiska förutsättningar.

Motiv till beslut

Genomgången av miljöfaktorer, miljöbedömningen 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.

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 2025-01-17 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022)

Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.

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 avfallshanteringens 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.

Dagvattenstrategi (2022)

Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun (2018)

I programmet visas hur målsättningar i översiktsplanen kan genomföras. Utgångspunkten är att landsbygden skapas tillsammans med alla aktörer, ingen aktör har ensam rådighet. Den övergripande målsättningen för hållbar landsbygdsutveckling är: ”Umeå landsbygd är en attraktiv plats för boende näringsliv, föreningar och besökare, där hållbar tillväxt, god livskvalitet och samverkan mellan landsbygdsaktörer är i fokus.”

Detaljplanens utredningar

- VA- och dagvattenutredning, maj 2023
- Pm, geoteknik, mars 2023
- Hydrogeologisk utredning, oktober 2024
inklusive bilagor:
 - Bilaga 1. Brunnsprotokoll, oktober 2024
 - Bilaga 2A. Sammanställning av analysresultat, gräns- och riktvärden, oktober 2024
 - Bilaga 2B. Analysresultat och vattenprover, oktober 2024
 - Bilaga 3. Hydrogeologiska analyser, oktober 2024
- Slutredovisning av schaktning/sanering av före detta skjutbana på fastigheten Ersmark 21:1 (Tallbacken) Umeå kommun, oktober 2025
Inklusive bilaga:
 - Bilaga 6. Bilder och avgränsningar från sanering

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

Jordbruk

När kommunen arbetar med att ta fram en detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 3 kap. 1 § 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. I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detaljplanen för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 innefattar cirka 0,6 hektar jordbruksmark.

Jordbruksmarken betraktas som igenväxande och brukas inte idag. Markremsan som tas i anspråk säkerställer detaljplanens behov av yta för dagvattenhantering och avloppsanläggning, teknisk anläggning samt gata, se figur 6. Markremsan bedöms vara så pass

begränsad att det omöjliggör för ett rationellt användande av marken som jordbruksmark i ett större perspektiv.



Figur 6. Obrukad jordbruksmark inom fastigheten Ersmark 21:1, cirka 0,6 hektar

Skogsbruk

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk. I dagsläget består planområdet av ung skogsmark, mestadels barrskog med inslag av lövträd. Skog kommer fortsättningsvis finnas i planområdet inom områden med planbestämmelsen [NATUR]. Ett släpp i planområdets östra del möjliggör fortsatt tillgänglighet till omkringliggande skogsmark, se figur 7.



Figur 7. Släpp av naturmark (svart streckad linje) för att säkerställa boendes tillgänglighet till omkringliggande fastigheter utan att behöva inkräkta på kvartersmark

Rennäring

I Sverige finns sammanlagt 51 samebyar där renskötsel får bedrivas inom geografiska avgränsade områden. Inom Umeå kommun finns fem samebyar. För aktuellt planområde berörs Rans sameby.

Detaljplanen betraktas vara inom Rans samebys totala betesområde. Enligt 3 kap. 5 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande.

I Rans samebys renbruksplan från 2021 pekas området ut som kärnområde. Denna typ av områden utgör vad renbruksplanen kallar för kraftcentrum inom samebyn och används regelbundet inom betestrakten.

Ett kärnområde är att avse som ett viktigt område där renar hålls stationärt för bete och reproduktion (brunst och kalvning), naturliga samlingsområden dit renarna söker sig själva och områden där samebys viktigaste anläggningar kan finnas. Renbruksplanen ska förstås som ett levande dokument där innehåll ändras kontinuerligt allt eftersom förutsättningarna till bland annat betesmarker förändras. Vandringsleder för renen förändras ofta och betesområden omstruktureras löpande beroende på bland annat tillgång till föda. Renskötseln bedöms inte påverkas av detaljplanen på ett sätt som påtagligt skadar den fortsatta renskötselverksamheten. Rans sameby har hörts i samband med att planförslaget varit föremål för samråd och granskning och har inte lämnat in några synpunkter.

Ekologiskt särskilt känsliga områden och naturvärden

Planområdet utgörs av skogsmark bevuxen med framför allt tall. Den östra delen av planområdet ligger på en höjd som angränsar till en våtmark.

Skogen utgörs av tallskog och den östra delen är avverkad med lämnad skärmställning⁴. Undersökningsområdet gällande planens ekologiskt känsliga områden har avgränsats enligt figur 8.

Funna arter efter sökning i Artportalen inom undersökningsområdet (i figur 8) framgår av figur 9 på nästa sida. Följande arter finns inrapporterade utifrån sökning gjord på alla artgrupper.

Vid undersökning av kartmaterial för sökning efter lämpliga habitat för järpe, tjäder och orre användes bland annat karta.skogmonitor.se där kontinuitetsskogar⁵ samt avverkningar kan ses, se figur 10.

⁴ Skärmställning avser en avverkningsmetod inom skogsbruk där skogen glesas ur rejält men många fullvuxna träd behålls som skydd för nya plantor som växer upp under. Skärmställning används nästan uteslutande med gran. Skärmställning utförs gradvis och i allmänhet tas 40–60 procent av det gamla beståndet ut vid första ingreppet

⁵ Kontinuitetsskog är skog som har naturvärden vars förekomst förklaras av att det under lång tid funnits lämpliga skogsmiljöer och substrat i just denna skog eller i dess närhet.

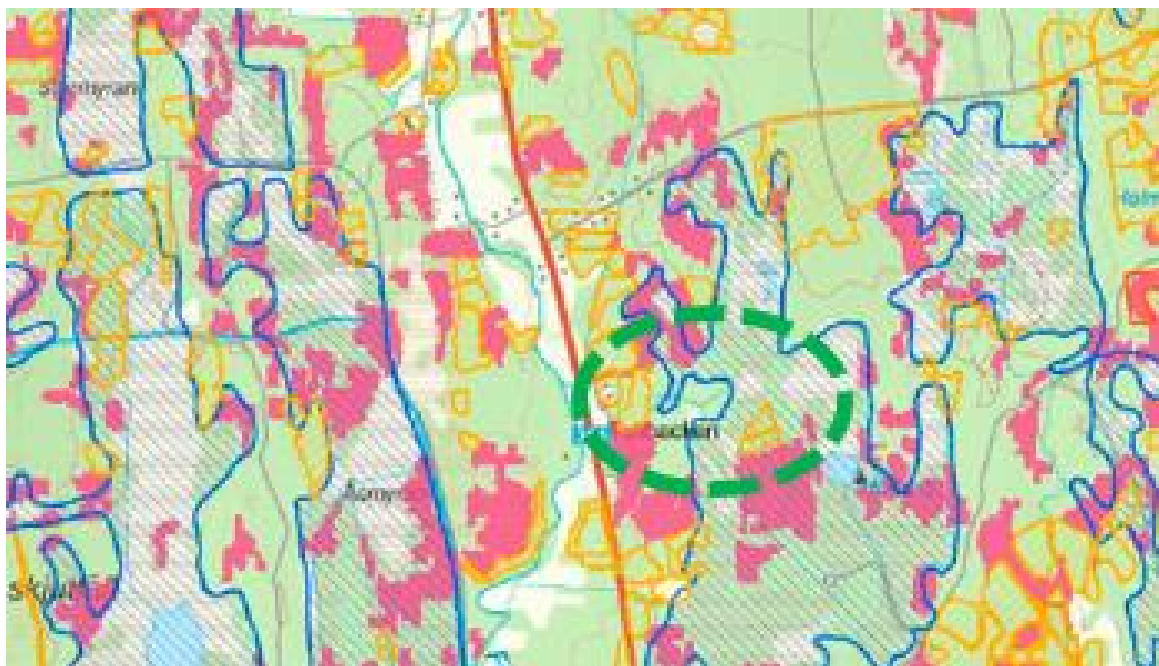


Figur 8. Avgränsning av undersökningsområde av arter i Artportalen, april 2025

Artnamn	Fyndplats	Datum och tid
<input checked="" type="checkbox"/> Havsörn NT	Tallbacken, Umeå, Vb noterad förbiflygande	8 okt 2023
<input type="checkbox"/> Tofsvipa VU	Tallbacken, Umeå, Vb 2 ex. rastande	9 apr 2023
<input type="checkbox"/> ⚠ Sparvuggla	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex.	20 nov 2022
<input checked="" type="checkbox"/> Jättebalsamin	Tallbacken, Ersmark, Umeå, Umeå socken s:n, Vb 25 ex.	8 aug 2022
<input type="checkbox"/> Storspov EN	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex. förbiflygande	20 jun 2020
<input type="checkbox"/> ⚠ Tjäder	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ♂	6 maj 2020
<input type="checkbox"/> Järpe NT	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex. spel/sång	1 apr 2018
<input type="checkbox"/> Järpe NT	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex. spel/sång	1 apr 2018
<input type="checkbox"/> Järpe NT	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex.	27 jan 2017
<input type="checkbox"/> ⚠ Päruggla	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex. spel/sång	6 mar 2016
<input type="checkbox"/> Orre	Tallbacken, Umeå, Vb 10 ex.	31 jan 2015
<input checked="" type="checkbox"/> ⚠ Jorduggla	Tallbacken, Umeå, Vb 1 ex.	16 maj 2013
<input type="checkbox"/> Orre	Tallbacken, Umeå, Vb 25 ex.	30 okt 2010
<input type="checkbox"/> Orre	Tallbacken, Umeå, Vb 2 ♂ födosökande	15 feb 2009

Figur 9. Arter från Artportalen utifrån avgränsat område

Planområdet ligger inom ett område med potentiell äldre skog eller kontinuitetsskog (rosa områden i figur 10 nedan). Det lokala landskapet ser ut att hålla liknande värden i stort, både på våtmarker och i torrare områden.



Figur 10. Utklipp från karta i skogsmonitor.se. Rosa områden är potentiell äldre skog eller kontinuitetsskog. Gula rasterade områden är avverkade områden. Blå rasterade områden är våtmarker. Röda linjer anger nya avverkningsanmälningar. Ungefärligt planområde är inringad med grön streckad linje

Vid fältbesök av en av kommunens naturvårdare 2025-04-04 konstaterades att stora delar av planområdet nyligt gallrats/avverkats med lämnad skärmställning. De naturvärden som är kopplade till äldre skog, som till exempel flerskiktat trädsnitt, har därmed påverkats. Området bedöms inte lämpliga för järpe (nära hotad enligt rödlistan), vilken trivs i skog med buskskikt/flerskiktad skog, då denna typ av habitat inte hittas inom planområdet.

Fältbesök genomfördes under speltid för järpe. Det användes även järpepipa utan att hitta någon fågel som svarade. Inga synbara spår efter tjäder eller orre hittades heller vid fältbesöket. Möjligtvis kan tjäder och orre spela på intilliggande våtmark och i intilliggande skogspartier. Båda arterna klassas som livskraftiga enligt rödlistan. För att minska påverkan på dessa två arter kan det vara bra att ha kvar en skogsridå mot myren som buffertzona.

Ingen riktad inventering för ugglor har genomförts, men jorduggla, pärluggla och sparvuggla har noterats i området enligt Artportalen. Alla arterna är livskraftiga enligt rödlistan. Häckningsplatser kan finnas inom planområdet och bör eftersökas vid noggrannare inventering för att om möjligt undvika att avverka dessa träd/högstubbar under häckningstid eller sparas om det är möjligt. Utifrån att kringliggande mark håller liknande skogliga värden bör en eventuell påverkan inom planområdet dock inte påverka bevarandestatusen för de tre ugglearterna på lokal nivå.

Inom planområdet finns förekomst av den invasiva arten Jättebalsamin. Vid exploatering av området fordras medvetenhet och försiktighet i hanteringen av arten. Jättebalsamin pekats ut som en av de mest problematiska invasiva arterna i Sverige. Jättebalsamin får inte importeras, säljas, odlas, transporteras, användas, bytas och/eller sättas ut i naturen. Vid hantering av schaktmassor behöver det därför säkerställas att man inte sprider den invasiva arten vidare.

Undersökningen av platsens eventuella naturvärden har gjorts med fältbesök och i kombination med studier av databaser som Artportalen, Skogsmonitor och ortofoton.

Kommunen bedömer att det inte finns några ekologiskt särskilt känsliga områden inom planområdet och att dispenskravet enligt artskyddsföreningen därför inte utlöses för någon av de förekommande arterna.

Miljömål

Hållbarhet har alltid tre dimensioner: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga. För en hållbar samhällsomställning tar vi hänsyn till alla dimensionerna samtidigt. Målen i Agenda 2030 är globala och tar ett helhetsgrepp på hållbarhet. De svenska målen är betydligt mer preciserade när det gäller vilken miljö kvalitet som krävs för en god miljö i jämförelse med målen i Agenda 2030. Detaljrikiedomerna gör det lättare att följa utvecklingen i miljön och på så sätt förstå vilka åtgärder som är viktigast. 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.

Västerbottens läns miljömål motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna: transporter, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp. Sveriges miljömål beskriver vilka utmaningar som finns på den nationella nivån när det gäller just miljöfrågorna.

Tre miljöpolitiska mål berörs av denna detaljplan, dessa är *Ingen övergödning*, *Myllrande våtmarker* samt *Levande sjöar och vattendrag*.

Ingen övergödning

Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten. För att övergödning inte ska inträffa ska föreslagen avloppslösning rena avloppsvattnet till vad som benämns som hög skyddsnivå. Det innebär höga krav på reningen av näringsämnen, framför allt av fosfor. Fosfor är ett starkt övergödande, icke-metalliskt grundämne. Hög skyddsnivå innebär att avloppsanläggningen ska rena minst 90% av fosfor.

Myllrande våtmarker

Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden. För att behålla myllrande våtmarker i området tas inte mer mark i anspråk än vad som behövs för den föreslagna exploateringen. Skogsmark lämnas runt planområdet och bebyggelse planeras med tillräckliga avstånd till omkringliggande våtmarker.

Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas. Utsläppskällor så som exempelvis avlopp ska renas till hög skyddsnivå. Ett sätt att uppfylla hög skyddsnivå kan vara fällning av fosfor med en kemvätska. Fosfor blir tung och sjunker ner till slammet i slamavskiljaren. En markbädd eller infiltration placeras i anslutning till avloppslösningen. Vidare åtgärder, endast den yta som krävs för exploateringen tas i anspråk, övrig mark lämnas som ej planlagd och kommer utgöras av naturmark.

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 bevarandebalansintressen 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.

Kapitel 3 miljöbalken

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

I närheten av planområdet finns två (enligt 3 kap. miljöbalken) riksintresseanspråk som avser Totalförsvaret.

Riksintresse: Totalförsvaret

Försvarsmakten hävdar två riksintresseanspråk⁶ i närheten av planområdet dels för *SkyddC-närövningsfält* med skjutbanor, dels för det lite längre norrut belägna *Umeå övnings- och skjutfält*. Det senare (Umeå övnings- och skjutfält) är beläget strax utanför det tänkta planområdet. Riksintresseanspråket innefattar även ett påverkansområde runt verksamhetsytorna.

Riksintresseanspråket i sig har ingen direkt rättsverkan. Det är först vid eventuella beslut om planer, tillstånd och koncessioner som frågan om ett område är av riksintresse avgörs med bindande verkan.

I de flesta fall medför den verksamhet som bedrivs inom ett riksintresse en omgivningspåverkan som sträcker sig utanför gränsen för riksintresseområdet. Detta benämns som påverkansområde. När det gäller Försvarsmaktens verksamheter kan påverkansområde till

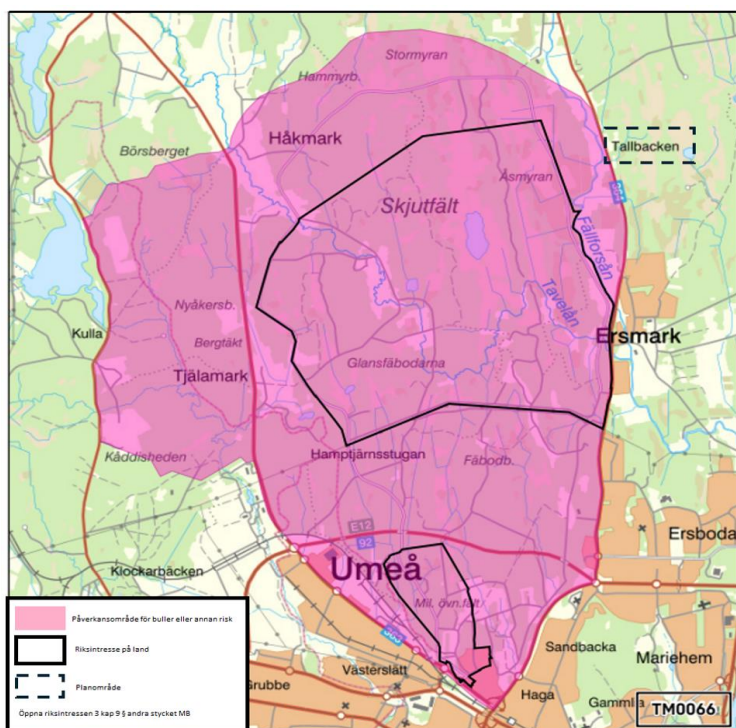
⁶ Försvarsmaktens beslut 2010-02-17

exempel utgörs av skjut-, spräng-, hamn-, flygverksamhet, radar, sensorer och kommunikationsanläggningar. I gräns mot länsväg 364 ligger totalförsvarets påverkansområde. Se figur 11 nedan. Ett påverkansområde definieras enligt Boverket som ett område utanför ett riksintresseområde där åtgärder kan leda till en påtaglig skada på riksintresset.

Påverkansområde för buller eller annan risk

Inom påverkansområdet kan den verksamhet som bedrivs inom riksintresset eller området av betydelse påverka omgivningen, genom exempelvis buller eller andra risker. Inom påverkansområdet riskerar exempelvis tillkomst av störningskänslig bebyggelse (bostäder, skolor och vårdlokaler) skadas av riksintresset. Enligt Forsvarsmaktens bilaga *Riksintressen för totalförsvarets militära del, Västerbottens län 2022* förekommer påverkansområde för buller eller annan risk i anslutning till planområdets västra del. Ny bostadsbebyggelse är föreslagen att placeras utanför påverkansområdet, cirka 90 meter öster om länsväg 364. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte kommer att påverkas negativt av Forsvarsmaktens verksamhet, då viss bebyggelse redan finns närmare påverkansområdet än vad bebyggelsen i detta planförslag medger. Kommunen bedömer vidare att den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen är av sådan art att inte heller riksintresset för totalförsvarets militära del påtagligt kommer att skadas av detaljplanens förslag till exploatering.

Forsvarsmakten har hörts under detaljplanens samråd och granskning och instämmer i kommunens bedömning och anser sig inte vara påverkad av planförslaget.



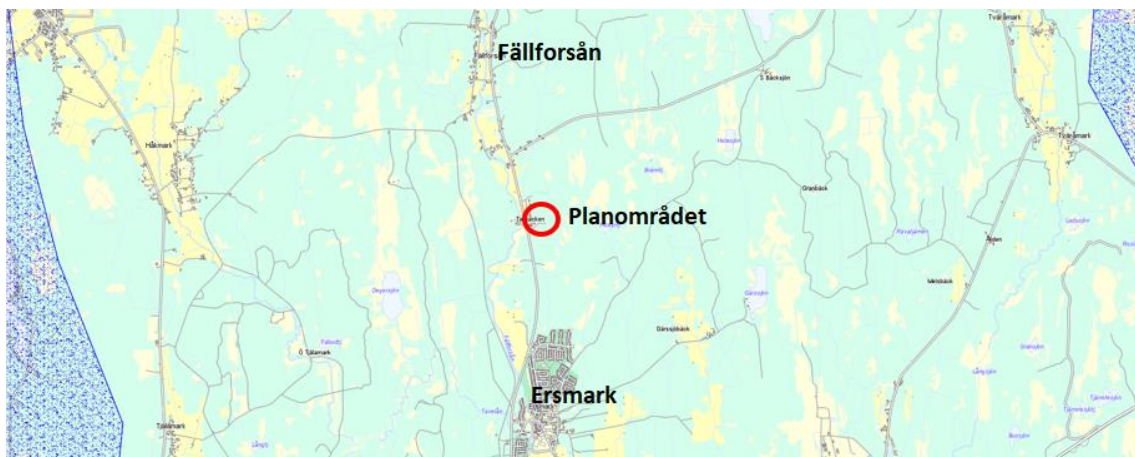
Figur 11. Riksintresse för Totalförsvarets militära del, Umå skjutfält och övningsfält med skjutbanor, i relation till planområdet. Öppna riksintressen på land med svart heldragen kontur och påverkansområde för buller eller annan risk i rosa i förhållande till planområdet, streckad svart kontur. Källa: Riksintressen för totalförsvarets militära del, Västerbottens län 2022

Riksintresse: Rennäring

Cirka 7 kilometer från planområdet finns områden som är att beteckna som riksintresse för rennäringen, se figur 12 nedan.

Enligt 3 kap. 5 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Det innebär att åtgärder som skulle innebära en bestående negativ påverkan på riksintresset, eller tillfälligt ha en mycket stor negativ påverkan inte kan genomföras.

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka riksintresset för rennäringen på sådant sätt att åtgärder behöver vidtas.



Figur 12. Planområdet (röd cirkel) i förhållande till riksintresse för rennäring, (blått skrafferat område) Ungefärligt avstånd till riksintresse för rennäring är 7,2 km.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. 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 miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljö kvalitetsnorm försämras eller äventyra dess status så att den försämras. 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.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. 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),
- omgivningsbuller (SFS 2004:675).

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 (NO₂) och partiklar (PM10). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns normer för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Kommunen arbetar sedan 2006 med ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet. Arbetet har bäring på kvävedioxid, med målsättningen att på sikt nå miljökvalitetsnormen.

Utvecklingsstrategierna i översiktsplanen med bäring på förtätning är ett medel för måluppfyllnad eftersom en tätare stad medför mindre transportbehov och i förläningen genererar en renare luft på lång sikt.

Kollektivtrafik och cykel- och gångtrafiken prioriteras genom ett antal främjande åtgärder. Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms öka, men inte till den grad att det innebär att betydande luftutsläpp som leder till att miljökvalitetsnorm för luft riskerar att överskridas.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

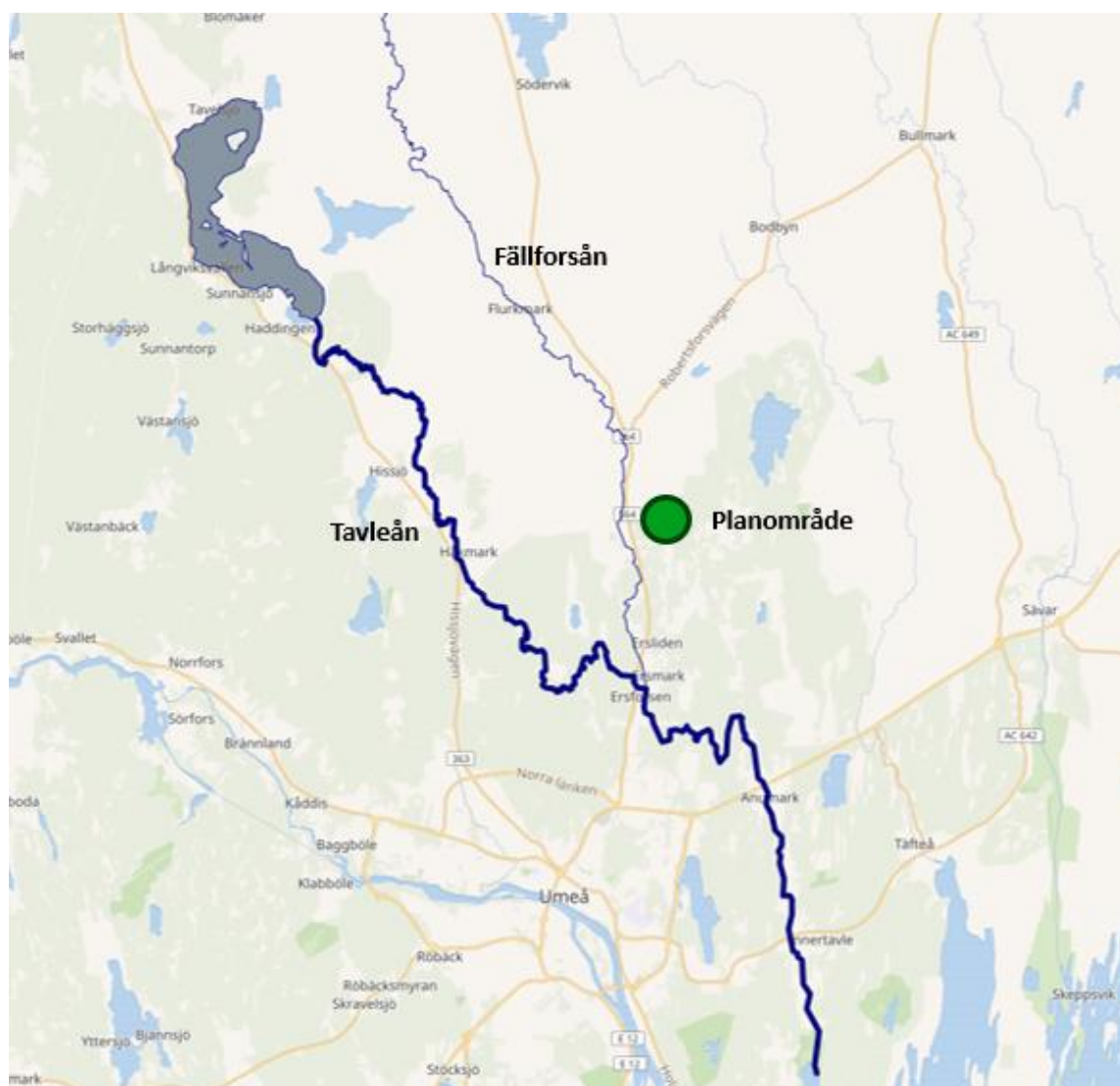
Ytvattenrecipient för planområdet är Tavelån/Fällforsåns nedre del som omfattas av miljökvalitetsnormen för vatten. Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrinstrument för myndigheter och domstolar som beskriver den kvalitet som en vattenförekomst ska uppnå, för Tavelån/Fällforsån innebär det god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

Tavelån/Fällforsån är en kustå i södra Västerbotten. Ån är omkring 50 kilometer lång och har ett flodområde på omkring 370 kvadratkilometer. Ån rinner upp i Taveljön och mynnar ut i naturreservatet Tavlefjärden, norr om Holmsund. Den passerar på sin väg mot havet byarna

Kvarnfors, där vattnet passerar genom ett mindre kraftverk, Hissjö, Håkmark, Ersmark, Anumark och Innertavle.

Tavelån/Fällforsån är ett naturligt surt vattendrag, men bedömdes under 1980- och 1990-talen även som försurat. År 1993 inleddes därför kalkning av ån vilket bidragit till en halvering av försurningseffekten.

Fällforsån är det största biflödet till Tavelån och förhåller sig dryga 100 meter utanför planområdet. Fällforsån bildas där Västerån från Skärträsket och Österån från Mickelträsket flyter samman norr om byn Ådala. Omkring 16 kilometer senare passerar byn Fällforsån, tidigare även kallad Fällforså by. Planområdets ytvattenrecipient utgörs av nedre delen av Fällforsån, se figur 13 nedan.



Figur 13. Tavelåns, recipientens (tjock mörkblå linje) sträckning från Tavelsjön till Tavleån och dess biflöde Fällforsån (tunnare blå linje)

I Vatteninformationssystem Sverige (VISS) motsvaras Fällforsån av vattenförekomsten Tavelån (WA33350746) (VISS). Kvalitetskraven för Tavelån (WA33350746) är god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Enligt den senaste bedömningen i VISS har Tavelån

(WA33350746) måttlig ekologisk status. Status för kvalitetsfaktorerna bottenfauna och fisk samt konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd i vattendrag är de huvudsakliga orsakerna till att vattenförekomsten inte uppnår god ekologisk status. Dessa kvalitetsfaktorer har en tidsfrist till år 2027.

I vattenförekomsten finns bestånd av flodpärlmussla. Enligt VISS (2023) påträffades endast stora musslor vid en enkel undersökning 2006 vilket tyder på bristfällig föryngring av beståndet, det är också anledningen till att kvalitetsfaktorn bottenfauna klassificerats som måttlig. Vattendraget har även en betydande påverkan från jordbruk där förändringar i hydrologisk regim, bland annat på grund av markavvattning, riskerar medföra flödesförändringar och sänkt status för fisk och specifik flödesenergi i vattendraget.

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status på grund av att gränsvärdena för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrids. Dessa gränsvärden överskrids i samtliga ytvattenförekomster i Sverige på grund av atmosfärisk deposition och därför finns undantag i form av mindre stränga krav för dessa ämnen (VISS). Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för Hg och PBDE ska dock åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition. Vattenförekomsten bedöms även vara påverkat av försurande atmosfärisk deposition och ingår i ett område där kalkning pågår.

I figur 14 nedan redovisas aktuell status, miljö kvalitetsnormer samt kvalitetsfaktorer för Tavelån.

Aktuell status	Kvalitetskrav		Klassificering	
Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Kvalitetsfaktorer:		
		Biologiska	Bottenfauna Fisk	Måttlig Måttlig
		Fysikalisk-kemiska	Försurning	God
		Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag Hydrologisk regim i vattendrag Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Otillfredsställande Måttlig Måttlig
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen:		
		Bromerad difenyleter		Uppnår ej god
		Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god

Figur 14. Sammanfattning, aktuell status, miljö kvalitetsnormer samt klassificerade kvalitetsfaktorer för Tavelån (WA33350746) enligt VISS, Källa: VA-dagvattenutredning, 2023. Tavelån.

Det beräknade föroreningsinnehållet efter rening med svackdiken och krossdiken visar att (P) fosfor ökar mest med 288% från dagens befintliga situation med 17 µg/l till 66 µg/ efter rening. (N), kväve ökar med 88% från dagens befintliga situation, (Hg) kvicksilver ökar med 97% (BaP) med 104% från dagens befintliga situation.

Röda siffror i figur nedan indikerar en beräknad ökning och gröna siffror en beräknad minskning.

Ämne	Halt [$\mu\text{g/l}$]										
	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP
Befintlig situation	17	330	2,9	5,9	16	0,098	2,4	3	0,0066	18000	0,0049
Planerad situation UTAN rening	130	1400	6,4	13	45	0,3	6	5,3	0,026	36000	0,034
Planerad situation EFTER rening med svackdike och krossdike	66	620	1,9	5,1	12	0,071	1,6	1,6	0,013	11000	0,01
Förändring i jämförelse med befintlig situation	+288%	+88%	-34%	14%	-25%	28%	33%	47%	+97%	-39%	+104%

Figur 15 Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering

Dagvattenflödet från planområdet är i medel 1,7 liter per sekund räknat utifrån årlig nederbörd i området på 733 mm. Det utgör mindre än 0,1% av medelvattenföringen i recipienten på 2,4 kubikmeter per sekund.

Sammantaget, förväntas halterna av kvicksilver, fosfor och kväve i utgående dagvatten öka i samband med att planområdet exploateras. Dagvattnets förhöjda föroreningsinnehåll bedöms dock inte vara av den art och storlek att den äventyrar recipientens möjlighet att nå gränsvärdena för miljö kvalitetsnormen eftersom planområdet utgör mindre än 0,05% av avrinningsområdets area i förhållande till recipientens storlek.

Med den föreslagna exploateringen kommer utsläpp från avlopp att öka. En lösning för att hantera detta är minireningsverk och efterföljande infiltration med krav på rening till hög skyddsnivå, läs mer under kapitel *Vatten och avlopp*.

Referensvärdet för Fällforsån har beräknats genom den formel som finns beskriven i HVMFS 2019:25. Indatat för absorbans, magnesium, kalcium och sulfat har hämtats från provpunkt Fällforsån ersm. v skola (MVM ID 25963) i SLU:s miljöweb och utgörs av medelvärden från provtagningar mellan 2020–2024. Information om sankmark och lerhalt i avrinningsområdet samt altitud har hämtats från SLU:s miljöweb och andel vattenyta i avrinningsområdet har hämtats från SLU:s miljöweb och andel vattenyta i avrinningsområdet har inhämtats från SMHI.

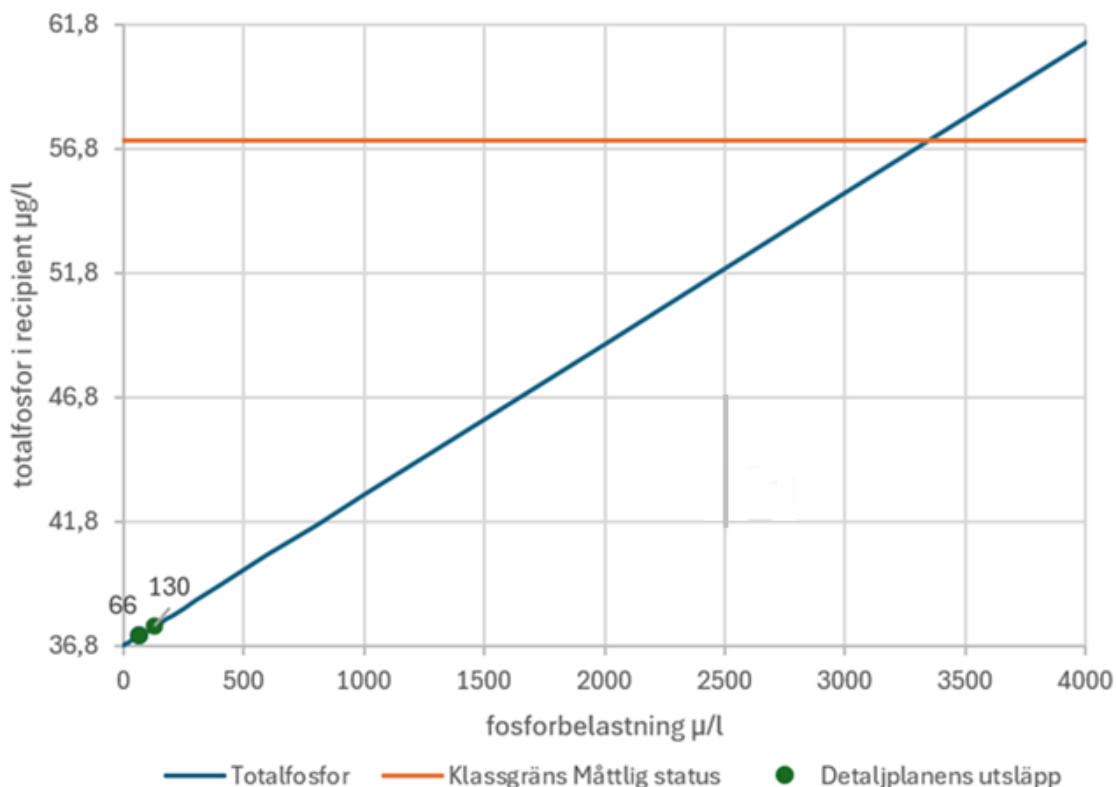
Referensvärdet för totalfosfor utifrån ovan nämnda beräkning uppgår till 17,1 $\mu\text{g/l}$. Den nuvarande fosforhalten i recipienten Fällforsån vid punkt Fällforsån ersm. v skola uppgår till 36,8 $\mu\text{g/l}$, vilket är ett medelvärde från provtagningarna mellan 2020–2024. Detta ger ett EK värde på 0,47 vilket motsvarar måttlig status. Enligt länsstyrelsens parallella beräkningar överensstämmer beräkningarna väl med deras beräkningar för Fällforsån och Tavelån Flötegen. Medelvärdet för LEVAdatat (2020–2021) är något högre (40 $\mu\text{g/l}$) jämfört med medelvärdet från Fällforsån ersm skola (2023–2024) (35 $\mu\text{g/l}$), och det kan bero bland annat på variationer mellan år men också ifall datat är jämnt fördelat över året.

Klassgränsen för Måttlig status motsvarar 57,1 $\mu\text{g/l}$, vilket inte får överskridas för att inte försämra statusen i recipienten.

Enligt dagvattenutredningen skulle utsläppet av fosforhalterna från det planerade detaljplanområdet vara 130 $\mu\text{g/l}$ utan rening och 66 $\mu\text{g/l}$ med rening genom svackdiken och

krossdiken. Genom att beräkna spädningsfaktorn och addera den utspädda koncentrationen från den planerade detaljplanen till den nuvarande halten i recipienten, skulle den nya fosforhalten i recipienten bli 37,59 µg/l utan rening och 37,20 µg/l med rening genom svackdiken och krossdiken.

Båda dessa värden samt det av länsstyrelsen beräknade värdet ligger väl under klassgränsen och skulle således inte försämra vattenstatus för recipienten kopplat till näringsämnen.



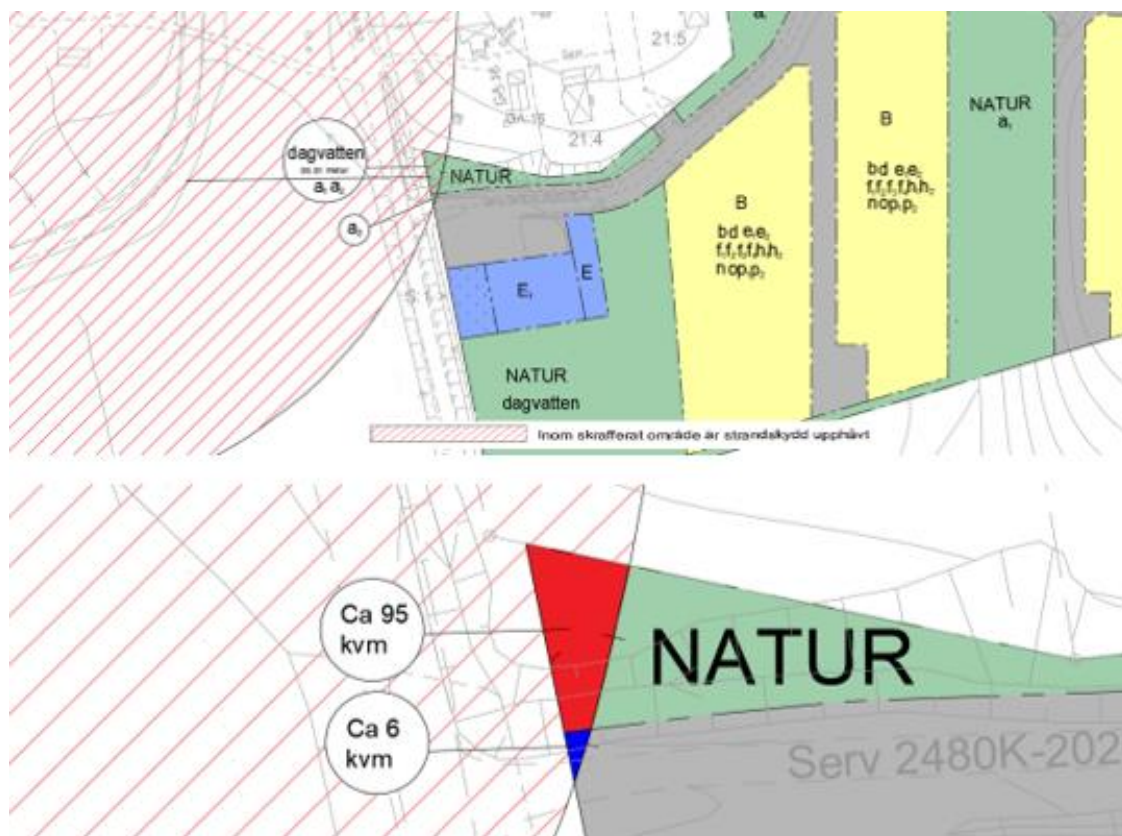
Figur 16. Fosforbelastning µg/l och klassgräns för måttlig status

Strandskydd

För att ett genomförande av detaljplanen enligt detta planförslag ska kunna ske krävs ett upphävande av strandskyddet för en liten yta inom planområdet. Särskilt skäl för upphävande åberopas med 7 kap. 18 e § 1 st. 1 p. miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets övergripande syften om att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Bedömningen är att intresset att ianspråkta marken för att möjliggöra en gata väger tyngre än strandskyddets syfte, eftersom berört markområde är av mycket litet intresse för allmänheten.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Den fria passagen till strandlinjen påverkas inte av ett upphävande av berört strandskyddsområde, eftersom den yta som föreslås upphävas inte används, eller kan användas som en passage till strandlinjen. Det aktuella området för upphävande ligger i den nordvästra delen av planområdet och strandskyddet gäller vattendraget Fällforsån/Tavelån se figur 17 nedan.

Vattendraget omfattas av generellt strandskydd, dvs. 100 meter. Omfattningen av strandskyddet avseende vattenförekomsten Tavelån/Fällforsån, (rött skrafferat område) utgör cirka 95 kvadratmeter i det västra övre hörnet planlagd som [NATUR]. Även cirka 6 kvadratmeter av planlagd [GATA] påverkas av det generella strandskyddet. Naturmarken fortsätter även efter upphävt strandskydd att i allt väsentligt vara naturmark utan påverkan på strandskyddet.



Figur 17. Generellt strandskyddsområde (100 meter) från närmsta vattendrag. Blå del upphävd till förmån för gata, röd del, upphävd till pågående markanvändning – natur.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Stads- och landskapsbild

Området består idag av ung skogsmark samt av en cirka 40–50 meter bred remsa igenväxande jordbruksmark. Nordväst om det tänkta planområdet finns idag några få enbostadshus. Området brukar benämnas Tallbacken. Nuvarande bebyggelse består av enbostadshus i ett till två plan med tillhörande komplementbyggnader. I närheten av planområdet har förhandsbesked, med relativt stora tomter cirka 2 000 kvadratmeter beviljats i närtid. Några större ekonomibygnader finns också i närområdet.

Den nuvarande bebyggelsen är glest placerad och följer inget specifikt bebyggelsemönster. Topografin är varierad och en del av den tillkommande bebyggelsen planeras att förläggas på en höjd cirka åtta meter högre än lägsta punkt i området.

Bostäder

Det finns idag inga bostäder inom planområdet.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen. 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. Stora delar av planområdet består i dagsläget av ung skogsmark, företrädesvis barrskog med

inslag av lövträd, då i huvudsak av björk. Topografiskt förhåller sig marknivåerna inom planområdet med en variation på cirka åtta meter och marken sluttar från höjden Slumpkläppen i riktning västerut mot Tavelån/Fällforsån. Planområdets högsta punkter ligger på Slumpkläppen i planområdets östra del, 47,5 meter över havet. Skogsmarken bedöms generellt vara av trivial art och har inga kända naturvärden, se figur 18 och 19 nedan och föregående avsnitt om ekologiskt känsliga värden och arter.

Grönstruktur och rekreation

Båda fastigheterna består till största del av ung skog.



Figur 18. Foton, befintlig natur inom planområdet, hösten 2022.



Figur 19. Foto, befintlig natur inom planområdet, hösten 2024

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 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.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag ingen gång- eller cykelväg som förbinder planområdet med omgivande samhällen. Ersmark är närmaste sammanhållna bebyggelse med blandade funktioner, cirka 1,5 kilometer från planområdet. Länsvägen bedöms ha brister vad gäller trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Bilberoendet i området kan sägas vara betydande då kollektivtrafik med buss endast trafikerar planområdet med låg turtäthet. Idag sker kollektivtrafik med länsbuss som går mellan Umeå och Skellefteå, med stopp utmed länsväg 364, på hållplats Tallbacken i omedelbar anslutning till planområdet. Avgångar från hållplatsen sker cirka fem gånger per dag. Vissa turer är av- och påstigning inte möjlig på den aktuella hållplatsen.

Motorfordonstrafik

De framtida fastigheterna är väl integrerade i vägnätet med befintlig infartsväg.

Länsväg 364 sträcker sig från Umeå till Skellefteå via Botsmark och Burträsk. Vägen ansluter till E4 i Skellefteå samt till E12 och väg 503 i Umeå. Den totala sträckan av väg 364 är cirka 137 kilometer lång. Vägen har bitvis dålig profilstandard. Längs länsvägen förekommer viss randbebyggelse, det vill säga bebyggelse som befinner sig i utkanten av en sammanhållen bebyggelse, i gräns mot öppnare landskap, mer småskaligt och glest placerat med direkta utfarter mot länsvägen.

För fordonstrafiken så är omkörningsmöjligheterna få längs vägsträckan. Säkerhetszonerna är smala, med i vissa fall, djupa diken och branta slänter. Brister vad gäller trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter förekommer längs vägen då vägren till stor del saknas.

Länsväg 364 spelar en stor roll som transportled för skogs- och träindustrin i regionen samt för grustransporter till anläggningsverksamheter. Vägen har även en omfattande pendlingstrafik mellan Burträsk och Skellefteå. Länsväg 364 går mestadels genom skogsmark, endast delen Burträsk–Skellefteå har inslag av större sammanhängande odlingsbygder. Vägen är mestadels linjestakad, vilket betyder att vägen karaktäriseras av långa raksträckor som skär genom landskapet. På de flesta ställen håller vägen en bredd av 6–7 meter.

Parkering, angöring och avfall

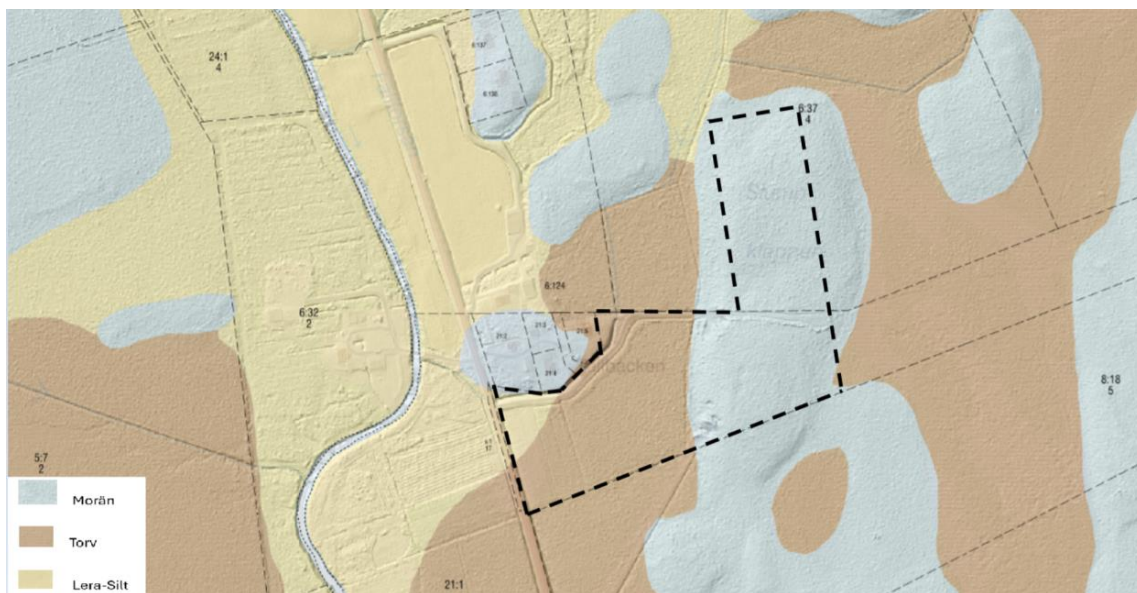
Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningpersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Geotekniska förhållanden

Marken består huvudsakligen av två jordartstyper, en blandning av morän uppe på höjderna (Slumpkläppen) och torv i de mer låglänta partierna (Tallbacken). En mindre del av planområdet består av lera och silt. I figur 20 nedan visas en översiktlig karta över jordarters förekomst inom planområdet. En geoteknisk undersökning har utförts under mars 2023. I pm:et framgår att grundvattennivåerna för ytligt grundvatten i moränområdet vid

Slumpkläppen ligger på cirka 0,6 meters djup. Inom torvområdet ligger grundvattennivån på 0 - 0,3 meters djup. Inom Slumpkläppen bedömdes marken utgöras av 0,1 meter ytlig torv följt av grusig sand ner till 0,3 - 0,4 meters djup som är vilande på fast siltig morän alternativt siltig sandmorän ner till tre meters djup.

Inom Tallbacken verifierades genom provgropar ytliga torvlager på mellan 1–2 meters mäktighet vilande ovan lösa, täta sediment av lerig silt och siltig lera till minst tre meters djup under markytan. Torvlagret kan både vara grundare och djupare (LejonGeo, 2023). Se figur 20 nedan.



Figur 20. Översiktlig bild över jordarter för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1

Grundvatten

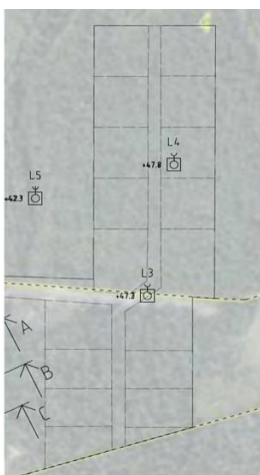
Höga grundvattennivåer finns främst i västra delen av planområdet det vill säga i området med torv och lera, figur 21 och 22 nedan.

Mätningar av grundvattenytor utfördes under mars 2023 efter installation av grundvattenrör. I punkt L1, L2 och L6 inom område Tallbacken påträffades grundvatten variera mellan cirka 0–0,3 meters djup under markytan i undersökta punkter. Se figur 22 nedan.

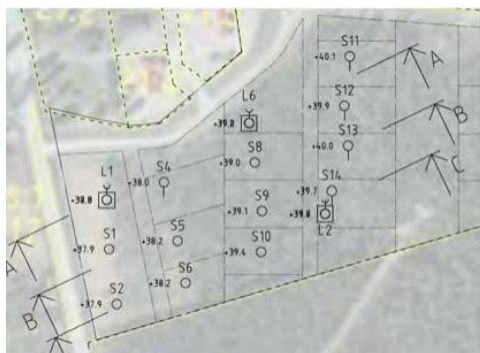
I punkt L3, L4 och L5 inom område Slumpkläppen, se figur 21 påträffades grundvatten på cirka 0,6 meters djup i punkt L5. Rör i punkt L3 och L4 påträffades vara torra till minst 1,5 meters djup under markytan.

För att en grundvattenförekomst ska uppnå god kvantitativ status får inte uttagen vara större än nybildningen av grundvatten eller så stora att flödesriktningar ändras så att föroreningar kan tränga in.

Grundvattennivån får inte heller förändras så att det medför att god ekologisk status inte uppnås i ytvatten som är förbundna med grundvattenförekomster eller att grundvattenberoende terrestra ekosystem tar skada.



Figur 21. Mätpunkter Slumpkläppen, del av Ersmark 6:37



Figur 22. Mätpunkter "Tallbacken" del av Ersmark 21:1

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Närmaste anslutningspunkt för vatten och avlopp finns på ett avstånd av cirka 1,5 kilometer från planområdet. Kommunal anslutning är inte aktuell för planområdet, då det inte bedöms vara samhällsekonomiskt rimligt att bygga ut. På, de till planområdet angränsande fastigheterna, Ersmark 21:4, Ersmark 21:5, Ersmark 21:3, Ersmark 21:2, Ersmark 6:124 samt Ersmark 6:32 område 2 finns idag enskilda avlopp.

Riskklass för befintliga avloppsförhållanden inom planområdet befinner sig inom kategorierna *Ingen risk – väldigt lite risk*, riskklasserna framgår av figur 23 nedan. Ökat antal bostäder i området ökar risken för läckage av exempelvis fosfor.



Figur 23. Fosfor, risk och befintliga små avlopp i närheten av planområdet. Rödbrun fylld cirkel illustrerar befintliga små avlopp i närheten av planområdet.

Dagvatten

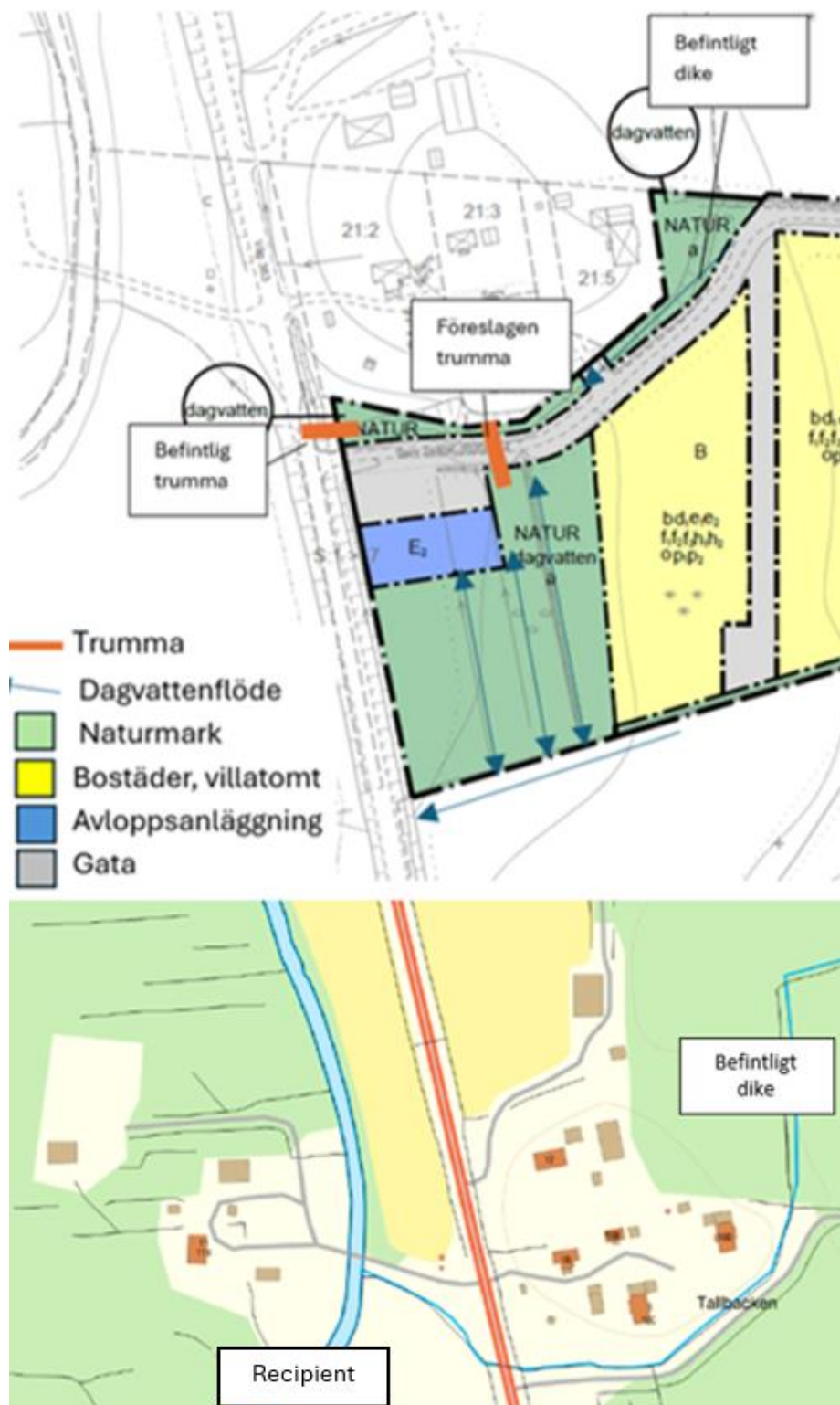
Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Planområdet ligger inom delavrinningsområdet Ovan Tavelån som avrinner till Tavelån.

Fördröjning av dagvattnet kan ske på reserverad yta för dagvatten närmast länsväg 364. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig och av beräkningar som framgår i VA- och dagvattenutredningen, ska flöden genom befintliga trummor under väg 364 inte öka till följd av planförslaget.

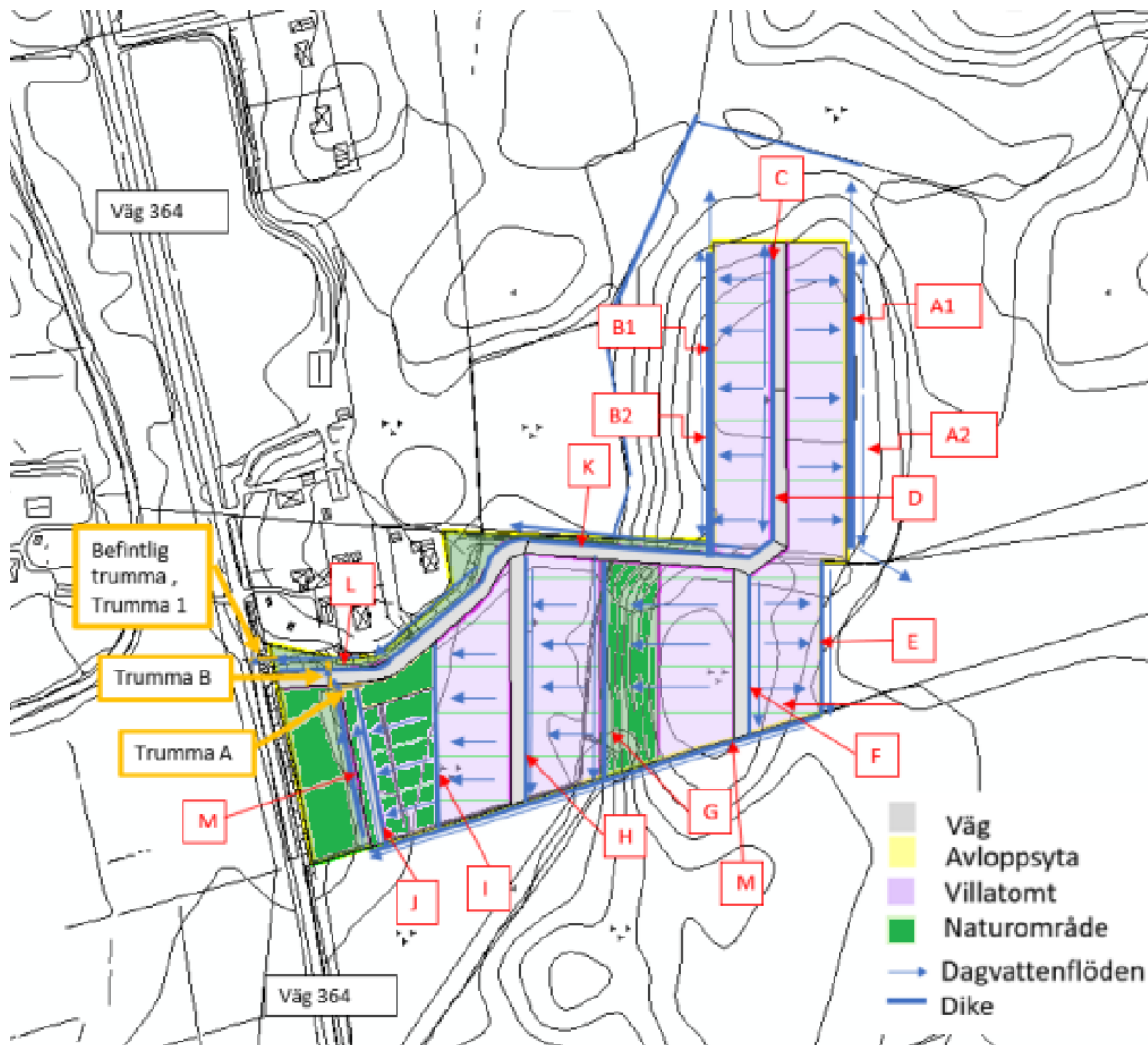
Inom planområdet finns ett befintligt dike, som löper längs infartsvägens norra sida, parallellt med planerad gata genom planområdet (se figur 24). Detta dike avvattnar idag ett stort skogsområde. Det befintliga diket föreslås förbli orört och dagvatten som blidas föreslås ledas till detta dike efter rening för att förhindra sammanblandning av förorenat dagvatten med renat dagvatten. Diket är grunt och avvattnar i första hand infartsvägen till området och även en bit in på skogsmarken i direkt anslutning till diket. Diket saknar förbindelse mot våtmarken öster om planområdet och vattnet leds med diket västerut. Inga naturvärden har identifierats i diket. Diket är inte heller vattenförekomst enligt VISS, utanför planområdet ansluter diket till Fällforsån (WA33350746).

Fördröjning och rening av dagvatten från planområdet kan utföras som exempelvis svackdiken för villatomterna och krossdiken för vägarna inom området.

Fördröjningskapaciteten är dimensionerad så att befintligt flöde ut från planområdet, dvs vid befintlig trumma under väg 364, inte ska öka. I figur 24 och 25 nedan illustreras vattnets väg genom planområdet mot recipienten.



Figur 24. Trummor och befintliga diken (Befintligt dike är blå heldragen linje som kopplar an till Fällforsån via trumma under länsväg 364).



Figur 25. Ungefärlig skiss över dagvattenflöden och rinnvägar

Utanför planområdet finns delar av markavvattningsföretaget AC_0219_11 *Utdikning af frostförande mark inom Ersmarks by uti Umeå socken af Westerbottens län, 1892* och en del av planområdet ingår i markavvattningsföretagets båtnadsområde. I förrättningshandlingarna för markavvattningsföretaget framgår inga dimensionerande flöden för de diken som berörs av planområdet.

Dricksvatten

Dricksvatten av tillräcklig mängd och kvalitet är en avgörande fråga för detaljplanens genomförbarhet. Dricksvattnet måste uppfylla vissa kvalitetskriterier för att vara godkänt. Detta inkluderar gränsvärden för mikroorganismer, kemiska ämnen och estetiska egenskaper som färg och lukt. Vattenverk och andra dricksvattenproducenter måste regelbundet undersöka dricksvattnet för att säkerställa att det inte innehåller oönskade mikroorganismer eller kemiska ämnen. Det är viktigt att fortsätta skydda och effektivt använda vattenresurserna för att säkerställa tillräckligt rent och säkert dricksvatten för alla nuvarande och framtida behov. För att undersöka ovanstående har en hydrogeologisk utredning tagits fram.

Tre brunnar etablerades vid Slumpkläppen där de nya tomterna planeras. För att säkerställa tillräcklig vattentillgång borrades två brunnar. En observationsbrunn anlades västerut, i riktning mot de närmaste befintliga hushållsbrunnarna, och ett grundvattenrör placerades i myrmarken öster om planområdet. Se brunnarnas placering i figur 26 nedan.

Provpumpning med övervakning av grundvattennivåer genomfördes under tre månader med början den 20 maj 2024. Utredningen visar sammantaget att det går att dricksvattenförsörja 30 villor från den nu anlagda vattentäkten, och att detaljplanen är genomförbar utifrån dricksvattensynpunkt. Generellt är vattnet i de nya brunnarna av god kvalitet och fordrar begränsad behandling för att distribueras som dricksvatten i enlighet med Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter. Inom påverkansområdet kan en avsänkning i grundvattennivå förväntas i närliggande hushållsbrunnar, dock på en acceptabel nivå och utan att äventyra uttagsmöjligheterna för befintliga hushåll. Vattenanalyser på råvatten i tre närliggande hushållsbrunnar visar inget tecken på att provpumpningen försämrat vattenkvaliteten.

Vattentäkten bedöms även vara lämpligt lokaliserad i relation till möjliga riskobjekt (avloppsanläggning och nedlagd skjutvall) som annars kan påverka vattenkvaliteten på ett negativt sätt. Det finns inget som tyder på att ett vattenuttag skulle påverka tillrinningen till Fällforsån eller dess vattenkvalitet negativt. Inte heller syns någon påverkan eller risk för uttorkning i angränsande myrmark öster om planområdet.



Figur 26. Etablerade brunnar för provpumpning och observation.

Källa: Hydrogeologisk utredning för lokal dricksvattenförsörjning i nytt detaljplaneområde, Tyréns 2024

Snöhantering

Idag sker ingen snöhantering då planområdet är oexploaterat.

El, värme, fiber och tele

Det finns inga befintliga ledningar inom planområdet som påverkas av ett genomförande. Umeå Energi Umenet AB har inget lokalt accessnät i närområdet men det finns en fiberförening. Det område som planläggningen avser borde ur kostnadseffektivitetssynpunkt kunna anslutas till närliggande fiberförening. Kan tillgång inte lösas via den lokala fiberföreningen kan utbyggnad ske i Umeå Energis regi.

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.

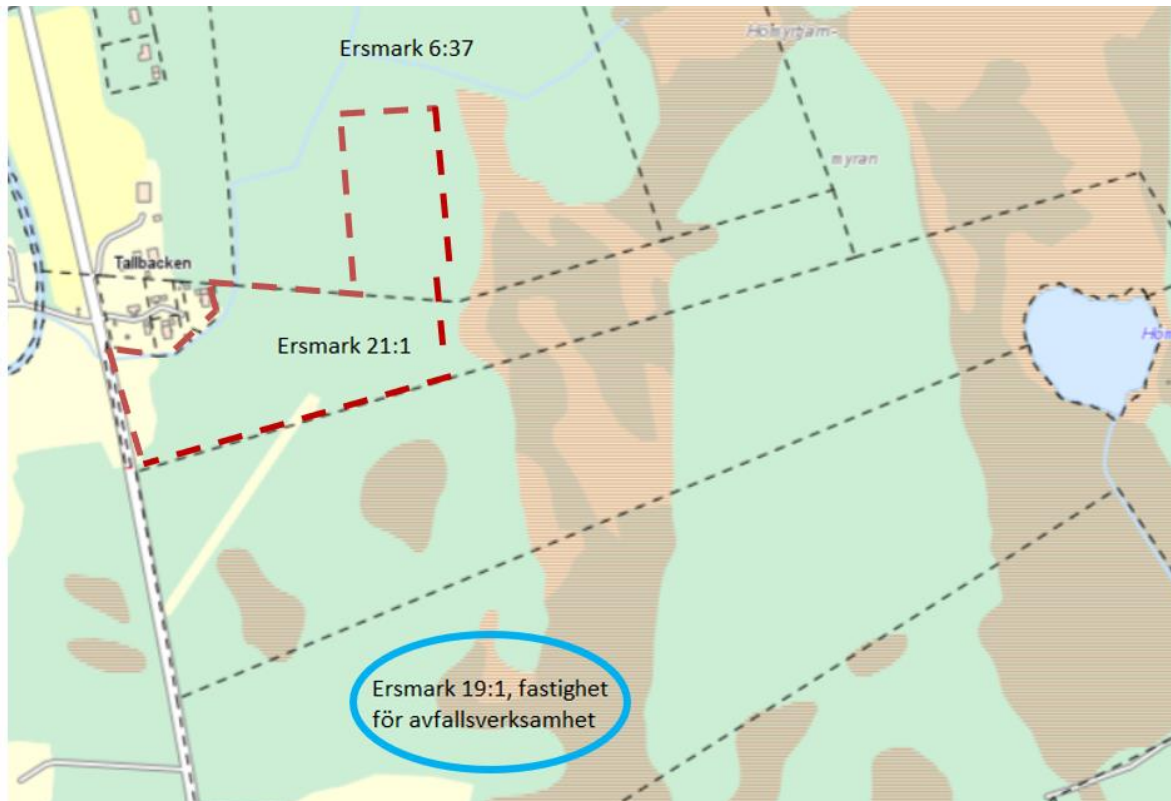
Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet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

Miljöfarlig verksamhet

Planförslaget för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 orsakar ingen ny miljöfarlig verksamhet som kräver särskilda tillstånd. En verksamhet som kräver anmälan finns i nära anslutning till planområdet, på fastigheten Ersmark 19:1 söder om planområdet, se figur 27 på nästa sida. Den miljöfarliga verksamheten som bedrivs på fastigheten Ersmark 19:1 bedöms inte påverka fastigheterna i planförslaget negativt. Verksamheten på fastigheten Ersmark 19:1 har lämnat in en anmälan till miljö- och hälsoskydd som sedan beslutat om försiktighetsåtgärder för verksamheten. Försiktighetsåtgärderna innebär att verksamhetsutövaren ges tillåtelse att behandla högst 25 000 ton icke-farligt avfall genom mekanisk bearbetning och sortering per kalenderår samt biologisk behandling (kompostering) av park och trädgårdsavfall på 3 000 ton per år.

Verksamheten tillåts inte krossa avfall, berg, sten eller liknande material. Verksamheten omfattas av ett antal försiktighetsåtgärder, vilka framgår av beslutet om *Försiktighetsåtgärder för biologisk behandling och mekanisk bearbetning av icke-farligt avfall*⁷.

⁷Beslut: Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Ärendenr 2022–3017, Beslutsnr: 2023-306, Datum: 2023-03-03, *Försiktighetsåtgärder för biologisk behandling och mekanisk bearbetning av icke-farligt avfall*.



Figur 27. Förhållande mellan planområdet och fastighet 19:1 för avfallsverksamhet. I blått markeras avfallsverksamhet och med röd streckad linje markeras planområdet.

Luktstörningar kan i vissa fall utgöra skäl för att verksamheten kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att risken för lukt är låg vid kompostering av park- och trädgårdsavfall som hanteringen av avfall i detta fall innebär.

Utsläpp av näringsämnen till omkringliggande mark och vatten kommer att ske, vilket enligt beslutet för verksamheten anses kunna renas genom allmänt vedertagna metoder innan det når recipienten.

Utsläppen till luft kommer att bestå av de avgaser som genereras från transporter till och från anläggningen. Utöver transporter kommer även utsläpp av avgaser ske från maskinparken bestående av hjullastare, grävmaskin och sorteringsverk. Helhetsbedömningen av verksamhetens totala utsläpp till luft, bedöms till mycket ringa.

Då verksamheten inte tillåts krossa avfall som berg, sten eller liknande material bedöms inte heller buller från verksamheten medföra olägenhet för boende i närheten. Till följd transporter till och från verksamheten på länsväg 364 kan visst vägbuller uppstå. Transporter till och från verksamheten uppskattas uppgå till cirka 770 ekipage per år vilket innebär att det uppskattningsvis rör sig om 1 540 transportrörelser på helåret. Översatt till dygnsmedeltransporter innebär det att 6 transportrörelser per dag skulle gå in respektive ut. Inom anläggningen kommer materialförflyttningar samt behandling ske genom sortering av till anläggningen inlevererat material, vilket kan resultera i visst buller.

Bedömningen är att buller från verksamheten inte kommer medföra en ljudnivå för omgivningen som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer presenterade i *rapport 6538*,

Vägledning om industri- och annat verksamhetsbullen. För att minska eventuell bullerstörning kommer bulleralstrande verksamhet som stör omgivningarna och sådana typer av arbetsmoment i huvudsak att vara förlagda till dagtid, helgfri vardag, måndag till fredag mellan klockan 06.00 – 18.00. För att ytterligare minska bullerpåverkan bedöms bullerskärmande åtgärder kunna vidtas inom verksamheten på fastigheten Ersmark 19:1.

Andra åtgärder som kan vidtas för att minska buller kan vara exempelvis placering av vissa mer bulleralstrande aktiviteter inom mer lämpliga områden på fastigheten där det finns skyddande materialhögar. Se anläggningens disposition översiktligt i figur 28 nedan.

Damning kan förekomma från hela anläggningen, i omgivningarna mellan anläggningen och boende finns idag skog som bromsar och fångar upp eventuellt flyktigt damm. Avståndet till de nya bostäderna bedöms vara tillräckligt för att damning inte ska orsaka någon olägenhet som kan uppfattas som betydande.



Figur 28. Anläggningskarta, miljöfarlig verksamhet Ersmark 19:1
(Källa: Ansökan om miljöfarlig verksamhet)

Platsen för verksamheten (Ersmark 19:1) omfattas inte av någon detaljplan. Avståndet mellan verksamheten och nu närmaste bostad är cirka 380 meter. Med en utbyggd detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 förväntas närmaste bostad ligga cirka 250 meter från verksamheten. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att inte påtagligt skada de nya fastigheterna.

Sammantaget, när det gäller behandlingen av uppgrävda jordmassor klassificerade som icke-farligt avfall ska dessa inte utgöra någon särskild risk för vare sig människors hälsa eller miljön. Även mängden avfall är begränsad på årsbasis och i sådan omfattning att Miljö- och hälsoskyddsnämnden vid Umeå kommun bedömer att verksamheten i detta fall inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

I de fallen skada trots detta skulle uppstå åligger det förorenaren att minimera skadeverkningarna. Detta kan ske genom lämpliga skyddsåtgärder som exempelvis placering av verksamheten på sådant sätt inom fastigheten att skada inte uppstår eller genom ett uppförande av en skyddande vall för att hindra störande verksamhet.

Transporter av farligt gods

Länsväg 364 är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods, primär väg.

Inom ramen för den kommunala fysiska planeringen ingår att minimera riskerna vid transport av farligt gods. I planeringen av ny bebyggelse eller annan markanvändning behöver säkerhetsrisker bedömas för att undvika att människor och egendom kommer till skada vid en eventuell olycka. Även omvänt, att hantera säkerhetsrisker vid planering av infrastruktur intill befintlig bebyggelse är centralt i riskhanteringen.

En olycka eller tillbud med farligt gods i tätbebyggd miljö utgör en svårhanterlig händelse ur ett räddningstjänstperspektiv. När det gäller att bedöma skyddsavstånd för förändrad markanvändning nära transportleder för farligt gods är planerad verksamhets känslighet en viktig utgångspunkt.

Principen för riskhänsyn är att den känsligaste verksamhetstypen ska placeras på längst avstånd från transportleden i fråga. I matrisen, se figur 29 på nästa sida, redovisas den kategorisering av markanvändning som används för att bedöma skyddsavstånd.

Kategoriseringen görs i bebyggelsezoner A – D, beroende på verksamhetens känslighet. Detaljplaneförslaget innefattar till största del bostäder och kan därmed kategoriseras som bebyggelsezon C – normalkänslig verksamhet.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar 	<p>Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet 	<p>Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Figur 29. Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D, Källa: Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transporter för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, Länsstyrelserna i Norr- och Västerbotten

En för detaljplanen gynnsam faktor är att marken sluttar västerut i riktning från området som föreslås för bostadsbebyggelse. Det innebär att eventuellt brandfarlig vätska som läcker ut vid eventuell olycka inte rinner mot byggnader, där människor stadigvarande vistas.

Länsvägens raka dragning utanför planområdet kan också bedömas vara en positiv faktor ur farligt-gods-synpunkt då inga kurvor som kan medföra avåkning finns direkt utanför planområdet. Vägen är en så kallad tvåfältsväg, med ett körfält i vardera körriktningen, separerade med väglinjer. Hastighetsbegränsningen är 80 kilometer i timmen.

Enligt Trafikverkets flödesberäkningar och prognos till år 2040 är att årsdygnstrafiken, ÅDT⁸ för samtliga fordon per körbana är 2001–4000 fordon, varav tung trafik prognostiseras till 50–100 fordon år 2040⁹.

Skyddsavstånd som krävs baseras på den tunga trafiken och med Länsstyrelsens matris, se figur 30 nästa sida om skyddsavstånd blir bedömningen att bebyggelse inom Zon C, kan uppföras utan särskild åtgärd. Ny bebyggelse planeras att uppföras cirka 85–90 meter från vägkant.

⁸ Årsdygnstrafik, ÅDT, är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn, axelpar per dygn eller gående och cyklister per dygn.

⁹ Nationella vägdatabasen, NVDB, Trafikverkets hemsida, 2024-06-21

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	10	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	20	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	25
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45
2200	Inga	-	35	55
	Invallning	-	20	35
	Brandfasad	-	10	55

Figur 30. Årsdygnstrafik, åtgärder och skyddsavstånd – Farligt gods led

Brandsäkerhet

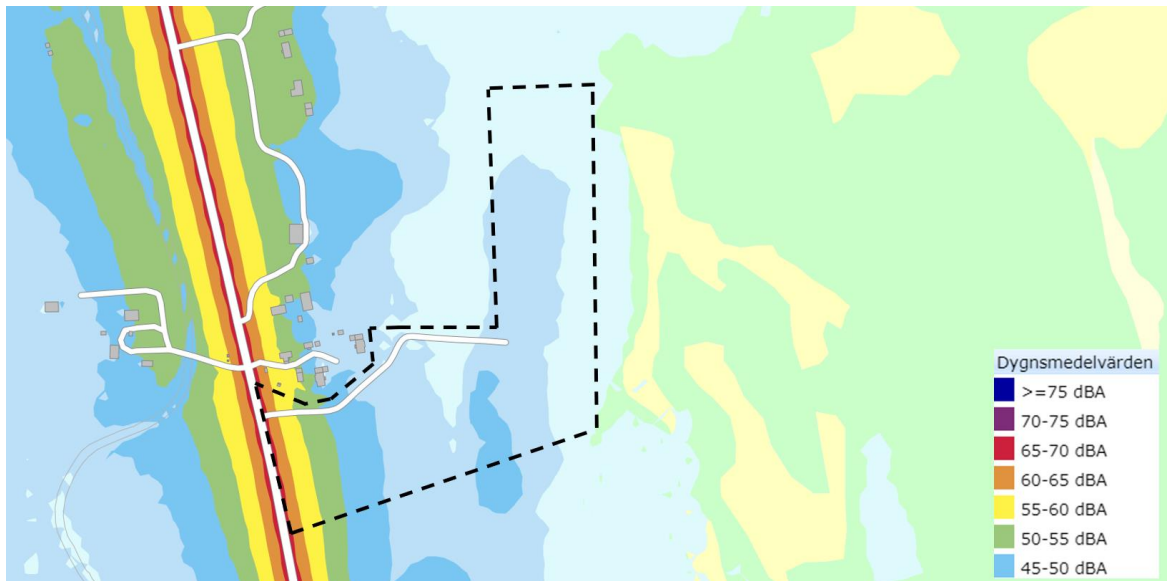
Planförslaget föranleder inte behov av någon ny brandpost för området. Mot bakgrund av att föreliggande bebyggelse typ är friliggande enbostadshus bedöms avståndet till markbrandposterna i Ersmark acceptabelt. Det finns idag markbrandpost som ligger längs bra ledningsdimensioner. Fällforsån finns även i nära anslutning. Närmaste brandpost finns cirka 1,8 km från planområdet.

Buller

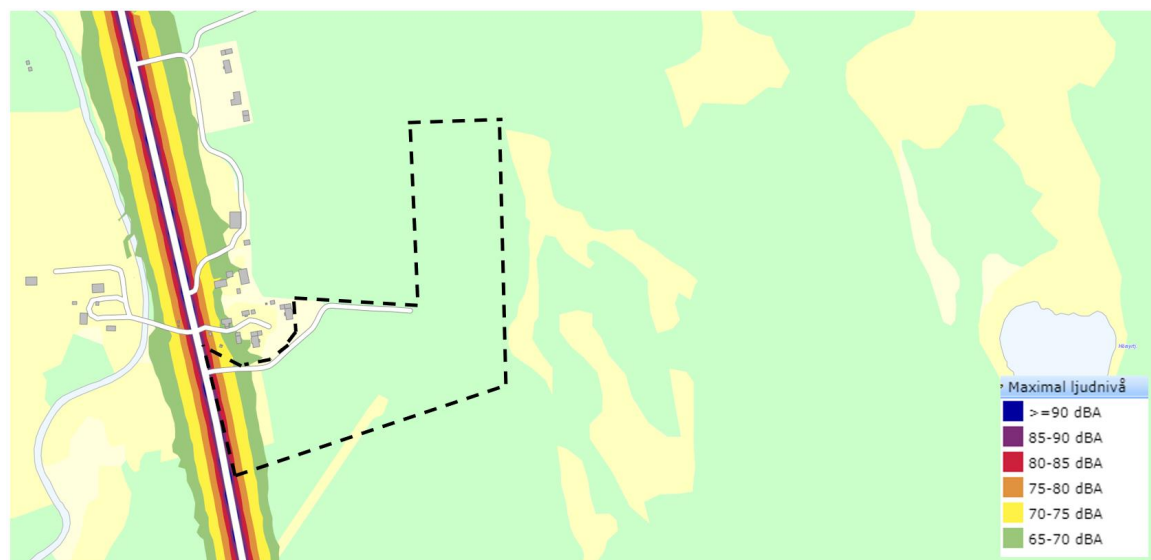
Enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Vägbullerkartläggning från 2016 visar på låga bullervärden inom planområdet. Området närmast vägen och cirka 85 meter in i planområdet är undantaget bostäder. Högsta vägbullervärde inom planlagt område uppskattas till 45–50 dBA och är på en begränsad yta ungefär mitt i det föreslagna planområdet. Se figur 31–32 och tabell 1 – Riktvärden för omgivningsbuller på nästa sida.

Markremsan som undantas bostadsbebyggelse säkerställer att bebyggelse förläggs på lämpligt avstånd från länsväg 364 utan att bli bullerutsatt.



Figur 31. Dygsmedelvärden, dBA, vägbuller. Planområdet är markerat med svart streckad linje



Figur 32. Maximal ljudnivå, dBA vägbuller. Planområdet är markerat med svart streckad linje

Tabell 1. 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

En detaljplan kan inte genomföras utan att eventuella föroreningar har kartlagts och riskerna med dem har bedömts. Det är först när föroreningssituationen är känd och det har avgjorts om den behöver åtgärdas, som det går att avgöra om platsen kan bebyggas eller inte.

Vid planområdets södra gräns finns en nedlagd skjutbana (Ersmark 8:18) och en skjutvall som ligger inom fastigheten Ersmark 21:1. Skytteverksamhet har bedrivits på den här platsen fram till 2005, se figur 33. Skjutvallen som ligger inom fastigheten är inte klassad men bedöms vara en potentiell förorening. Primärt, när det handlar om föroreningar från skytteverksamhet handlar det om föroreningar av bly, men även andra ämnen som exempelvis järn, koppar, zink, arsenik kan uppträda fast i mindre mängder.

Bly som förorening har klassningen hög farlighet, vilket är den högsta klassningen. Metallen ansamlas i kroppen och redan vid låga halter av bly kan negativa hälsoaspekter framträda. Blyet från kulan påträffas främst i kulfånget eller på nedslagsplatsen, vilket innebär att den geografiska utbredningen av föroreningen borde vara relativt begränsad.

Det åligger den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd, till exempel schaktar inom ett förorenat område att följa de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken. När det finns en känd förorening i marken ökar risken för att föroreningen sprids eller för att någon kommer i kontakt med den i samband med att markarbeten inför byggnation utförs. Det ställer bland annat krav på kunskap om skyddsåtgärder, iakttagande av begränsningar och vidtagande av de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka skada eller olägenhet.

Skjutvallen har tidigare sanerats via siktning av sand i skjutvall. Använda kulor har i omgångar sållats ur den befintliga skjutvallen. Efter genomförd siktning ska ett avslutande markprov tas för att kontrollera att saneringen haft önskad effekt.

Bedömningen som gjordes 2005–2006 var att saneringen var tillräcklig (för dåvarande ändamål) och gjordes då av Miljö- och hälsoskyddskontoret, Umeå kommun¹⁰. Denna bedömning innebär inte att fastighetsägare eller tidigare verksamhetsutövare på fastigheten befrias från ansvar vid eventuell framtida påvisad förorening. Vid förändrade förhållanden, exempelvis om markanvändning ändras kan kraven på sanering eller andra åtgärder också ändras. Ansvar för utredning och efterbehandling regleras i 10 kapitlet miljöbalken.

Detaljplanens syfte och på platsen förändrad markanvändning kräver nu att marken saneras ytterligare för att kunna användas för bostadsändamål, dvs. att markens föroreningsstatus ändras från för det tidigare ändamålet naturmark - mindre känslig markanvändning till bostadsmark - känslig markanvändning. För bly är det generella riktvärdet satt till 50 mg/kg för känslig markanvändning.

Sökande av detaljplanen (Ersmark 21:1) har lämnat in en så kallad § 28 – anmälan enligt *förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område*. Under senhösten 2024 gjordes inledande provtagningar av skjutvallen. I

¹⁰ Beslut om sanering: Miljö- och hälsoskyddskontoret, 2007-05-24, se dnr: 2005–2595/4.

skjutvallens nedre del konstaterades mycket höga blyhalter med samlingsprover på 1 270 – 3 900 mg/kg.

Saneringen genomfördes i huvudsak 2025-07-10 – 2025-07-11 genom schaktning med grävmaskin och lastning till lastbil för transport av massorna till Dåva och deponering som farligt avfall. Större delen av skjutvallens sandmassor (ner till ca 50–80 cm djup) grävdes bort, utom i den övre delen som visat låga halter och som även sanerats redan 2006. Där grävdes 30–50 cm bort.

Utanför skjutvallen sanerades de avgränsade sidoområdena (naturmark). Ytligt humusmaterial i sidoområdena hade till stor del växt upp efter att skytteverksamheten avslutats och visade sig vid mätningar innehålla låga föroreningshalter (11–32 ppm bly).

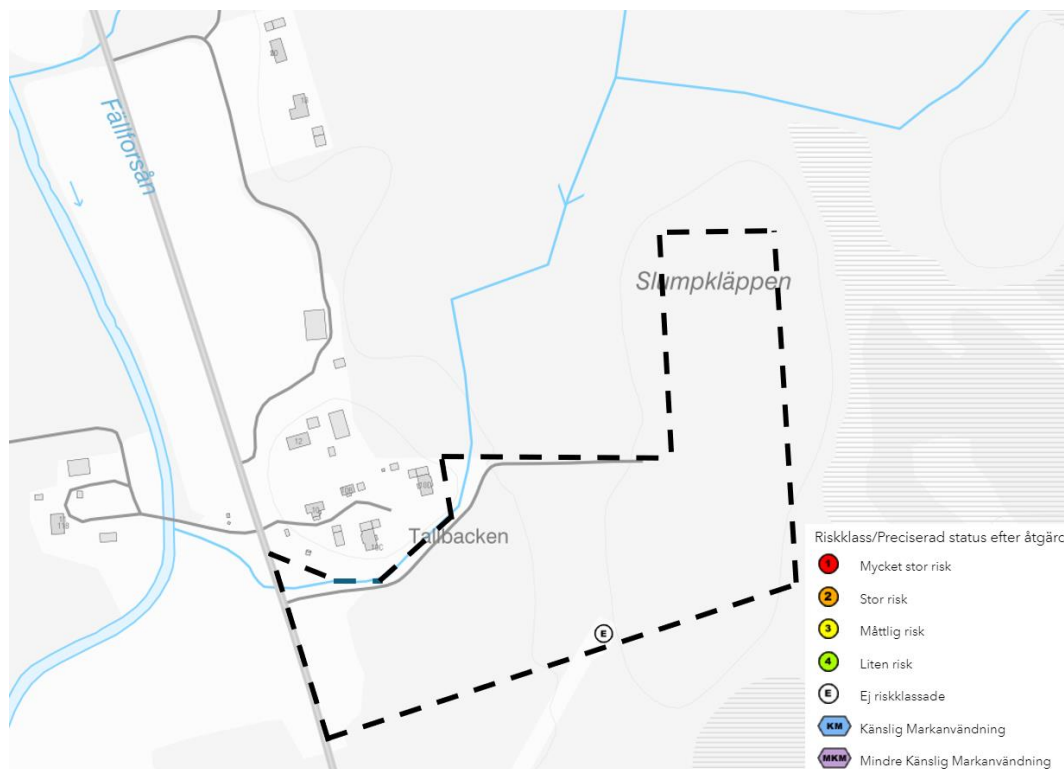
Eftersom den nedre delen av skjutvallen innan sanering hållit höga blyhalter och det går ett skogsdike cirka 20 meter sydväst om skjutvallen togs även två vattenprover i diket för att kontrollera eventuell påverkan av ytavrinning. Vattenanalyserna visade mycket låga halter av bly (1,3 respektive 0,78 ug/l) och av 9 andra metaller, klart under Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten i SLVFS 2022:12.

Efter färdigställd schaktning och analys svar spreds 500 kg jordbrukskalk i hela schaktbotten. PH-värdet låg redan innan sanering på ca 6,7–6,8, men ett relativt högt pH är på sikt effektivt för att binda upp de små blyfragment och andra metallrester som kan finnas kvar. Därefter släntades schaktet och jämnades ut.

Enligt § 28-anmälan kommer det sanerade området att täckas med minst 50 cm rena jordmassor. Delar av det sanerade området kommer att täckas med betydligt tjockare jordlager (1–1,5 m) eftersom schakten i de mellersta och nedre delarna gick djupt ner i moränen. Målsättningen är en jämn och väl täckt sluttning. Mer kalk kommer att blandas in mer ytligt i täckmassorna och man kommer att täcka 2–3 meter utanför det sanerade området med ca 50 cm massor. Detta för att skapa ytterligare skydd om det skulle finnas kvar blyfragment i närområdet.

Täckningen ska göras med opåverkade jordmassor från planområdet. Detta kan dock inte göras förrän detaljplanen är laga kraftvunnen och markarbetena kan påbörjas. Sluttäckningen beräknas därför till största del att kunna genomföras först under 2026. Detta bedöms vara den mest resurseffektiva lösningen då stora mängder jordmassor uppkommer i samband med markarbeten inom planområdet och gör det också möjligt att täcka området mycket väl.

När området är färdigställt kan det sedan passa som till exempel pulkabacke för boende.



Figur 33. Potentiellt förorenade områden (före kartläggning) inom och runt planområdet. Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

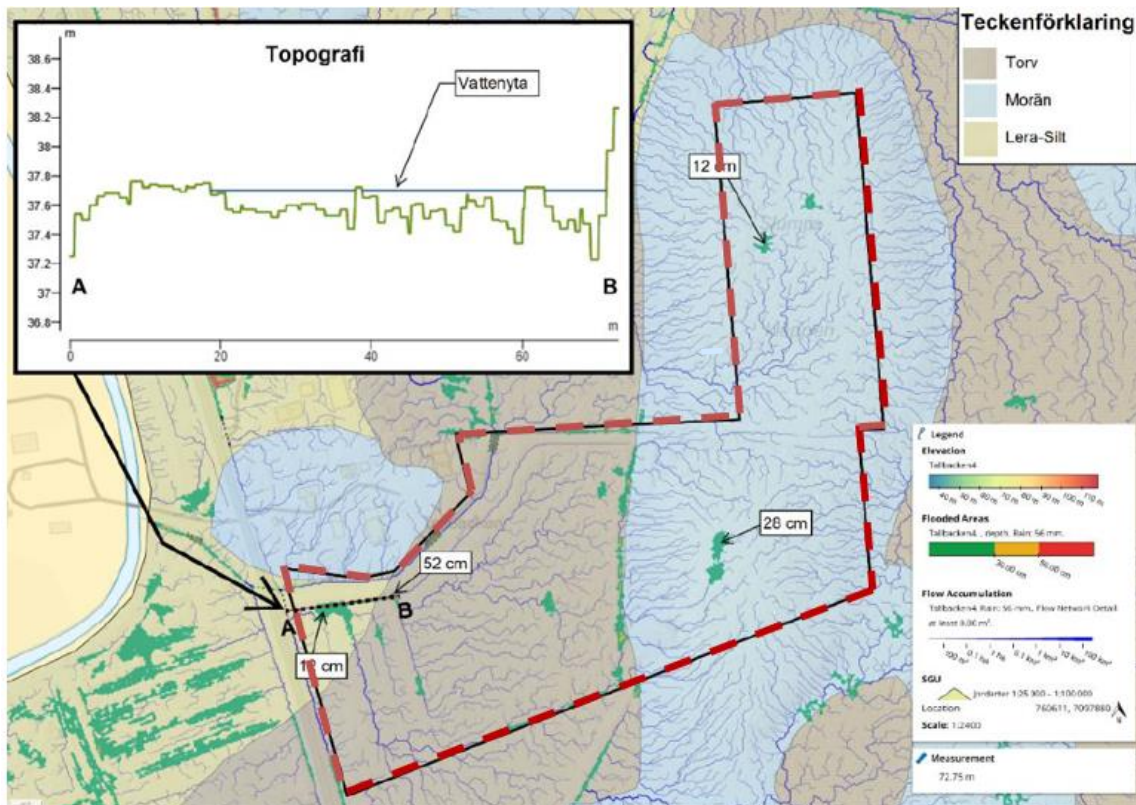
Risk för översvämning

Området är kuperat, sluttande cirka 7–8 meter från högsta punkt på Slumpkläppen i nordöstra planområdet ner mot Fällforsån i väster. Utifrån en översiktlig analys i Scalgo har flödesvägar analyserats utan att ta hänsyn till befintlig ledningskapacitet, markanvändning eller infiltrationskapacitet i övrigt.

Analysen visar huvudsakliga flödesvägar vid skyfall och att det finns två huvudsakliga avrinningsområden i anslutning till planområdet med areor på 0,3 kvadratkilometer respektive 0,46 kvadratkilometer.

Så kallade instängda områden, dvs. platser där vatten blir stående vid en översvämning, finns på ett par ställen inom planområdet, strax nedanför kläppen, se figur 34 på nästa sida. I dessa fall blir det viktigt att höjdsätta marken på ett sådant sätt att skada på tillkommande bebyggelse inte sker.

Det är här även av vikt att lämna tillräckligt med yta för att vatten ska kunna tas om hand och /eller infiltreras i marken. Ett område, cirka 6 750 kvadratmeter i planområdets västra och mest låglänta delar mot länsvägen avsätts som naturmark. Denna mark kan tjäna dagvattenhanteringen och fungera som översvämningssyta för området vid eventuella större regn eller skyfall.



Figur 34. Instängda områden med risk för översvämning i befintlig situation baserat på 100-årsregn (56 mm). Planområdet markeras med röd streckad linje. Källa, VA- och dagvattenutredning, WSP.

Lågpunkt med största vattendjup i denna analys är på cirka 52 cm, se figur 34 ovan.

Vidare så föreligger risk för översvämning av vägdiket invid länsväg 364 även före exploatering om trumman är ur funktion. Byggnader för exempelvis avloppsrening som placeras inom detta område behöver anpassas till denna situation.

Trummor rekommenderas därför att dimensioneras för att klara minst 50-års regn och trumstorlek behöver beräknas vid projektering när ledningslutning och vattengångar tagits fram.

Läs mer under avsnittet *Vatten och avlopp*.

Risk för ras, skred och erosion

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

Förändringar och konsekvenser

Stads- och landskapsbild

De nya fastigheterna kan styckas av från fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1. Fastigheterna består idag av mestadels skogsmark. För att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk sett till den rådande landskapsbilden i närområdet regleras minsta fastighetsstorlek till 1500 kvadratmeter inom merparten av planområdet. Närområdet utgörs idag av fåtalet friliggande enbostadshus placerade i en relativt oregelbunden formation, med fastigheter som varierar i storlek från cirka 1500 kvadratmeter till någon enstaka lantbruksfastighet om cirka 4000 kvadratmeter. Med beaktande av det omkringliggande bedöms 1500 kvadratmeter vara en fastighetsstorlek som är tillräckligt väl tilltagen för att rymma den funktion som en fastighet i denna del av kommunen avsedd för bostäder behöver för att fungera ändamålsenligt. För marken i sydost regleras ett område med en mista fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter för att tillkommande bebyggelse ska kunna fungera ihop med områdets topografiska förutsättningar och att bebyggelse ska kunna uppföras med ett respektavstånd till närliggande våtmark i öster.



Figur 35. Fastighetsstorlekar inom och i närheten av planområdet. Svart streckad linje utgör befintliga tomter utanför planområdet och röd streckad linje utgör område och beräknat antal tomter för tillkommande bebyggelse.

Gatustrukturen är tänkt att förhålla sig till terrängen, det syftar till att skapa en mer småskalig och naturnära karaktär på området. Befintliga fastigheter är växlande i storlek och anpassade till befintliga markförhållanden, på samma sätt är det tänkt att nyanlagd gata och fastigheter ska förhålla sig, vilket innebär att det sannolikt uppkommer bostadsfastigheter med varierande storlekar inom planområdet. Givet områdets varierande topografi och geografi får fastigheterna då en varierande form vilket bidrar till en fastighetsstruktur som till stor del växer fram organiskt.

De befintliga byggnaderna i närområdet är friliggande och ofta placerade centralt på respektive tomt med viss variation i orientering. Avståndet mellan huvudbyggnaderna kommer att vara minst 8 meter, vilket bedöms skapa tillräcklig integritet mellan bostäderna.

Området har en tydlig naturnära prägel med inslag av öppna grönytor. Vegetation och befintlig natur är en integrerad del av hela strukturen med friliggande enbostadshus, vilket förstärker planområdets lantliga prägel.

Detaljplanen möjliggör för bostäder med en största bruttoarea om 225 kvadratmeter per fastighet och tillhörande komplementbyggnader om maximalt 80 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. Huvudbyggnadens exploateringsgrad bedöms vara lämplig sett till storlek för en bostad på landsbygden och väl anpassad till de fastighetsstorlekar som är tänkta att tillskapas. Byggnadsarea på maximalt 80 kvadratmeter för komplementbyggnader bedöms kunna anpassa väl med omgivningen och skulle kunna möjliggöra för mindre landsbygdsverksamhet. Utöver bygggrätt för komplementbyggnader på 80 kvadratmeter byggnadsarea finns plats för ett antal bygglovsbefriade åtgärder.

I figur 36–38 nedan och på nästkommande sida visas hur området kan gestaltas. Volymer är illustrerade och avser en ungefärlig utbredning av kommande bebyggelse. Blå ytor i figurerna avser illustrera de tekniska anläggningarna så som avloppsanläggning, transformatorstation, anläggning för bredband samt pumpstation för dricksvatten inom planområdet. Vita volymer inom gult område illustrerar möjlig kommande bostadsbebyggelse.



Figur 36. Möjlig exploatering inom fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1, norr



Figur 37. Möjlig exploatering inom fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1, väster



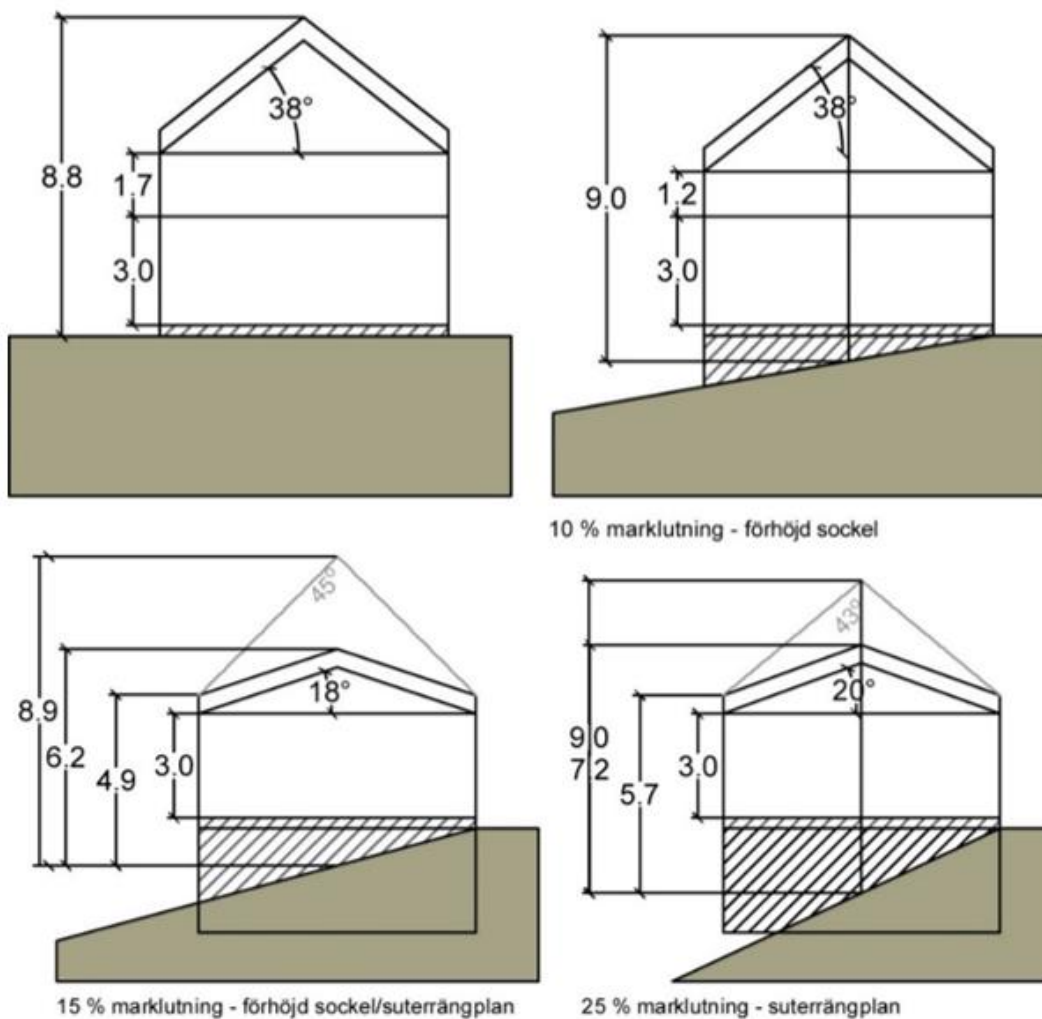
Figur 38. Möjlig exploatering inom fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1, öster

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för 25–30 nya fastigheter, avsedda för bostäder. Planförslaget medger sadeltak med centreradnock vilket är dominerande inslag i närområdet.

Villor avses byggas i en till två våningar med en högsta nockhöjd på 9,0 meter för huvudbyggnad och 5,0 meter för komplementbyggnad. De relativt höga nockhöjderna sätts för att kunna medföra olika byggnadsvolymer sett till om det blir varierande marklutning inom planområdet.

Förhöjd sockel kan komma att krävas vid byggnation beroende på marklutning. Se några olika exempel med olika takvinkel och marklutning i figur 39 nedan.



Figur 39. Nockhöjder illustrerade utifrån planförslagets reglering.

Med byggrätten 225 kvadratmeter bruttoarea kan det exempelvis uppföras en huvudbyggnad i ett plan på 225 kvadratmeter. Det går även att uppföra en huvudbyggnad i två plan med 112 kvadratmeter per våningsplan. Komplementbyggnad får uppföras till en byggnadsarea av 80 kvadratmeter. Sammanlagt kan det innebära detta en hårdgjord yta om 305 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 20% av fastigheten om minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter och 25% av fastigheten i det fall minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter.

Plankartan reglerar vidare att fasader ska utföras av trä. Trä är ett hållbart och vanligt förekommande fasadmaterial i bebyggda miljöer utanför Umeå tätort. Att använda trä kan därför sägas vara en del i att ta hänsyn till den bebyggelsetradition som idag råder på landsbygden i denna del av kommunen. Träfasad på ny bebyggelse fångar upp delar av den

bebyggelsetradition som idag finns i området och verkar därmed mer tillsammans i en befintlig helhet, än om avvikande fasadmateriale hade tillåtits.

Kulturmiljö

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 till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Detaljplaneförslaget tar delar av den befintliga skogsmarken på fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 i anspråk. Den omkringliggande skogsmarken berörs inte av planförslaget. Förutsättningar för att bedriva skogsbruk kvarstår således på platsen. Detaljplanen syftar inte till att skapa nya områden för rekreation utan det anses med detta anspråkstagande gå att tillgodose med den tillgång till natur- och friluftsliv som finns inom- och i omedelbar anslutning till planområdet.

Friytor

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder. Barnperspektivet beaktas genom att tillräckligt stor friyta säkerställs på respektive nybildad fastighet.

Friytan ska erbjuda såväl sol som skugga och vara utformad med tanke på barns behov. Friytan behöver vara sammanhängande för att barns lek ska kunna ske. Detaljplanen reglerar därför placering av huvudbyggnad, minst fyra meter från fastighetsgräns och placering av komplementbyggnad, minst två meter från fastighetsgräns.

Friytan ska innehålla träd och buskar som speglar årtidernas växling.

Detaljplanen möjliggör för tillräckligt stora friytor genom att reglera relationen mellan fastighetsstorlek och exploatering. Med minsta fastighetsstorlek (1500 kvadratmeter) och maximal exploatering exploateras cirka 25–30 procent av fastighetsarean. Kvarvarande yta på de planerade bostadsfastigheterna anses tillräckligt tilltagna i storlek för spontan lek och rekreation. Planområdet omgärdas av angränsande skog som också möjliggör för diverse rekreativ aktivitet för både barn och vuxna.

Sol- och skuggförhållanden

Detaljplanen möjliggör för goda ljusförhållanden genom regleringar om högsta nockhöjd på huvudbyggnader till 9 meter, att huvudbyggnad inte får placeras närmare än fyra meter från fastighetsgräns begränsar även det skuggningen på omgivande fastigheter, det reella avståndet mellan huvudbyggnader blir då åtta meter, vilket också uppfyller brandskydds krav för friliggande enbostadshus.

Omkringliggande bebyggelse bedöms ligga på ett tillräckligt långt avstånd för att inte påverkas negativt av ett genomförande. Avstånd till närmaste befintlig bostadsbyggnad i områdets närhet är cirka 40 meter, med gata och grönyta emellan.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom ramen för planarbetet planeras ingen ytterligare gång- eller cykelväg för att möjliggöra för andra trafikslag.

Kollektivtrafik

Detaljplanen bedöms initialt inte påverka kollektivtrafikens kapacitet. Planområdet fullt utbyggt bedöms kunna innebära en befolkningstillväxt med cirka 120 personer (räknat på fyra personer per hushåll * 30 hushåll). Direkt vid infarten till planområdet planeras en vändzon tillräckligt stor för skolbuss, sopbil och annan servicetrafik att kunna vända på.

Motorfordonstrafik

Planområdet nås genom infart från länsväg 364. Infartsvägen är anlagd men planeras att utökas och få adekvat standard för att försörja hela planområdet. Vändzonen inom planområdet syftar till att göra vägen till skolan säker då barnen inte behöver ta sig över den mer trafikerade länsvägen för att ta sig till bussen.

Inom planområdet föreslås den grusväg som idag är enskild att utvecklas och försörja området som gata. Gatan ska vara av standard som är förenlig med de krav som finns kopplade till bland annat tillräckliga vändzoner för skolskjuts, sop- och slambil. Standard på väg ska vidare framgå av upprättat exploateringsavtal som är en förutsättning för planarbetet.

Den befintliga infart- och utfartsvägen kopplas på länsvägen som löper utanför planområdet. För att minimera den hårdgjorda ytan inom området och för att säkerställa ett så bra omhändertagande av dagvatten som är möjligt kan gatan inom området med fördel utföras med genomsläppligt material. Befintlig infart breddas och anpassas för att säkerställa att större fordonstyper som exempelvis skolskjuts och sopbil kan ta sig in, mötas och vända inom planområdet. Tillstånd behöver sökas från Trafikverket för ändrad utfart i och med att anslutning ska ske från enskild- till en allmän väg.

Anslutningen till länsvägen ska vara färdigställd inom ett år från beslutsdatum, annars upphör tillståndet att gälla.

Parkering, angöring och avfall

Planförslaget möjliggör för 25–30 bostäder, vilket enligt gällande parkeringsnorm¹¹ ger ett behov av cirka 42 bilparkeringar.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den avstyckade fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas enskilt vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Avstyckade fastigheter bedöms behöva ca 75–100 kvadratmeter per fastighet avsett för infart/utfart och parkering.

Det finns inget behov av någon varumottagning.

För avfallshämtningen är ambitionen i planförslaget att sophämtning primärt ska ske i anslutning till varje avstyckad fastighet. Gata inom planområdet har karaktären av skaftgata och avslutas med vändplan i slutet av varje skaft. Dimensionen för vändplanerna bedöms uppfylla VAKIN:s anvisningar och därmed vara tillräcklig för exempelvis sopbil att vända på. För tillkommande fastigheter lämpar sig inte sophämtning inne på gård, sopkärl ska därför placeras med erforderligt dragavstånd till gata i enlighet med de anvisningar som finns i VAKIN:s riktlinjer¹².

Om sophantering i något fall inte kan anordnas vid avstyckade fastigheter finns yta planlagd som **[GATA]** vid infarten till planområdet med möjlighet att anordna gemensam sophantering utan att inskränka på annan viktig funktion för planen så som hållplats för skolskjuts eller plats för servicefordon som hör till exempelvis drift och skötsel av avloppsanläggning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utifrån förutsättningarna på platsen rekommenderas inte installation av enskilt avlopp inom varje avstyckad fastighet eftersom det kräver särskilda skyddsavstånd från avlopp till bostäder inom och utanför planområdet. Skyddsavstånd som riskerar att bli svåra att upprätthålla och med det i åtanke även svårt att få till rationella tomter som inte negativt påverkar sin omgivning.

I stället föreslås att installera en eller två gemensamhetsanläggningar med minireningsverk och tillhörande infiltration för att samla områdets avloppshantering. En gemensam lösning för avloppshantering anses mer fördelaktig än enskilda lösningar på varje tillkommande fastighet då den gemensamma anläggningen bland annat bedöms vara lättare för servicepersonal att drifva och kontrollera än flera enskilda anläggningar.

Gemensamhetsanläggning för avloppsvattenrening tillskapas, antingen i form av två anläggningar där den ena förser Ersmark 6:37 med nödvändig funktion och den andra förser

¹¹ Parkeringsnorm, Umeå kommun (2018)

¹² Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (Vakin, 2024)

Ersmark 21:1 med samma funktion. Alternativt skapas en gemensamhetsanläggning för avloppsvattenrening, stor nog att säkerställa funktionen för hela planområdet i planområdets västra delar, i området närmast länsväg 364. Bedöms två anläggningar med infiltration behövas finns yta för en andra anläggning reserverad nedanför Slumpkläppen, ovan den centrala infartsgatan i området. Den yta som bedöms behövas för ändamålet är cirka 350 – 420 kvadratmeter. Anslutning till avloppen bedöms kunna lösas med principer om självfall från tillskapade fastigheter, i något enstaka fall kan pumpning komma att krävas.

Minireningsverk är en kompakt lösning som fungerar på samma sätt som stora kommunala avloppsreningsverk. Reningsmetoderna är vanligen en kombination av både kemisk och biologisk rening, tex. kemisk fällning och någon form av biofilter eller aktivt slam. Drift och prestanda av minireningsverk är stabila, levereras och installeras kompletta samt är inte så ytkrävande.

Minireningsverk som anläggs ska klara hög skyddsnivå och ge en låg belastning av ämnen som verkar övergödande på recipienten som exempelvis fosfor och kväve. Att minireningsverket ska klara hög skyddsnivå säkerställs genom exploateringsavtal mellan exploitören och Umeå kommun.

Ytterligare anledning till hög skyddsnivå är att det planerade området är placerat nära befintliga enskilda brunnar för dricksvattenuttag och därmed rekommenderas att utsläpp ska vara renade till hög skyddsnivå för att inte riskera att förorena och negativt påverka de befintliga brunnarna¹³. Ytterligare anledning är att, Fällforsån/Tavelån, som är den vattenförekomst dit avloppsvattnet till slut når, klassas som känslig recipient varpå hög standard på reningen av avloppsvattnet krävs för att inte äventyra miljö kvalitetsnormens status försämrars.

I den VA- och dagvattenutredning samt det geotekniska pm som tagits fram har viss grundvattenmätning utförts inom planområdet. Grundvattnet inom detaljplanens område konstateras vara högt och högt grundvatten kan förväntas också vid avloppsanläggningen. Markbädd för rening bedöms därför inte vara en lämplig lösning på grund av höga grundvattennivåer framför allt på torvmarken och där ett minsta avstånd om en meter krävs mellan infiltrationsrör och grundvattenyta. För att säkerställa att fastigheter och byggnader inte skadas vid en eventuell översvämningssituation är det av vikt att höjdsättning sker av mark och byggnader vid kommande projektering. Vidare att marken vid avloppsanläggningen bör höjdsättas så att avrinning av ytvatten sker bort från anläggningen, för att tillse att ytvatten inte blir stående i området där avloppsanläggningen placeras, då det kan skada och inverka negativt på anläggningens drift.

Reningsverken behöver rena vattnet både biologiskt och mekaniskt till en standard som motsvarar hög skyddsnivå. Minireningsverken tar hand om hela reningen, en efterbehandling av det renade avloppsvattnet med en infiltrationsanläggning bedöms krävas för att hög nivå av rening ska klaras. Infiltration sker genom att avloppsvattnet rinner genom naturliga jordlager, renas naturligt och sprids via marken för att till slut nå grundvattnet. I marken sker naturlig rening av vattnet genom biologiska, fysikaliska och kemiska processer. Infiltration kan

¹³ Avloppsvatten – rening av avloppsvatten i Sverige 2020, Naturvårdsverket.

användas för rening av blandat, urinavlastat avloppsvatten, eller enbart BDT-vatten. Tillkommande avloppslösning ges utrymme i detaljplanen, reglerat som teknisk anläggning – avloppsanläggning, [E₂]. En gemensamhetsanläggning för ändamålet föreslås skapas genom lantmäteriförrättning och förvaltas sedan som samfällighet av de boende i området.

TEKNIK	Aktuellt	Kommentar
Markbaserad rening – infiltration, markbädd och biomoduler	Nej.	Markbädden kan övervägas som poleringssteg för minireningsverk. Dock tar det stor plats som kan vara svårt att hitta i planområdet. Den höga grundvattennivån inom planområdet utesluter markbädd.
Sluten tank och rening av BDT-vatten	Nej	Tekniken skulle kunna eventuellt användas tillsammans med vakuumtoaletter.
Minireningsverk	Ja	Minireningsverk är en möjlig lösning för området. Den klarar hög skyddsnivå.

Figur 40 Sammanställning typer av avloppslösning (VA- och dagvattenutredning)

Installation ska utföras av sakkunnig och brunn för provtagning för utgående renat avloppsvatten ska finnas.

Vid den kommande detaljprojekteringen behöver skyddsavstånd beaktas vid exakt placering av minireningsverk. Mellan planområdet och väg 364 finns viss risk för översvämning vid kraftigt skyfall med stående vatten. Minireningsverk som planeras att anläggas i detta område behöver anpassas så att byggnaden klarar av att stående vatten kan förekomma upp till den nivån.

Avloppsanläggning kan utföras gemensamt för alla tomterna i planområdets västra del mot länsväg 364. Aktuella Områden betecknas med [E₂] – avloppsanläggning.

Exploatörerna ansvarar gemensamt för utförande och bekostande av reningsanläggning för avloppsvatten. Väljer exploatören att anlägga två minireningsverk för hantering av avloppsvatten kan det lösas med en anläggning för respektive exploateringsfastighet (Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1), d.v.s. en i vardera E₂-område.

Exploatörerna utför och bekostar då var för sig den anläggning som servar tomterna på sin respektive fastighet.

Dagvatten

Eftersom grundvattennivån i området är högt inom delar av planområdet kan diken behöva tätas. Effekten av tätade diken kan bli en eventuell grundvattensänkning och det är definierat i 11 kapitlet miljöbalken som vattenverksamhet. Det innebär att det i regel är en tillståndspliktig process och prövas av mark- och miljödomstolen. Exploatören ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd. Dagvattenflödet kan fördröjas med gemensamhetsanläggningar

som svackdiken för villatomterna alternativt är att fördröja villatomterna med stenkistor eller underjordiska kassetter inom vardera tomt i stället för svackdiken.

Vägarna kan fördröjas med krossdiken. Fördröjningen för exploateringen föreslås att dimensioneras ner till befintligt flöde vid ett 10-årsregn (38 l/s) i enlighet med kommunens riktlinjer.

Trumman under väg 364 har kapacitet för att avvattna området även vid ett framtida 100-årsregn utan fördröjning och utan att kapaciteten för trumman överskrids. Exploateringen ger en ökning av vissa förorenande ämnen i utgående dagvatten. Det är inget som bedöms påverka recipientens möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna

Inom planområdets västra delar, det som kallas för Tallbacken förekommer högt grundvatten och för att minska risken för skador på bebyggelsen i och med högt grundvatten får källare inte finnas.

VA- och dagvattenutredningen som utförts i planarbetet bedömer att trummans kapacitet är tillräcklig och att dess kapacitet därmed inte överskrids.

Dricksvatten

Detaljplanen möjliggör för pumpstation för dricksvatten inom ett område i planområdets östra del. Utrymme säkerställs i detaljplanen och regleras med bestämmelsen Teknisk anläggning – pumpstation, [E₃].

Till pumpstationen föreslås en gemensamhetsanläggning skapas genom lantmäteriförrättning, då syftet är att tillhandahålla dricksvatten som en gemensam resurs som fastigheterna inom planområdet kan dra nytta av. Efter bildandet av gemensamhetsanläggning kan samfällighet skapas för den löpande förvaltningen.

Snöhantering

Vid ett genomförande kommer snöhantering att ske i privat regi inom planområdet.

El, värme, fiber och tele

Detaljplanen möjliggör för bland annat transformatorstation för el och fiber/bredbandsanslutning inom område för tekniska anläggningar i planområdets västra och norra del, i område med användningsbestämmelsen [E₁].

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Det bedöms inte finnas något behov av att i detaljplanen för Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 reglera skyddsbestämmelser då befintlig verksamhet inom fastigheten Ersmark 19:1 bedöms ligga på ett tillräckligt långt avstånd för att inte störa den tillkommande bostadsbebyggelsen.

Transporter av farligt gods

Detaljplanen bedöms inte påverkas av transportleden eller påverka framkomligheten på transportleden. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och risk för olyckor. Länsstyrelserna för Norr- och Västerbotten har tagit fram riktlinjer för skyddsavstånd som tillämpas i framtagandet av denna detaljplan¹⁴.

Närmaste ny bostadsbebyggelse i detaljplanen är tänkt att vara cirka 85 meter från länsväg 364, vilket bedöms som tillräckligt skyddsavstånd, se figur 41 nedan.



Figur 41. Länsväg 364, rekommenderad väg för farligt gods, Källa: Trafikverkets Nationella vägdatas, NVDB

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande. I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

¹⁴ Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, Länsstyrelserna Västerbotten och Norrbotten (2019)

Brandsäkerhet

Ett genomförande av detaljplanen kräver inga ytterligare åtgärder avseende brandposter och liknande behov utifrån brandsäkerheten.

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

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximal nivå vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Detaljplanen möjliggör för bostäder inom område där ekvivalenta värden inte överskrider 60 dBA och därmed bedöms ingen ytterligare utredning eller teknisk lösning vid byggnation behövas.

Förorenad mark

Kommunen bedömer att kontroll, mätning och sanering av föroreningar i mark nu har genomförts och att marken kan användas för sitt nya ändamål – bostäder. Åtgärds mål är Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. För bly innebär detta en gräns på 50 mg per kg. Efter slutförd sanering ligger samtliga uppmätta blyhalter med god marginal under nivån för känslig markanvändning, utom inom ett mindre område i schaktbotten, längst ner i slänten, där större stenar och block lades upp efter utsortering i moränområdena på sidan av vallen. Blyhalterna låg i dessa samlingsprover på 100 respektive 140 mg per kg TS.

Vid samråd med Miljö- och hälsoskydd 2025-08-15 accepterades dessa förhöjda halter. Cirka tiotalet metaller utöver bly, som kan vara relevanta vid denna typ av skjutbanor analyserades också i flera av proverna som togs i samband med eller efter slutförd sanering. Samtliga dessa metaller låg klart under nivån för känslig markanvändning. Se figur 42 och 43.



Figur 42. Nedlagd skjutvall/bana

Ämne	Riktvärde KM mg/kg	Uppmätta värden, intervall mg/kg	Antal prover
Bly	50	5,4 – 36 (10 st) 51–220 (5 st)	15
Antimon	12	<2,2 (samtliga)	3
Arsenik	10	<1,9–3,9	11
Barium	200	20–32	11
Kadmium	0,8	<0,2 (samtliga)	11
Kobolt	15	2,1–2,8	8
Koppar	80	3,3–13	11
Krom totalt	80	11–19	11
Kvicksilver	0,25	<0,011 (samtliga)	3
Molybden	40	<2,2 (samtliga)	3
Nickel	40	4,9–8,4	11
Selen	-	<1,1 (samtliga)	3
Vanadin	100	11–16	8
Zink	250	11–16	8

Figur 43. Analysresultat i samband med eller efter slutförd sanering. Värden över känslig markanvändning för bly avser 3 analyser innan färdigställd sanering i övre delen (51, 120 och 220 mg/kg), som efter vidare sanering låg långt under känslig markanvändning, samt 2 analyser i nedre delen där block från sidoområden lades (100 och 140 mg/kg). Övriga metaller låg långt under gräns för känslig markanvändning.

Risk för översvämning

Inom planområdets västra delar, det som kallas för Tallbacken förekommer högt grundvatten och för att minska risken för skador på bebyggelsen i och med högt grundvatten får källare inte finnas.

Risk för ras, skred och erosion

Placering av bostäder ska ske efter principer som inte riskerar ras, skred eller erosion.

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 under andra kvartalet 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen som medför ytterligare utredningsbehov. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får 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

Planavtal har ingåtts mellan sökande för del av Ersmark 6:37, sökande för del av Ersmark 21:1 och Umeå kommun, Detaljplanering 2022-11-07. 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

Genom exploateringsavtal (enligt 6 kap. plan- och bygglagen), vilket är en form av genomförandeavtal, regleras relationen mellan kommun och byggherre i de fall där byggherren äger den mark som ska exploateras. Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploateringsavtal ingås innan antagande av detaljplanen.

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal med exploatör. Huvuddragen i avtalet är att exploatör bekostar:

- Iordningsställande av gata med tillhörande funktioner såsom anordningar för avvattning och belysning
- Vändplan för skolbuss
- Gemensam anläggning för avloppsrening med tillhörande ledningsnät
- Gemensam anläggning för dricksvatten med tillhörande ledningsnät
- Åtgärder för dagvattenfördröjning
- Förrättningskostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar för gata, gemensamma tekniska anläggningar samt naturmark samt avstående av mark till gemensamhetsanläggningarna och bildande av samfällighetsförening för förvaltning,
- Fastighetsbildningsåtgärder

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

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.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet är enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är exploatören som svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Exploatören står för alla kostnader som berör utbyggnad såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg, vatten, avlopp med mera. En gemensamhetsanläggning kan bildas för att ordna framtida förvaltning och kostnadsfördelning för drift och underhåll mellan fastighetsägarna inom området. Anläggningen kan sedan förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning.

Det finns en tradition i Umeå kommun av enskilt huvudmannaskap i områden utanför tätare bebyggelse, i områden där karaktären kännetecknas av enklaver med mindre samlad bebyggelse. Även befintliga vägar i denna del av kommunen har enskilt huvudmannaskap. Det har således ansetts som lämpligt att fortsätta med denna tradition även i denna detaljplan.

Vidare anses de allmänna platserna inom planområdet främst vara till nytta för de som kommer att bo inom området och inte en bredare allmänhet, dvs. allmänhetens behov är begränsat och kan tillgodoses genom enskilt huvudmannaskap.

Detta sammantaget utgör skäl för enskilt huvudmannaskap i området.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Vatten- och avloppsfrågan löses med gemensam lösning inom planområdet.

Anläggningen kan sedan förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive aktivt (inom planområdet) ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras respektive ledningsnät. Ledningsägare får intäkter genom anslutningsavgifter när kommande fastighetsägare ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatörer:

- Fastighetsbildningsåtgärder
- Lordningsställande av gata inklusive belysning
- Gemensam brunn/pump för dricksvatten inklusive ledningsnät
- Gemensam lösning för avlopp inklusive ledningsnät
- Fiber/bredbandsanslutning
- Dagvattenåtgärder
- Anläggningsförrättningar, bildande av gemensamhetsanläggning för förvaltning

Ersättning

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nya fastigheter kan bildas för bostäder.

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

Fastighet	Konsekvenser
Ersmark 6:37 Skifte (4)	Fastigheten kan delas upp i flera nya fastigheter för kvartersmark, för ändamålen – bostäder, anläggning för dricksvatten och tekniska anläggningar för elförsörjning och bredband samt allmän platsmark - gällande funktioner för gata och natur och dagvattenhantering. Anläggningarna kan även bli i form av samfällighet.
Ersmark 21:1	Fastigheten kan delas upp i flera nya fastigheter för kvartersmark för ändamålen– bostäder, anläggning för avlopp, tekniska anläggningar för elförsörjning och bredband samt allmän platsmark gällande funktioner för gata, natur och dagvattenhantering. Anläggningarna kan även bli i form av samfällighet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av

lantmäterimyndigheten. En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar och avloppsledningar. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek. Gemensamhetsanläggningar kan förvaltas av samfällighetsförening vilket bildas genom ansökan till lantmäterimyndigheten.

Exploatörerna ska ansöka om och bekosta inrättande av gemensamhetsanläggning för lokalgata och därtill hörande funktioner inklusive hållplatsyta för skolbuss, naturmark, gemensamma anläggningar för avloppsrening, hantering och fördröjning av dagvatten, bredband samt dricksvatten.

Exploatörerna ska även tillse och bekosta att en samfällighetsförening bildas för förvaltande av gemensamhetsanläggningarna. Vilka tomter som ska ingå i vilken/vilka gemensamhetsanläggningar avgörs i lantmäteriförrättningen.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggningarna ska de gemensamma anläggningarna inklusive mark som utgör allmän plats inom exploateringsområdet utan ersättning upplåtas till den för ändamålet bildade samfälligheten.

Samfälligheten tar över ansvaret för anläggningarna en vecka efter tidpunkt som i utlåtande över godkänd slutbesiktning bestämts som utgångspunkt för beräkning av garantitid. Om gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening ännu inte är bildade eller föreningen ännu inte fått en styrelse, vari majoriteten av ledamöterna är tomtköpare, skjuts övertagandet upp tills dess dessa händelser inträffat. Intill dess att samfälligheten övertagit ansvaret för gemensamhetsanläggningarna svarar exploatörerna för drift och underhåll av anläggningarna.

Exploateringsavtalets bestämmelser skall i tillämpliga delar läggas till grund för lantmäteriförrättningar. Det åligger exploatörerna att tillse att exploateringsavtalet får denna funktion vid förrättningarna. Kommunen har rätt att närvara vid förrättning. Exploatörerna svarar för att Kommunen i god tid erhåller kallelse.

Hur gemensamhetsanläggning senare delas in avgörs i en lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel en väg. Det finns två typer av servitut: *officialservitut* och *avtalservitut*.

Officialservitut

Ett officialservitut kan bildas, ändras eller upphävas genom en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering). Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten. Förrättningskostnaden baseras på den vid tiden gällande timtaxan. Officialservitut gäller till de upphävs eller ändras.

Inom planområdet finns ett officialservitut för gata. Denna gata kommer fortsatt att användas för anslutning till planområdet. Framtida nyttjande av infartsvägen sker troligen genom gemensamhetsanläggning vilket kan innebära (efter ansökan) att servitutet tas bort och att de fastigheter som idag nyttjar servitutet, eller har nytta av vägen utanför planområdet också får en andel i gemensamhetsanläggningen. Detta måste prövas i den enskilda förrättningen för gemensamhetsanläggning avseende gata.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet eller rätten att nyttja en gata som ligger på annan fastighetsägares mark.

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
2480K-2020/50.4	Officialservitut för väg som belastar Ersmark 21:1. Officialservitutet bör upphävas när gemensamhetsanläggning för vägen bildas.

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan, efter ansökan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Rättighet	Konsekvenser och åtgärder
24-IM1-72/9055.1 D201700099570:1.1	Avtalsservitut kraftledning, elledning till förmån för Laxen 31, Umeå Energi

D202300296556:1.1 Avtalsservitut Elledning till förmån för
Norrfors 3:18

2480IM-06/9643.1 Avtalsservitut ledning m.m. till förmån för
Laxen 31

Ovanstående avtalsservitut för ledningar antas inte påverkas av planförslaget.

Avtalsservituten för ledningar ligger på fastigheten Ersmark 21:1, men utanför den delen av fastigheten som omfattas av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Anläggande av gator inom planområdet ansvarar och bekostar exploitörerna.

Prövning enligt annan lagstiftning

Tillstånd för vattenverksamhet behövs i detta fall när det gäller förändring av grundvattennivåer det vill säga vattenverksamhet som är av större omfattning, som påverkar värdefull natur eller om någon enskild som berörs av planen inte samtycker. Innan ansökan om tillstånd beviljas behöver det genomföras ett samråd med Länsstyrelsen och andra berörda. Ansökan om tillstånd sker till mark- och miljödomstolen.

Avseende området för potentiell förorening, sökande har under planprocessen gjort en anmälan enligt § 28, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och i process med miljö- och hälsoskyddskontoret sanerat och avlägsnat merparten av funna föroreningar i området. Det som kvarstår ska sluttäckas med massor från planområdet och kan inte genomföras förrän detaljplanen får laga kraft.

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 bygglövsprövning.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2024 med FocusDetaljplan 2025 och "BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog.xml."

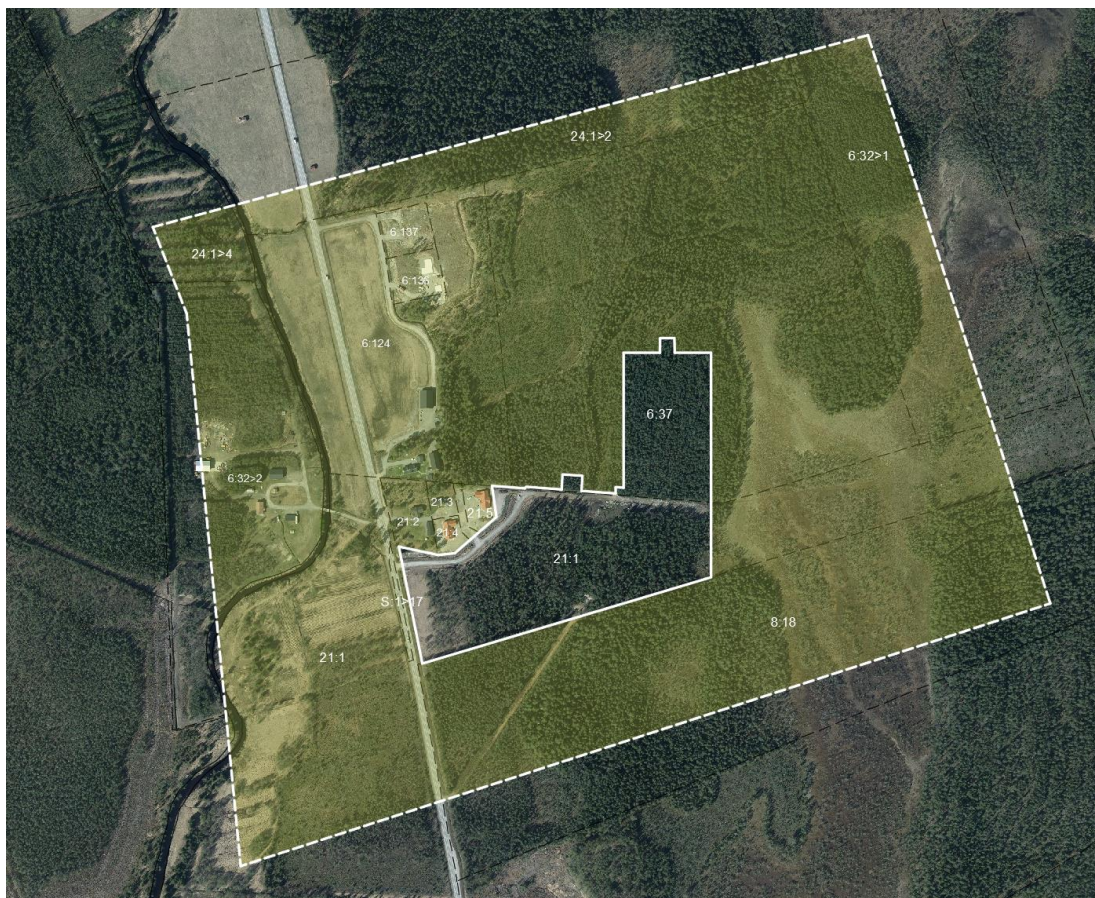
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

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 44 nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevvetskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 44. Gult område illustrerar planområdets samrådskrets

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Gator och parker
- Lantmäteri
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd
- Övergripande planering

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

Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. Tillkommande bebyggelse ska vara av villatyp, i 1–2 våningar. Inom planområdet ska det finnas en gata som kopplar samman de avstyckade fastigheterna. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en ny transformatorstation, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-02-04 – 2025-02-25**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Ett samrådsmöte i drop-in format hölls i Väven, kommunhörnan **2025-02-19**. Cirka 12 personer deltog i samrådsmötet.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet, med undantag för Länsstyrelsens yttrande som redovisas som helhet.

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. Handlingar daterade 2025-02-03. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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

(1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB 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

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. PBL. 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 bostäder i form av villor i 1–2 våningar. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. För att säkerställa angöring ska det inom planområdet finnas en gata inom planområdet som kopplar an till länsvägen väster om planområdet.

Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en ny transformatorstation, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Yttrande

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen ökar de flesta föroreningar efter exploatering även efter rening. I utredningen dras slutsatsen att detta inte kommer att påverka möjligheten att följa MKN i recipienten. Detta eftersom planområdet endast utgör en liten del av avrinningsområdet och flödet från planområdet därför blir litet jämfört med medelvattenföringen för recipienten. För att ytterligare styrka denna bedömning bör utredningen kompletteras med

en beräkning av halter i Tavelån/Fällforsån med särskilt fokus på näringsämnen efter exploatering som kan jämföras med nuvarande halter.

I dagvattenutredningen beskrivs ett befintligt dike som går parallellt med planerad väg genom planområdet och som avvattnar ett stort skogsområde. Detta dike föreslås förbli orört vilket är bra. Det saknas dock en beskrivning av diket och det är oklart om det utgör ett mindre vattendrag, om och i så fall vilka naturvärden det har, samt dess ekologiska funktion och betydelse för Tavelån/Fällforsån och uppströms liggande våtmarksområden.

Den trumma som går under väg 364 och som i dagvattenutredningen benämns som trumma 1 är bedömd som ett vandringshinder. En bedömning av dimensionerande flöden från planområdet bör utgå från behovet av att ersätta trumma 1 med en trumma som skapar en för akvatiska organismer passerbar lösning.

Naturvärden

Det finns idag inga indikationer på att planområdet skulle utgöra habitat för arter som kan innebära en konflikt med artskyddsförordningen. Detta är dock inte belyst i planbeskrivningen som bör kompletteras med bedömningar eller information om arter inom planområdet.

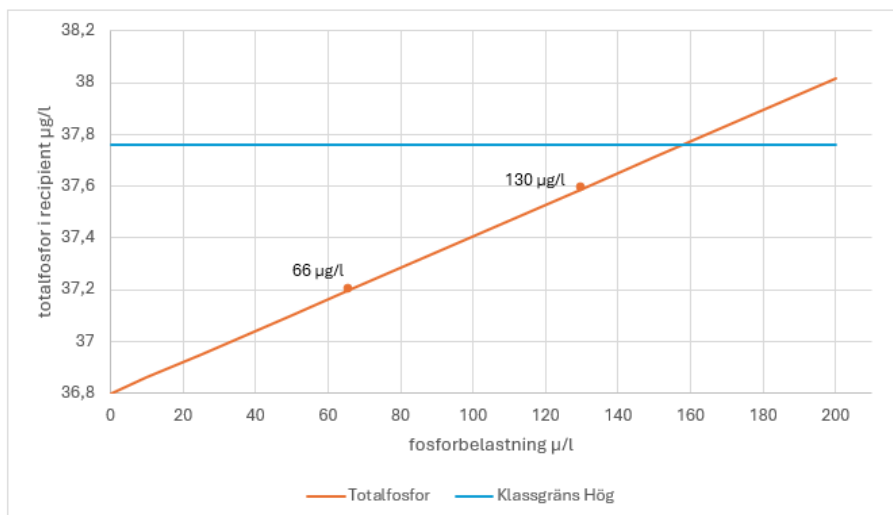
Kommentar

Avrinningsområdet bedöms precis så som anförs i yttrandet vara litet och effekterna som ökade halter av näringsämnen har på recipienten bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnormen eller väsentligt påverka recipienten negativt. En kompletterande beräkning har genomförts av miljö- och hälsoskyddskontoret som visar att recipientens status inte försämras till följd av den i planen föreslagna exploateringen. Planbeskrivningen kompletteras med denna beräkning.

Enligt dagvattenutredningen skulle utsläppet av fosforhalterna från det planerade detaljplanområdet vara 130 µg/l utan rening och 66 µg/l med rening genom svackdiken och krossdiken.

Genom att beräkna spädningsfaktorn och addera den utspädda koncentrationen från den planerade detaljplanen till den nuvarande halten i recipienten, skulle den nya fosforhalten i recipienten bli 37,59 µg/l utan rening och 37,20 µg/l med rening genom svackdiken och krossdiken.

Båda dessa värden understiger klassgränsen och skulle således inte försämra vattenstatusen kopplat till näringsämnen.



Figur 1. Den totala halten fosfor i recipienten (µg/l) vid olika utsläpp av fosforhalter (µg/l).

Blå linje anger klassgränsen för Hög status i recipienten vilket inte får överstigas för att inte försämra statusen.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av dikets status eventuella naturvärden och ekologisk funktion.

Planbeskrivningen har utöver det kompletteras med ett avsnitt om naturvärden och arter som förekommer inom och i anslutning till planområdet. Bedömningen bygger på sök i Artportalen och studier av befintliga kartmaterial samt ortofoton.

Sett till storlek på trumman så bedöms den uppfylla behoven och den kapacitet som förväntas med en exploatering i den omfattning som detaljplanen förordar. Trumman hör till länsväg 364 som ligger utanför det planområdet har att hantera och beskrivs därmed ytterligare.

Då särskilda naturvärden inte bedöms finnas i- och runt diket som kopplar an till trumman bedöms ytterligare åtgärd i nuläget inte krävas för att förbättra trummans status och frågan om att trumman utgör vandringshinder för akvatiska organismer anses därmed vara utredd. Det ankommer på markägare och väghållare att hålla efter i och runt trumman så att det fungerar som det är tänkt.

SKANOVA (TELIA COMPANY)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

TRAFIKVERKET

Anslutningens läge är ok men det krävs tillstånd om ändrad anslutning. Anslutningens behöver ändras och utformas för planens syfte. Område "Gata" som ansluter mot väg 364 behöver ses över så att det överensstämmer med anslutningens utformning.

Eftersom planen möjliggör för busshållplats inom planområdet skapas god tillgänglighet för oskyddade och det bidrar även till att bibehålla framkomligheten på väg 364.

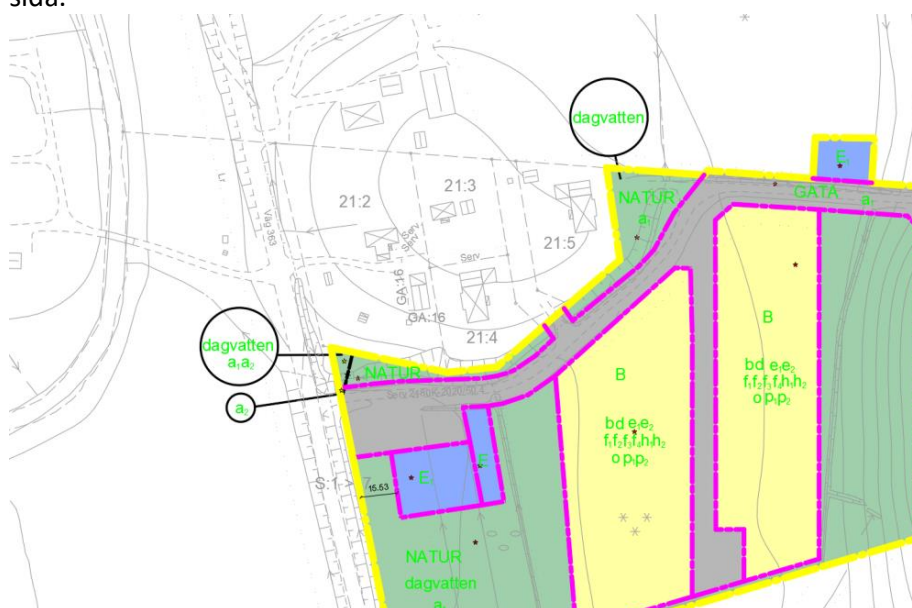
Inom område "E" närmast väg 364 får inga byggnader uppföras närmare än 12 meter från vägområdet. Plankartan skulle behöva justeras/kompletteras med prickmark alternativt att område "E" ersätts med naturmark närmast väg 364.

Vatten får inte tillföras väganläggning som vägens diken och trummor ej klarar av.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att ändrad anslutning till länsväg 364 erfordrar tillstånd från Trafikverket.

Plankartan justeras inom område betecknat "E₂" närmast Länsväg 364. Ett område från länsvägen och cirka 15 meter in i planområdet undantas bebyggelse. Det som i samrådsförslaget var mark reserverad för avloppsanläggning blir då naturmark där byggnad inte får uppföras. Se bild på nästa sida.



Figur 2. Justering av plankarta, naturmark närmast område betecknat E₁ – avloppsanläggning

Trummans kapacitet bedöms inte överskridas, se VA-dagvattenutredning för utförligare svar kopplat till detta.

Fastighetsägare ansvarar för att ansöka om ändrad anslutning till länsvägen och för att erhålla erforderligt tillstånd från Trafikverket.

FÖRSVARSMAKTEN

Aktuellt planområde ligger inte inom något utpekad riksintresse eller påverkansområde, även om det angränsar påverkansområde för buller eller annan risk tillhörande riksintresset Umeå garnison.

Då inget påverkansområde berörs behöver ni endast remittera Försvarsmakten om detaljplanen innehåller höga objekt. Försvarsmakten lämnar därmed inget yttrande i ärendet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Som tidigare framförts är det olämpligt att bebygga torvmark. Exploatering av torvmark riskerar att minska markens vattenreglerande och vattenrenande förmågan samt leda till ökade koldioxidutsläpp. Det kan även vara mer tekniskt komplicerat att åstadkomma en hållbar och säker bebyggd miljö på torvmark. Det är framför allt bostäder och byggnader inom planområdets mer låglänta partier (Tallbacken) som bör undvikas.

Även myndigheter så som SGU och SGI anser att byggnation på torvjordar helst bör undvikas. SGU anger att det ofta anses vara problematiskt och att kostnaderna kan variera kraftigt (SGU, 2025). SGI anger att grundläggningskostnader vanligen utgör en väsentlig del av den totala investeringskostnaden i bygg- och anläggningsprojekt och att erfarenheter visar att de största tekniska riskerna ofta är relaterade till geotekniska frågeställningar. De geotekniska förhållandena måste därför beaktas i den fysiska planeringen för att åstadkomma en hållbar och säker bebyggd miljö samt en effektiv plan- och byggprocess. Ökade risker och skador som uppkommer på grund av bristfällig kännedom om markförhållanden och felaktig grundläggning är ett omfattande problem både för samhället och för enskilda individer och bedöms generera höga merkostnader (SGI, 2016)

Våtmarker som bildat eller bildar torv spelar även en viktig roll för klimatet eftersom torv innehåller stora mängder kol. Att skydda och restaurera kolrika ekosystem som torvmarker gynnar därför klimatet, genom en minskning av växthusgaser och ökad inbindning av kol. Därför pågår en statlig satsning att återväta tidigare dränerade torvmarker. Projektet samordnas

av Naturvårdsverket men drivs av bland annat Länsstyrelserna, kommunerna och Skogsstyrelsen (Naturvårdsverket, 2025). Att avvattna och gräva bort torv i enlighet med aktuellt planförslag anses därför olämpligt.

I övrigt ser Miljö- och hälsoskyddsnämnden positivt på planens förslag om: gemensam dricksvattentäkt som fordrar begränsad behandling för att distribueras dricksvatten av en god kvalitet (i enlighet med Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter) och som inte påverkar tillrinningen och kvaliteten på vatten till Fällforsån och Hömyrtjärnmyran, gemensamma miningsreningsverk för avloppsvatten med en hög reningsgrad samt att dagvatten renas och fördröjs i enlighet med kommunens riktlinjer.

Vid exploatering av området behöver man vara medveten om att det enligt Artportalen finns Jättebalsamin inom eller i direkt anslutning till planområdet. Jättebalsamin pekats ut som en av de mest problematiska invasiva främmande arterna i Sverige. Jättebalsamin får inte importera, sälja, odla, transportera, använda, byta och/eller sätta ut i naturen. Vid hantering av schaktmassor behöver man därför säkerställa att man inte oavsiktligt sprider jättebalsamin.

Kommentar

Enligt en tidigare konversation med miljö- och hälsoskydd 2023-02-10 saknas nationell inriktning för byggande på torvmarker. Studier pågår som det refereras till ovan, men dessa har inte resulterat i någon lagstiftning på området. Det innebär att något generellt förbud för bebyggelse av marken inte föreligger. Vidare att lämplighet för, och möjlighet att bebygga torv måste bedömas utifrån torvens fysiska egenskaper i varje enskilt fall.

Exploatören bekostar alla funktioner inom planområdet, i det ingår bland annat grundläggningkostnader. En fördjupad utredning kring de geotekniska förhållandena bedöms krävas vid detaljprojektering av området.

Torvmarken som tas i anspråk för bebyggelse bedöms vara i acceptabel omfattning, mark för bostäder på torvmark har minskats ner från ursprungligt förslag (ej redovisat i planen) och betydande arealer runt planområdet fortsätter att vara (NATUR), torvmark.

Planbeskrivningen uppdateras med information om jättebalsamin och att försiktighet ska iakttas vid hanteringen av schaktmassor.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Kommunen är ej väghållare på platsen. Berörs ej.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur:

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

BRANDFÖRSVARET

Brandförsvarets bedömning är att planförslaget inte föranleder något behov av ny brandpost. Mot bakgrund av bebyggelsetyp är avståndet till markbrandposterna i Ersmark ok, där det finns markbrandpost som ligger längs bra ledningsdimensioner.

Fällforsån finns även i nära anslutning

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Planbeskrivningen

S.56 under rubriken "Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd". Gränserna inom planområdet är inte längre oklara varför fastighetsbestämningar inte behöver ske.

S.56 gällande åtgärder och konsekvensmeningen i tabellerna avseende servitut och ledningsrätt. I tabellerna framgår inte åtgärd eller konsekvens, utan tabellen fyller funktionen av en redogörelse av vilka sådana rättigheter som påverkas. Rubrik åtgärder och konsekvens är därför lite missvisande. Det framgår däremot helt riktigt i löpande text vilka konsekvenserna är.

S.54. Konsekvenstabeller för fastigheterna 6:37 och 21:1. Av tabellen framgår att konsekvenserna för fastigheterna är att dessa kan delas upp i kvartersmark för bostäder. Det är korrekt, men det kanske bör framgå att annan mark så som allmän platsmark också är relevant att ta med.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras under rubriken "Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd" genom att stycke om oklara gränser tas bort.

Tabeller på sida 56 utvecklas med texter, likt de i löptexten om åtgärd/konsekvens.

Tabeller på sida 54 utvecklas till att ta med förändring som även avser allmän platsmark.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme- eller elledningar

För bredbandsledningar:

Umeå Energi Umenet AB har inget lokalt accessnät i närområdet men det finns en fiberförening. Det område som planläggningen avser borde ur kostnadseffektivitetssynpunkt kunna anslutas till närliggande fiberförening. Kan inte den lösningen uppnås kan exploatören kontakta Umeå Energi, i detta fall behöver ett e-område tillskapas för teknikbyggnad.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke avseende bredband och fiber. Området i plankartan med användningen [E₁] – transformatorstation ändras till [E] – **Tekniska anläggningar** och utökas, ett nytt område för användningen tillskapas i planens västra delar i anslutning till område [E₁] - **avloppsanläggning** och naturmarken. Detta för att inrymma både anläggning för eldistribution och bredbandsanläggning. Detta medför även att övriga E-områden ändrar index, [E₁] blir avloppsanläggning, [E₂] blir pumpstation för dricksvatten.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Planområdet ligger långt utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten och avloppshanteringen planeras lösas med enskilda anläggningar.

Vakin – vatten och avlopp har således inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 1

Byn Tallbacken består av enbart 8 hushåll i dag. Skall byn mer än 4 dubblas så är det väldigt rimligt byn ska ha:

- Busshållplats på båda sidor av vägen - vägen är mycket smal.
- Av erfarenhet så har (skol)bussen många ggr bara blåst förbi & ej kunnat stanna & hämta upp skolbarnen (har bott i byn när mina 3 söner växte upp)
- Cykelväg mellan byn & Ersmark där Ultra bussarna stannar.
- Lekplats för barn Helt enkelt att man tar hänsyn & bygger upp en by med vad som behövs & inte bara en massa hus. Tycker max 15 – 20 hushåll bör upprättas.

Kommentar till Yttrande 1

En busshållplats avsedd för skolskjuts kan möjliggöras inom planområdet närmast länsvägen. Detta område har i plankartan användningen **[GATA]**. Övriga bussförbindelser och busshållplatser via länsvägen är fråga för Länsstrafiken att utreda. Om en större exploatering kommer tillstånd ökar sannolikt underlaget för att få till bättre kommunikationer till och från området med buss och frågans prioritet kan därmed förändras.

Väghållare för länsvägen är Trafikverket och hur länsvägen ska utformas är del av Trafikverkets prioriteringar och beslut och därmed ingenting som kommunen har någon större inblick i eller mandat att påverka.

Cykelväg är en fråga som denna detaljplan inte hanterar. Frågan behöver ses i ljuset av annan pågående planering i närheten av området. En ökad exploatering utgör sannolikt också ökat underlag för en cykelväg mellan byn och Ersmark, men förutsätter att markägare i och runt planområdet är beredda att avsätta mark för detta ändamål. En förutsättning för att cykelväg ska kunna komma till stånd är att det är kommunens vilja att planera för detta.

Lekplats bör kunna uppföras inom planområdet, inom områden som i planförslaget är betecknade med användningen **[NATUR]** och egenskapsbestämmelsen **[a]** – **Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen.**

Behovet av bostäder på landsbygden i Umeå är stort och bostadsbyggandet i kommunen har hög prioritet, särskild brist bedöms finnas på småbostadshus på landsbygden.

Planens genomförande är beroende av att en viss mängd bostäder kan tillskapas. 25–30 enbostadshus bedöms vara en lämplig exploatering på denna plats och i omfattning för att kunna genomföras utifrån kommunens målsättningar om att växa på ett ändamålsenligt sätt.

YTTRANDE 2

Tomtstorlek

Jag anser att de planerade tomterna är för små. Tidigare har minimistorleken i byn varit 2 000 kvadratmeter per tomt, vilket bättre motsvarar behoven hos de som flyttar ut från staden. För att möjliggöra ett trivsamt boende med plats för bil, skotrar och djurhållning bör varje tomt vara minst 2 500 kvadratmeter. För att bevara den lantliga karaktären i området bör även den tidigare regeln från 2008 gälla, där garage och carport inte får vara sammanbyggda med bostadshuset.

Kommunalt vatten och avlopp

Vid etablering av ett större antal tomter bör kommunalt vatten och avlopp prioriteras. Detta säkerställer en långsiktigt hållbar lösning för både miljön och de boende, särskilt med tanke på grundvattennivåer och påverkan från enskilda avloppsanläggningar. Kommunen bör därför säkerställa att en utbyggnad av VA-nätet ingår i planeringen.

Trafik och infrastruktur

Den ökade trafiken till byn innebär att Umeå kommun behöver utreda hur kommunikationerna ska förbättras. I dagsläget är kollektivtrafiken mycket begränsad. Dessutom är det en säkerhetsrisk att ta sig till Ersmark till fots eller med cykel på grund av den smala vägen. Även om vägghållaransvaret för väg 364 ligger hos en annan aktör bör Umeå kommun ta tag i denna fråga och driva på en lösning.

Närhet till totalförsvarets verksamhet

Jag vill även påpeka att området ligger nära Umeå skjutfält och övningsfält med skjutbanor, vilket kan innebära påverkan från buller och andra risker. Detta måste tas i beaktande i planeringsarbetet.

Kommentar till Yttrande 2

Tomtstorlek

Tomtstorleken utökas till 1500 kvadratmeter inom större delen av planområdet. Inom ett område i planens östra delar utan visuell kontakt med befintliga fastigheter i närheten av planområdet förblir minsta fastighetsstorlek 1400 kvadratmeter. Fastighetsstorleken bedöms vara lämplig utifrån vad som i exempelvis förhandsbesked sedanligt planeras för på landsbygden. Planen reglerar att huvudbyggnad ska uppföras som fristående enbostadshus.

Kommunalt vatten och avlopp

Detaljplanen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Kommunens bedömning är att det inte är samhällsekonomiskt försvarbart att bygga ut området med kommunalt vatten- och avlopp. Närmaste anslutningspunkt är ca 1,5 kilometer från planområdet, kostnaderna bedöms bli för höga och därmed oproportionerligt belasta VA-kollektivet. Av ovan nämnda anledning föreslås enskilt avlopp som

gemensamhetsanläggning. Kommunen förordar drift genom att samfällighetsförening bildas för att säkerställa en ska bli rationell och driftssäker hantering.

Trafik och infrastruktur

Precis som yttrandelämnaren anför är väghållare av Länsvägen annan aktör sökande för denna detaljplan. Utbyggnad av länsvägen är primärt Trafikverkets ansvar för utvecklingen av vägen sker i enlighet med väghållarens prioriteringar och beslut. En ökad exploatering i området ökar sannolikt underlaget för att förbättra länsvägen och för att på sikt tillföra möjlighet för andra trafikslag som exempelvis cykel.

Närhet till totalförsvarets verksamhet

Kommunens bedömning är att närheten till Umeå skjut- och övningsfält inte utgör bullrande verksamhet som behöver hanteras vidare genom ytterligare utredning. Buller från den militära skjutbanan uppstår endast vid övning och är därmed inte en störning som kan betraktas som betydande olägenhet för boende i och runtomkring planområdet. Uteplatser får anordnas på ett sätt som gör att eventuella bullernivåer inte överskrider eller medför olägenhet för boende.

YTTRANDE 3

Om byn ska växa så behöver vi en ordentlig infrastruktur med cykelbana, lekplats/er samt en busslinje som går ut hit till Tallbacken. Sen kan det vara lagom med ca 20 tomter som byggs på den övre platån. ej på den nedre platån närmast befintliga hus.

Kommentar till Yttrande 3

Cykelväg är en fråga som denna detaljplan inte hanterar. Frågan behöver ses i ljuset av annan pågående planering i närheten av området. En ökad exploatering utgör sannolikt på sikt också ökat underlag för en cykelväg mellan byn och Ersmark, men förutsätter att fler markägare i och runt planområdet är beredda att avsätta mark för detta ändamål.

En förutsättning för att planen kan genomföras är att området bebyggs i föreslagen omfattning och utsträckning. En sammanhängande struktur som börjar vid infarten från länsvägen bedöms ha bättre förutsättningar för att skapa ett sammanhängande område än en struktur som inte sitter ihop med övriga delar.

Tomtstorlek föreslås utökas till minst 1500 kvadratmeter för att öka den luftiga känslan och för att tillräcklig funktion ska kunna finnas. Ett område i plaområdets östra del får fortsatt 1400 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek, detta för att på ett rationellt sätt kunna använda marken i denna del av planområdet. Planområdets oregelbundna form möjliggör för variation i tomtstorlekar, vilket bedöms vara positivt då det möjliggör viss

omväxling i bostadsbeståndet, där några fastigheter kan bli större och några lite mindre. Det finns även mycket naturmark runt planområdet som bedöms påverka området positivt.

YTTRANDE 4

Idag består Tallbacken av 8 fastigheter, för att anpassa ny bebyggelse till befintlig landskapsbild bör antalet nya fastigheter hållas nere. Med för många hus blir området mer som ett villakvarter i en stad.

Behåll även mer skogsmark mellan fastigheterna. Befintlig bebyggelse består av 1 eller 1,5 plans hus, nya hus bör anpassas till samma nivå, max 1,5 plan.

Bilfrakt Ballast ABs återvinningsanläggning på Ersmark 19:1 ligger nära dom nya planerade fastigheterna. Risken för störningar ex buller och damm är stor, speciellt om skogen mellan fastigheterna avverkas.

Väg 364 är idag hårt trafikerad av bl.a tung trafik, vägen är dessutom smal vilket medför att det är omöjligt att gå och cykla efter vägen, speciellt vintertid. Hastigheten efter vägen bör sänkas. Promenadstråk saknas i Tallbacken, en gång/och cykelbana till Ersmark är nödvändig och måste prioriteras.

Busstransport till Umeå saknas, bör införas. Ytor för brevlådor och sophämtning ses över. En lekpark bör också finnas.

Kommentar till Yttrande 4

Behovet av bostäder på landsbygden i Umeå är stort och bostadsbyggandet i kommunen har hög prioritet, särskild brist bedöms finnas på småbostadshus på landsbygden. Planens genomförande är beroende av att en viss mängd bostäder kan tillskapas. 25–30 villor bedöms innebära att planen kan genomföras utifrån kommunens ambition att växa på ett ändamålsenligt sätt.

Skogsmark sparas där så är möjligt för att skapa en bra balans inom planområdet, men även för att bidra med viktig funktion för exempelvis hantering av dagvatten.

Planen reglerar en högsta nockhöjd på 9,0 meter. Bestämmelse [f₄] – **Högsta antal våningar är två** läggs till i plankartan. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen och möjlighet finns att bygga hus med utformning och utseende som harmonierar med områdets redan befintliga byggnader. Nockhöjden 9 meter sätts för att kunna bygga i områdets varierande topografi, se mer i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att störning från Bilfrakts anläggning inte

bedöms vara sådan olägenhet att störningsskyddande åtgärder behöver vidtas i denna detaljplan. I de fall störningar trots det skulle uppstå ankommer det på den störningsskapande verksamheten att utföra åtgärder för att minska negativ påverkan för omgivningen. Läs mer i planbeskrivningen i avsnitt om Miljöfarlig verksamhet, sida 42–44 i planbeskrivningen.

Väg 364 är statlig väg och utbyggnad och rustning av denna väg är Trafikverkets angelägenhet. Upprustning och utveckling av denna väg sker således efter Trafikverkets beslut och prioriteringar.

Fråga om förbättrade bussförbindelser ligger utanför det som denna detaljplan har att hantera. En ökad exploatering ökar sannolikt underlaget och möjligheten att på sikt få till bättre kommunikationer i och i anslutning till området.

Tillräcklig yta för sophämtning och yta för brevlådor upplåts vid infarten till området. Vändzon finns vid varje skaftväg, stor nog för att sophämtningsfordon och liknande servicefordon ska ha utrymme att vända i enlighet med VAKINs: *Anvisningar för avfallshantering och återvinn[ing]*.

Lekplats bör kunna uppföras inom området, inom områden i plankartan med användningen **[NATUR]** och egenskapsbestämmelsen **[a₁]** – **huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.**

YTTRANDE 5

För att behålla lantkänslan bör det inte bli för många hus och även att bevara befintlig skog närmast nuvarande bebyggelse. Ny bebyggelse bör anpassa till samma nivå som befintliga hus.

Cykelväg bör finnas, för i dagens läge finns det inga promenadstråk.

Väg 364 farlig att promenera efter och som är mycket trafikerad av tung trafik. Nedsatt hastighet förbi Tallbacken.

Bussförbindelse till Umeå saknas.

Lekpark bör finnas.

Kommentar till Yttrande 5

Behovet av bostäder på landsbygden i Umeå är stort och bostadsbyggandet i kommunen har hög prioritet, särskild brist bedöms finnas på småbostadshus på landsbygden. Planens genomförande är beroende av att en viss mängd bostäder kan tillskapas. 25–30 villor bedöms innebära att planen kan genomföras utifrån kommunens ambition att växa på ett ändamålsenligt sätt samt med hänsyn tagen till en god projektekonomi.

Plankartans högsta nockhöjd förblir 9,0 meter för att möjliggöra bebyggelse i planens varierande topografi, se figur 17 i planbeskrivningen. En bestämmelse **[f₄]** – **Högsta antal våningar är två** läggs till i plankartan.

Cykelväg är en fråga som denna detaljplan inte hanterar. En större exploatering ökar sannolikt underlaget för att utreda möjligheterna till att uppföra cykelväg i framtiden.

Väg 364 eller länsvägen är statlig väg och utbyggnad och rustning av denna väg är Trafikverkets angelägenhet. Upprustning och utveckling av denna väg sker utefter Trafikverkets beslut och prioriteringar. Kommunen beslutar inte om vilken trafik som kör på länsvägen eller om trafikföreskrifter så som hastighetsbegränsningar och vägstandard.

Länstrafiken beslutar om bussförbindelser och turtäthet. En ökad exploatering i området ökar sannolikt på sikt underlaget för att utveckla busstrafiken till och från området.

Lekplats bör kunna uppföras inom området, inom områden betecknade med användningen **[NATUR]** och **[a₁]** – **Huvudmannaskapet är enskilt**.

YTTRANDE 6

Påverkan på byns struktur

En så stor exploatering med små tomter förändrar byns nuvarande struktur avsevärt. En mer försiktig och stegvis utbyggnad, där bebyggelsen inte blir en monotont tät tomtmatta likt Tavleliden, utan i stället en trivsam och varierad miljö, vore att föredra – likt tidigare nyetableringar.

Tomternas storlek bör vara minst 2 500 kvadratmeter för att möjliggöra plats för bilar, skotrar, husvagnar och eventuell djurhållning för familjer som flyttar ut från stan. Tidigare har minimitomten varit 2 000 kvadratmeter. I dagsläget finns det 22 hushåll i Fäbodåkern och 8 på Tallbacken – att etablera ytterligare 30 hushåll är inte hållbart.

Trafiksituationen

Trafiksituationen riskerar att bli mycket besvärlig eftersom kollektivtrafik saknas och alla transporter sker med bil. Det innebär minst 60 bilar som lämnar området varje morgon och återvänder varje kväll på en redan olycksdrabbad väg med återkommande allvarliga olyckor. Kommunen äger inte vägen men bör utreda möjligheter för säkra transportalternativ. I dagsläget saknas cykel- och gångvägar, vilket gör det osäkert att ta sig fram till fots eller på cykel utan risk för olyckor.

Kommunalt vatten och avlopp

Vid en så omfattande etablering bör kommunalt vatten och avlopp vara en prioritet för att säkerställa en hållbar lösning på lång sikt.

Dagvattenhantering

Dagvatten kommer att vara ett allvarligt problem, eftersom vi redan har höga flöden i Fällforsån. De planerade dammarna riskerar att fyllas av ån, vilket kan förvärra vattenflödena nedströms. Detta måste utredas noggrant.

Påverkan på jord- och skogsbruk

Vid stora exploateringar uppstår ofta problem för jord- och skogsbrukare. Deras verksamheter måste tas i beaktande så att inte lantbruk och skogsbruk försvåras eller trängs undan.

Markexploatering och byakultur

En tydlig trend i byn är att företag köper upp mark för exploatering. Kommunen bör inte enbart beakta exploatörernas ekonomiska intressen, utan även värna om den levande bykulturen, som vuxit fram organiskt genom årtionden.

Närhet till Umeå garnisons skjutfält

Umeå garnisons övnings- och skjutfält ligger i direkt anslutning till byn, vilket medför buller och andra risker vid övningar och skjutbanans användning. Detta måste beaktas vid planeringen.

Kommentar till Yttrande 6**Påverkan på byns struktur**

Kommunen har en målsättning att växa till 200 000 invånare. Detta avser både landsbygden och i staden. 25 – 30 villor på landsbygden bedöms kunna generera ett värdefullt tillskott av bostäder av en typ som det är viss brist på i Umeå kommun. Tomtstorleken föreslås att utökas till minst 1500 kvadratmeter och en viss variation, med några större och några mindre tomter är sannolik i området sett till dess skiftande geografiska förutsättningar. En variation i tomtstorlek och utformning bedöms också mildra känslan av villamatta. Ett område i planens östra delar utan visuell kontakt med befintlig bebyggelse runt planområdet får minsta fastighetsstorlek 1400 kvadratmeter för möjliggöra ett rationellt nyttjande av marken.

Trafiksituationen

Det påverkas helt korrekt i yttrandet att kommunen inte är väghållare för länsväg 364. Detta innebär att om förändring gällande vägens kapacitet och status ska ändras så måste det ske i enlighet med väghållarens, Trafikverkets beslut och prioriteringar.

Kommunalt vatten och avlopp

Kommunen bedömer att det inte är ekonomiskt möjligt att med kommunala medel bygga ut området med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen bedömer vidare att det är lämpligt att pröva en lösning med enskilt

avlopp som gemensamhetsanläggning för att en hållbar och effektiv lösning för boende i området.

Dagvattenhantering

Naturmark lämnas i väster närmast länsvägen, tänkt för att på naturligt sätt kunna infiltrera dagvatten samt vid eventuell översvämning. Öppna diken föreslås transportera vatten till vägtrumma under länsvägen. Avvattning bedöms även kunna ske naturligt från höjden och österut genom skogsmarken ut mot myren.

Påverkan på jord- och skogsbruk

Markägarna förfogar över skogs- och jordbruksmark på de planlagda fastigheterna, Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1. Natursläpp lämnas i östra delen av planområdet för att inte permanent skära av tillgängligheten till andra fastigheter öster om planområdet.

Markexploatering och byakultur

Fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 omvandlas från fastigheter till största del bestående av skogsmark till att bli fastigheter med bostadsmark. Anpassning av de kommande fastigheterna ska ske ändamålsenligt till befintlig bebyggelse. Grönområden består runt den för bostäder planlagda marken och även inom planområdet för att tjäna syften för bland annat dagvattenhanteringen.

Närhet till Umeå garnisons skjutfält

Kommunens bedömning är att närheten till Umeå skjut- och övningsfält inte utgör bullrande verksamhet som behöver hanteras vidare genom ytterligare utredning. Buller från den militära skjutbanan uppstår endast vid övning och är därmed inte en störning som kan betraktas som betydande olägenhet för boende i och runtomkring planområdet.

YTTRANDE 7

Antal tomter känner vi är för många. Plankartan anger 25 - 30 tomter med byggnader på Max 225m² + 80 m² i komplementbyggnad. Det kommer se ut som en vanlig villagata inne i stan. Det är långt ifrån den gårdsbild på landsbygden som beskrivits. Om man glesar ut tomterna och skapar en "Bullerby" känsla skulle underlätta mycket. Kanske placera husen i stil med husen som finns nu till vänster på "backen". Vårt önskemål på antal tomter är i stil med bild nr 3.

Området med de två raderna hus längst ner borde vara begränsat till 1 plans hus. Dessa hus i 2 plan får för stor påverkan på våran boendemiljö som bor uppe på backen. Se bild 1.

Vi anser att man planerar att ta bort alldeles för mycket skog. Den tomt som är tänkt att placeras längst ner, närmast vägen (se bild) vill vi ska tas

bort helt. Detta område ska skogen lämnas kvar för att bilda en trevligare atmosfär på området. Se bild 2

Vi vill se ett "allmänt" stråk bredvid vägen längs efter de två raderna med tomter närmast myren. Se röd markering på bild 4. Detta för att lätt & tillgängligt ta sig till myren med skoter, skidor eller pulka. Detta område kommer vara i linje med Fredriks Larssons avverkning av en 6 meter bred gata (gul markering på bild 4) längs vägen upp mot myren. Vi är lovade av honom att köra skoter eller åka skidor där han avverkat.

På våren när värmen kommer och bilvägen blivit skottad hela vintern kommer det vara svårt att ta sig till myren på snö. Sen blir det inga framtida diskussioner om skotertrafik på samma väg där bilarna kör. Då är de avskilda från bilvägen.

Med det stora antalet tomter kommer många bilar. Det går varken åka buss eller cykla till stan pga undermålig landsväg (364). Ingen vägren eller tillräcklig bredd för att vistas efter vägen. Detta sammantaget tvingas man till transport med bil för att komma sig till jobbet. Det är inte svårt tänka sig 20 bilar på kö på morgonen för att ta sig ut på vägen vilket kommer att leda till olyckor.

Avloppshuset som är tänkt att placeras längst ner mot vägen borde flyttas längre bort från befintlig bebyggelse. Vi är rädd att det kommer lukt från detta hus i någon form av avluftning.



Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.

Kommentar till Yttrande 7

Nockhöjden, 9,0 meter från samrådsförslaget består. Detta för att möjliggöra byggnation i områdets varierande topografi. En bestämmelse [f₄] – **högsta antal våningar är två läggs till i plankartan**

Vidare kan sägas att antalet tomter är en förutsättning för planens genomförbarhet. Det är även en kommunal målsättning att växa på landsbygden så väl som i stan. Placeringen och tomtindelningen är inte fastställd i detaljplanen, vilket innebär att de planerade bostäderna kan placeras med antingen långsida i riktning mot länsvägen likt bild 3 och 4 ovan eller med gavel i riktning mot länsvägen som i bild 1 och 2 och på så vis skapa mer av en byastruktur.

Kommunen bedömer vidare att det trots planförslaget finns mycket skog att tillgå både inom och utanför planområdet, möjlighet att ta sig ut på myren, via befintligt skoterspår skapas genom att ett grönt släpp av naturmark, cirka 8 meter brett behålls i öster. Utanför planområdet består nuvarande markanvändning, ej planlagd naturmark. Vägområdet inom planområdet föreslås vara 10 meter brett, i detta ska all vägfunktion rymmas inklusive diken. Kommunens bedömning är att även skoterkörning bör kunna inrymmas i detta.

Som nämnts i tidigare svar på yttranden så är länsvägen en fråga för Trafikverket som väghållare att utreda, planera och planlägga för. Avloppshusets placering är placerad utifrån principer om självfall från fastigheterna i området och utifrån att bland annat slambil och andra servicefordon ska ha möjlighet att komma åt huset vid service och slamtömning.

YTTRANDE 8

Planförslaget motsvarar ej den beskrivning som blivit utskickad till boende på Tallbacken. "Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur och naturvärden som finns på platsen" Ett villaområde med 4 gator och 29 villor är inte något som vi kan se vara anpassat till landskapsbilden. Detta förslag är en ökning med 362,5% av bostäder, som då tar bort den lantliga känslan som beskrivet.

Under vårt eget husköp år 2020 på Tallbacken, fick vi veta att "några" villor planerades att byggas, men att de skulle ligga så högt upp att vi ej skulle se eller bli berörda av dessa, och naturen runt vår gård skulle bevaras.

Vårt förslag är därför:

1. Ta bort nedersta, närmast väg 364 helt, för att behålla skog. Det gör att vi redan bofasta behåller landskapsbilden. Detta minskar också ljud och damm från den anläggning som har Biologisk behandling och mekanisk bearbetning av icke farligt avfall.

2. Minska från 4 till 3 villor i det näst nedersta området, och spara en skogsremsa mot de befintliga fastigheterna, för att behålla landskapsbilden för redan bofasta.
3. Förflytta avloppsanläggningen så långt från befintliga gårdar, för att minska risk för lukt och förbättra utsikten på befintliga fastigheter.
4. Väg 364 är smal och undermålig. Detta måste åtgärdas med tanke på den ökade mängden fordon som behöver ansluta till och från väg 364 på morgonen och på eftermiddagen. Har nu även under senaste året sett stor ökning av tung trafik. (grusbilar, timmerbilar)
5. Cykelväg till Ersmark är ett måste med tanke på att väg 364 är smal. Kan också minska antalet bilar som behöver ansluta till väg 364.
6. Önskvärt med bussförbindelse av lokalbuss, vilket ytterligare skulle minska behovet av fordonsanslutning till väg 364.
7. Lämpligast vore med 3 villor på nedre området och 14 villor på övre området. Detta är ändå en ökning med 212,5 % av bostäder.

Kommentar till Yttrande 8

1. Så länge skogsmarken inte är skyddad som naturreservat, biotopskydd eller liknande är det markägaren som ansvarar för avverkning eller inte avverkning av ett skogsområde. Några särskilda ekologiska värden som omfattar artskydd har vid översiktlig naturvärdesinventering inte påträffats.
2. Detaljplanen möjliggör för 25–30 villor med en minsta tomtstorlek på 1500 kvadratmeter. Dispositionen av tomterna fastställs i efterföljande fastighetsbildningsprocess. På grund av planområdets beskaffenhet är det troligt att tomterna får en skiftande storlek och varierande form.
3. Avloppsanläggningen ska placeras med lämpligt avstånd sett till olägenhet för närboende (minst 20 meter) samt fungera tekniskt inom området med ledningsdragningar och liknande och rationellt kunna driftas av servicepersonal.
4. Trafikverket är väghållare och ansvarar för planeringen av länsvägens utbyggnad. Se mer i föregående yttranden angående detta.

5. Detta detaljplaneförslag omfattar inte cykelväg till och från Ersmark. Se mer i föregående svar om cykelväg till Ersmark.
6. En större exploatering ökar på sikt sannolikt möjligheterna för ökad turtäthet och förbättrad kollektivtrafik. Det är Umeå kommunföretag (UKF) och ansvarsområdet "Kollektivtrafik" som ansvarar för kollektivtrafiken i Umeå kommun. I uppdraget ingår att planera, utveckla och upphandla trafikutövare tillsammans med Länsstrafiken. Se föregående svar om bussförbindelse till Ersmark.
7. Bebyggelsens omfattning har av kommunen bedömts som acceptabel, i ljuset av att det som det i denna plan är något annat än det som idag finns på platsen.

YTTRANDE 9

Min första synpunkt är att detaljplanen verkar ges utrymme för väl många fastigheter/bostadshus. I detaljplanen står att läsa bland annat att närområdet präglas av "gles bebyggelse", "lantlig karaktär" och en "öppen landskapsbild" karaktäristisk för området. Vi som redan bor på aktuellt område bor där just av dessa anledningar. Den förtätning som det, enligt mig, stora antalet fastigheter och nya boende (en beräknad ökning på över 1000%!) som planeras för skulle innebära ett intrång i både faktiskt och upplevd känsla av att bo på glesbygden, den lantliga karaktären samt den öppna landskapsbilden. Genom att reducera antalet planerade fastigheter skulle intrånget kunna minskas. Jag anser att bör begränsa sig till max 20 fastigheter/hus. Jag vill jag se en begränsning i form av att det på området direkt sydväst-syd om befintliga fastigheter (Ersmark 21:2, 21:3, 21:4 och 21:5) endast tillåts byggas enplanshus. Det i syfte att ytterligare inte göra ingrepp i befintliga boendes vy i söderläge.

Som en fortsättning på ovan anser jag också att man bör lämna fler gröna och obebyggda naturliga stråk på området. Främst längst vägen in på området rakt söder om fastigheterna Ersmark 21:4 samt Ersmark 21:5. Genom att lämna en skogslinje på norra sidan av de planerade tomtområdena mot fastigheterna i norr så skulle dagens vy mot söder bevaras med bibehållen känsla av att bo på landsbygden för oss som redan bor där. Även längst hela den södra gränsen på Ersmark 21:1 bör man spara ett obrutet grönt stråk. Detta i händelsen av att det skulle bli aktuellt med att avverka skogsfastigheten söder om aktuell fastighet. Skulle det ske så skulle i så fall både befintliga och nya hus få direkt insyn i grustaget ytterligare lite längre söderut med allt vad det innebär. Även bullerstörningar skulle då med stor sannolikhet upplevas än mer än de redan gör idag.

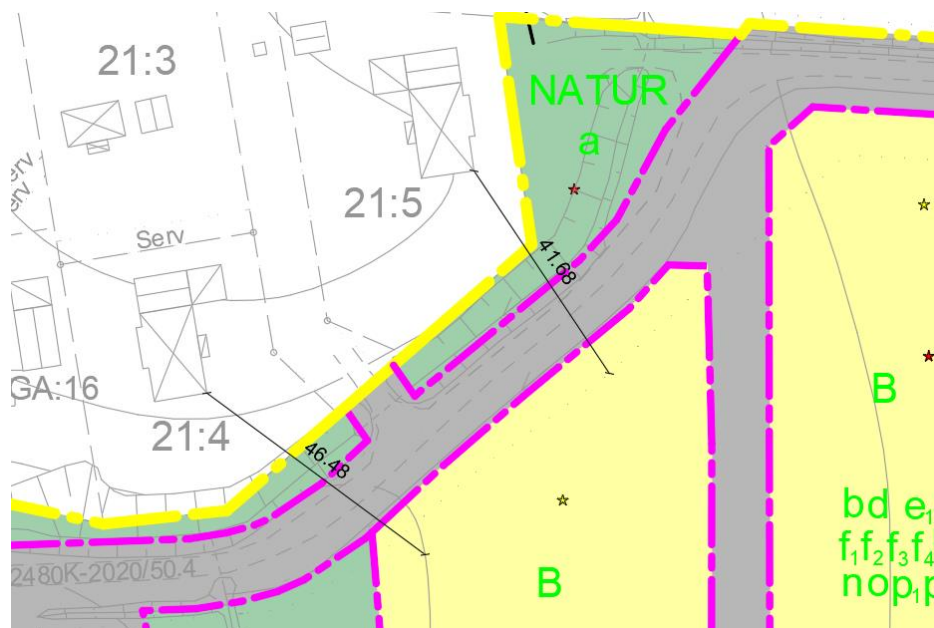
I planbeskrivningen framkommer även något som vi som bor på området redan vet, nämligen att intilliggande länsväg 364 "bedöms ha brister vad gäller trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter".

Vidare framkommer det att vägen har smala säkerhetszonerna med i vissa fall, djupa diken och branta slänter. Vägförhållanden som dessutom kombinerats med hög trafikintensitet och höga hastigheter. På aktuell vägsträcka gäller skyltade 80 km/h, en hastighet som ej efterlevs då det är en lång raksträcka precis längst vägen där man kör in och ut på det planerade området. Trots det verkar man inte finna skäl för att planera något arbete gällande en gång-/cykelbana. I kombination med en närmast obefintlig kollektivtrafik lär detta leda till att de allra flesta som flyttar till området kommer behöva, eller i alla fall välja, att transportera sig med bil. Vilket i sin tur kommer innebära en kraftig ökning av biltrafik på området med medföljande störningar för boenden. Jag anser att kommunen behöver göra en insats både vad gäller kollektivtrafik i form av en hållplats för lokaltrafik samt att underlätta för att boende ska kunna ta sig till åtminstone Ersmark till fots och/eller med cykel. Här bör kommunen ha en dialog med Trafikverket för åtgärder.

Kommentar till Yttrande 9

Översiktsplan Umeå kommun syftar till att uppnå en hållbar attraktiv stad och kommun och omfattar planer som stödjer och stimulerar en fortsatt hållbar tillväxt. Visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050 är en viktig utgångspunkt och översiktsplanen svarar mot kommunens övergripande mål. Detta innebär att kommunen behöver växa på flera ställen, i de centrala delarna av kommunen så väl som på landsbygden. För att ett genomförande av planen ska vara möjligt krävs att ett visst antal fastigheter bildas då även annan nödvändig infrastruktur kopplat till detta behöver tillskapas.

Avstånd till ny bebyggelse blir som kortast ca 40-45 meter från fastigheterna Ersmark 21:4 och Ersmark 21:5. En remsa naturmark lämnas på norra sida av vägen som kommer tjäna som utrymme bland annat för befintligt dike. Kommunen bedömer detta att vara tillräckligt respektavstånd till befintlig bebyggelse i området. Med bestämmelsen [p1] säkerställs att bebyggelse av huvudbyggnad inte får ske närmare än 4 meter från fastighetsgräns och för komplementbyggnad [p2] gäller minst två meter från fastighetsgräns.



Figur 3. Utdrag från plankarta som illustrerar avstånd från befintlig bebyggelse till potentiellt kommande bebyggelse.

Vägens status, hastighetsbegränsningar och möjlighet till cykelbana är inga frågor som denna detaljplan hanterar, se kommentarer om detta i föregående yttranden.

YTTRANDE 10

Den tänkta bebyggelsen är mer bostadsområde än lantlig bygd, omgivningen och byn i dagsläget speglar inte den tänkta bebyggelsens utformning. Jag tycker det är för många tomter/fastigheter och jag är rädd att bykänslan som finns idag kommer att försvinna, med dessa 30 tänkta tomter kommer det bli mycket mer trafik och 364 i dagsläget känns inte som en säker väg. Hastigheten, oavsett bebyggelse eller ej, bör sänkas så att det är samma hastighet genom Tallbacken som Fällforsån och Fäbodåkern och helst ned till 60km/h till och med.

Cykelbana till Ersmark från Tallbacken är ett måste, det finns inga sträckor att promenera på över huvud taget förutom 364:an, som helt saknar väggren. En annan självklar punkt är att en lekplats planeras för i området. Om skogen mellan Tallbacken och Bilfrakts deponi försvinner, hur påverkas Tallbacken av eventuellt damm från denna anläggning?

Kommentar till Yttrande 10

Översiktsplanen för Umeå kommun syftar till att uppnå en hållbar attraktiv stad och kommun och stödjer och stimulerar en fortsatt hållbar tillväxt. Det innebär att stad såväl som land ska fortsätta att växa och utvecklas.

Visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050 är en viktig utgångspunkt och översiktsplanen svarar mot kommunens

övergripande mål. Detta innebär att kommunen behöver växa, i de centrala delarna av kommunen så väl som på landsbygden.

För att ett genomförande av planen ska vara möjligt krävs att ett visst antal fastigheter bildas då även annan nödvändig infrastruktur kopplat till detta behöver tillskapas.

Väghållare för länsvägen är Trafikverket, det är därmed Trafikverket som ansvarar för vägens status och kvalitet. Vägens ombyggnad, prioritet och funktionalitet beslutas av Trafikverket. Det är också Trafikverket (staten) som beslutar om exempelvis hastighetsbegränsningar och dylikt, se tidigare besvarade yttranden.

Cykel- och gångbana är som tidigare nämnts inte en för denna detaljplan prioriterad fråga. En ökad exploatering i området ökar sannolikt möjligheten för att frågan kan prioriteras längre fram.

Bilfrakts anläggning bedöms utefter de förutsättningar som råder på platsen idag. Om störning från verksamheten som bedrivs på fastigheten Ersmark 19:1 uppstår ska först och främst den som orsakar skadan mildra dess skadeverkningar. Läs mer under avsnittet om miljöfarlig verksamhet i planbeskrivningen.

YTTRANDE 11

Den tänkta bebyggelsen är mer bostadsområde än lantlig bygd, omgivningen och byn i dagsläget speglar inte den tänkta bebyggelsens utformning. Jag tycker det är för många tomter/fastigheter och jag är rädd att bykänslan som finns idag kommer att försvinna, med dessa 30 tänkta tomter kommer det bli mycket mer trafik och 364 i dagsläget känns inte som en säker väg. Hastigheten, oavsett bebyggelse eller ej, bör sänkas så att det är samma hastighet genom Tallbacken som Fällforsån och Fäbodåkern och helst ned till 60km/h till och med.

Cykelbana till Ersmark från Tallbacken är ett måste, det finns inga sträckor att promenera på över huvud taget förutom 364:an, som helt saknar väggren. En annan självklar punkt är att en lekplats planeras för i området. Om skogen mellan Tallbacken och Bilfrakts deponi försvinner, hur påverkas Tallbacken av eventuellt damm från denna anläggning?

Kommentar till Yttrande 11

Se kommentarer i Yttrande 10.

Sammanfattning

Detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 6:37 och del av fastigheten Ersmark 21:1 tas fram för att möjliggöra för bebyggelse i form 25–30 småhus inom ett nytt planområde, beläget cirka 1,5 kilometer norr om Ersmark. Området består idag av mestadels skogsmark, inom planområdet finns också en markremsa om cirka 0,4 hektar att betrakta som igenväxande åkermark. Ett genomförande av planen medför att ett nytt område, totalt ca 7,5 hektar i anspråk tas för i huvudsak bostadsbebyggelse med tillhörande funktioner, så som anläggningar för avlopp och dricksvatten, gata med mera.

Under samrådet har flera yttranden berört planens exploateringsförslag och förslaget till minsta tomtstorlek. Merparten av synpunkterna rör storleken på exploateringen, som för stor sett till det som finns i byn idag. Andra synpunkter har gällt länsvägens försämrade status och önskemål har inkommit om bättre kommunikationer samt gång- och cykelförbindelse med Ersmark. De senare frågorna och önskemålen ligger utanför det som denna detaljplan har att hantera. Synpunkterna noteras och blir möjligt underlag i kommunens fortsatta arbete med utvecklingsstrategier på landsbygden.

Ett genomförande enligt förslaget bedöms påverka platsens karaktär, men inte på ett sätt som medför skada på det som finns i området idag. Ny bebyggelse bedöms också i förlängning kunna skapa bättre underlag för utbyggd service i området.

Kommunen ser sammantaget positivt på att planförslaget ger ett värdefullt tillskott av bostäder i en bostadstyp som det råder generell brist på i Umeå och som länge har varit eftertraktade.

Byggnadsnämnden föreslås att efter granskning av detaljplanen anta detaljplanen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planbestämmelser som läggs till: **[f₄]** - Högsta antalvåningar är två

Området för avloppshantering **[E₁]** i planens västra delar närmast länsväg 364 minskas och ersätts med användningen **[NATUR]**, eftersom inga byggnader tillåts uppföras närmare länsvägen än 12 meter.

Förtydligande i samrådsredogörelsen om att lekplats kan anläggas inom områdena betecknade med **[NATUR]** och **[a₁]**.

- Planbestämmelser som ändras: **[d]** blir **[d₂]** Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter (utökas från 1400 kvadratmeter).
- Inom ett område i öster förblir regleringen **[d]** Minsta fastighetsstorlek 1400 kvadratmeter, men beteckningen blir **[d₁]**.
- Ändrad användning **[E₁]** – transformatorstation blir **[E]** teknisk anläggning. Detta får till följd att **[E₁]** blir Avloppsanläggning och att **[E₂]** blir Pumpstation för dricksvatten.
- **[Sekundär egenskapsgräns]** tillkommer i planens västra delar för att visa område som påverkas av strandskydd och där strandskydd upphävs i och med framtagandet av denna detaljplan.
- Bestämmelsen **[a₂]** Strandskyddet är upphävt läggs till för att visa i de delar strandskyddet upphävs.
- Lydelse av bestämmelsen **[f₃]** ändras från ”Endast villor” till Endast friliggande enbostadshus”
- Bestämmelse **[n]** – Markhöjder inom respektive bostadsfastighet... tas bort.
- **[a]** – Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen ändras till **[a₁]**, men med samma betydelse.

Planbeskrivningen

- Avsnitt har lagts till i planbeskrivningen för att ytterligare belägga att det inte finns några dokumenterade känsliga arter eller habitat inom planområdet, efter utredning och platsbesök av miljöplanerare på miljö- och hälsoskydd.
- Avsnitt om miljöfarlig verksamhet på fastigheten Ersmark 19:1 har utvecklats tillsammans med ansvariga handläggare på Miljö- och hälsoskydd.
- Avsnitt om förorenad mark gällande skjutvall och skjutbana på Ersmark 21:1 och Ersmark 8:18 har utvecklats från samrådet och sökande har valt att hantera sanering av den del av planområdet som berörs genom en så kallad § 28¹-anmälan om miljöfarlig verksamhet

¹ Anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område. Ett förorenat område definieras, enligt 10 kap. 1 § Miljöbalken, som mark- och vattenområden samt byggnader och anläggningar som är så förorenade att det kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

för att få tillåtelse att sanera markföroreningen till att nivå för känslig markanvändning kan uppnås.

- Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke avseende teknikbyggnad för bredbandsanslutning. I plankartan tillskapas en yta lämplig för detta ändamål.

Tillkommande/reviderade utredningar

- VA- och dagvattenutredningen kompletteras med spädningsberäkningar av halter av näringsämnen för att säkerställa att MKN vatten inte överskrids.
- Inga befintliga utredningar revideras.

En efterbehandlingsåtgärd i ett förorenat område ska enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anmälas till tillsynsmyndigheten om åtgärden kan medföra ökad spridning eller exponering av föroreningar och när denna risk inte bedöms som ringa. Anmälan ska göras av den som vill utföra en efterbehandlingsåtgärd, t ex markägaren eller exploitören.

Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 inom Ersmark i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. Tillkommande bebyggelse ska vara av villatyp, i 1–2 våningar. Inom planområdet ska det finnas en gata som kopplar samman de avstyckade fastigheterna. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en ny transformatorstation, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-02-04–2025-02-25** samt granskning under tiden **2026-02-13–2026-02-27**.

Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera 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

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan. (hela yttrandet)

Beskrivning av ärendet

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

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

Länsstyrelsens synpunkter i samrådskedet framgår av yttrande med dnr1218-2025, daterat 2025-02-25.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av villor, i 1–2 våningar. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. För att säkerställa angöring ska det inom planområdet finnas en gata som kopplar an till länsvägen väster om planområdet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en teknisk anläggning för transformatorstation och bredbandsanslutning, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 §

PBL Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Bedömningen förutsätter att de synpunkter avseende miljö kvalitetsnorm för vatten som framgår nedan inarbetas i detaljplanen.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Miljö kvalitetsnorm vatten

Länsstyrelsen har genomfört jämförande beräkningar vilket visat på måttlig status för kvalitetsfaktorn totalfosfor för Fällforsån. Med anledning av detta önskar Länsstyrelsen ett förtydligande av vilket underlag som använts för station Fällforsån ersm. v skola samt en översyn av beräkningen av referensvärdet och därmed bedömning

av status och risk för försämring av status.

Kommunen planerar för ett minireningsverk med hög skyddsnivå, vilket är bra. Det behöver dock tydliggöras inför antagande hur kommunen avser säkerställa genomförandet av detta. Kommunen kan kontakta Länsstyrelsen för dialog om metod och utfall av beräkningen.

Naturvärden

Enligt planbeskrivningen har fältbesök utförts, men tydlig dokumentation från detta saknas. Det är därmed svårt att bedöma huruvida skyddade arter kan påverkas av exploateringen och om man i planförslaget planerat för tillräcklig hänsyn. Bestämmelserna i artskyddsförordningen gäller oaktat om detaljplanen vinner laga kraft.

Buffertzonen

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på vikten av att säkerställa att en buffertzona med naturmark mot intilliggande våtmark bevaras. Detta uppnås inte genom den nuvarande regleringen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med utökade resonemang kring beräkning av referenshalter för parametrarna som gett det avvikande resultatet kopplat till MKN vatten.

MKN Vatten

Kommunen har använt samma data som Länsstyrelsen hänvisar till. Skillnaden är att vid beräkning av bakgrundshalt har omvandlingen mellan mg/l och mekv/l för kalcium, magnesium och sulfat, som vid kommunens beräkning baserades på Vattenmyndighetens rapport *Hjälpreda för klassificering av kemisk status i ytvatten* (Version III – utgiven 2013-10-10), blivit fel.

När kommunen räknar om omvandlingen genom att ta $(\text{mg/l} * \text{valens}) / \text{molmassan}$ blir resultatet för den befintliga statusen i Fällforsån (vid station Fällforsån ersm. v skola) densamma som Länsstyrelsens, måttlig status.

Beräkningen av spädningfaktorn vid medellåg vattenföring blir densamma. Vid addering av planens tillskott efter exploatering, utspädd med spädningfaktor, blir den nya halten fosfor 37,2 µg/l vilket motsvarar ett EK värde på 0,46 (måttlig status).

Ändringar i planbeskrivning:

Referensvärdet för totalfosfor utifrån ovan nämnda beräkning uppgår till 17,1 µg/l. Den nuvarande fosforhalten i recipienten Fällforsån vid punkt

Fällforsån ersm. v skola uppgår till 36,8 µg/l, vilket är ett medelvärde från provtagningarna mellan 2020–2024. Detta ger ett EK värde på 0,47 vilket motsvarar Måttlig status.

Klassgränsen för Måttlig status motsvarar 57,1 µg/l, vilket inte får överstigas för att inte försämra statusen i recipienten.

Enligt dagvattenutredningen skulle utsläppet av fosforhalterna från det planerade detaljplanområdet vara 130 µg/l utan rening och 66 µg/l med rening genom svackdiken och krossdiken. Genom att beräkna spädningsfaktorn och addera den utspädda koncentrationen från den planerade detaljplanen till den nuvarande halten i recipienten, skulle den nya fosforhalten i recipienten bli 37,59 µg/l utan rening och 37,20 µg/l med rening genom svackdiken och krossdiken.

Båda dessa värden understiger klassgränsen och skulle således inte försämra vattenstatusen kopplat till näringsämnen

Minireningsverk

Minireningsverk till hög skyddsnivå säkerställs genom exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatörerna.

Avloppsanläggning kan utföras gemensamt för alla tomterna inom E2-området längst i väster i plankartan. Exploatörerna ansvarar i så fall gemensamt för utförande och bekostande av reningsanläggning för avloppsvatten.

Hantering av avloppsvatten kan också lösas med en anläggning inom respektive exploateringsfastighet, d.v.s. en i vardera E2-område i plankartan. Exploatörerna utför och bekostar då var för sig den anläggning som servar tomterna på sin respektive fastighet.

Avloppsanläggning ska utföras till en standard som motsvarar hög skyddsnivå enligt Naturvårdsverkets allmänna råd. Installation ska utföras av sakkunnig och brunn för provtagning för utgående renat avloppsvatten ska finnas. Avloppsanläggning ska dimensioneras för det antal tomter som planen är upprättad för. Dimensioneringen beror på om en eller två avloppsanläggningar utförs men ska totalt sett kunna hantera avloppsvatten från samtliga tomter inom Exploateringsområdet.

Exploatörerna ska inhämta nödvändiga tillstånd för anläggandet av avloppsanläggning hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun i enlighet med miljöbalken.

Exploatörerna ska utan ersättning överlämna avloppsanläggning till en för ändamålet bildad gemensamhetsanläggning i enlighet med § 2.2 i exploateringsavtalet

Trumman som vandringshinder? (Kvarstående fråga från samrådet)

Trumman under länsvägen ägs och driftas av Trafikverket och är en del av vägområdet. Det åligger därmed Trafikverket att säkerställa att trumman uppfyller de krav som ställs. Detaljplanen i sig medför inte förändringar som förändrar trummans status.

Naturvärden

Under våren 2025 gjorde Miljö- och hälsoskydd en bedömning utifrån kända förutsättningar i ortofoto, artskyddsdatan och karta.skogsmonitor.se. Detta underlag kompletterades med ett platsbesök av kommunens naturvårdare den 4 april 2025.

Kommunens sammanvägda bedömning utifrån platsbesök och befintliga underlag är att dispenskravet enligt artskyddsföreningen inte bedöms utlösas.

Buffertzonen

Plankartan har reviderats genom att prickmarken i planens östra delar som var tänkt att utgöra buffertzonen tas bort.

Markanvändningen förblir i stället icke-planlagd naturmark och en ridå av skog och träd kan då bibehållas på ytan närmast våtmarken. På marken som tidigare reglerades som prickmark kunde bygglovsbefriade byggnader uppföras och befintliga träd kunde då tas ner av eventuell ny fastighetsägare.

Icke-planlagd naturmark ägs av fastighetsägaren till Ersmark 21:1.



Figur 1. Buffertzonen till våtmark

Trafikverket

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen

Försvarsmakten

Aktuellt planområde ligger inte inom något utpekad riksintresse eller påverkansområde, även om det angränsar *påverkansområde för buller eller annan risk* tillhörande riksintresset *Umeå garnison* (TM0066). Då inget påverkansområde berörs behöver ni endast remittera Försvarsmakten om detaljplanen innehåller höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000.

Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarsmakten. Försvarsmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarsmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta.

Inom de påverkansområden som benämns *påverkansområde för buller eller annan risk* samt *påverkansområde övrigt* ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarsmakten – oavsett höjd.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Genomförda utredningar visat att recipientens status inte försämras vid ett genomförande av planförslaget om dagvatten och annat avloppsvatten hanteras i enlighet med vad som anges i planbeskrivningen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Brand- och räddningsnämnden, Umeåregionens brandförsvaret

Umeåregionens brandförsvaret har inga kommentarer på detaljplaneförslaget Del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 med diarienummer BN2020/00255 (BN-2020/02185 handläggs i samma ärende) i detta skede.

En liten notering dock.

I planbeskrivningen under avsnitt *Transporter av farligt gods*, s.48, anges Trafikverkets flödesberäkningar och prognos till år 2040 att årsdygnstrafiken, ÅDT, för samtliga fordon per körbana är 2001–4000 fordon på närliggande väg. Detta medför att mängden tung trafik (lastbil) på sträckan förväntas vara 51–100 fordon vilket har noterats korrekt. Behovet av skyddsavstånd i tabell 3 i samma avsnitt grundar sig i planförslaget på den totala ÅDT på sträckan och inte den för antalet lastbilar vilket gör att ett högre skyddsavstånd än nödvändigt har tillämpats i dokumentet.

Detta har ingen direkt påverkan på skyddet i förslaget eftersom ett skyddsavstånd på 35 m redan uppnås men det kan vara bra att lyfta detta så att korrekt förutsättningar förs in som grund till utformningen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med korrekt information gällande skyddsavstånd.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta/omforma/utöka gemensamhetsanläggningar för vägar och hamnar.

Det bör anges med g i plankartan att tanken är gemensamhetsanläggning, speciellt då området inte ligger inom verksamhetsområdet för VA. Det anges i beskrivningen att det är genom gemensamhetsanläggning som VA, fiber m.m. skall lösas och att andra lösningar inte är realistiska.

Kommentar

Plankartan kompletteras med planbestämmelsen [g_x] – **gemensamhetsanläggning** för att tydliggöra var gemensamhetsanläggning ska uppföras avseende, avloppsanläggning [g₁], pumpstation för dricksvatten [g₂]. I planbeskrivningen beskrivs bestämmelsen under kapitlet ”Motiv”.

Umeå Energi AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

VAKIN, Umeå vatten och avfall AB

Avfall

Eftersom det inte är anggett hur eller var avfallshanteringen ska ske lämnas ett generellt yttrande, det behöver redogöras för hur sophämtningen ska ske inom planområdet. Exempelvis om hushållens sopkärl ska vara invid de avstyckade fastigheterna eller om gemensamma uppsamlingsplatser ska användas. Tidigare har Vakins gällande anvisningar utgått ifrån ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA). Anvisningarna benämns idag som Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning.

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att plats för samlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall behöver tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. Verksamheter som är samlokaliserade med hushåll och har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall, ska anmäla detta till miljö – och hälsoskydds nämnden i Umeå kommun.

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. Se bild 2 T-vändning och bild 3 vändplan. Se Vakins anvisningar för detaljerade krav.

Generell Information

Genomfart med avfallsfordon ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Transportväg 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.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas. I de fall dragväg inte kan undvikas ska dragvägen vara så kort som möjligt, max 10 meter. Farligt avfall som uppkommer i mindre verksamheter är ofta kommunalt avfall.

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

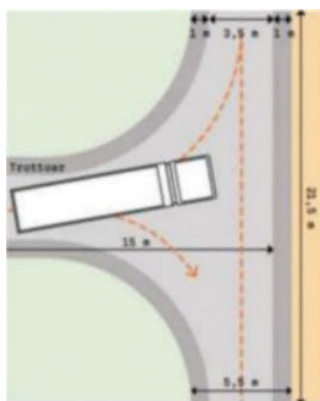


Bild 2. T-vändning

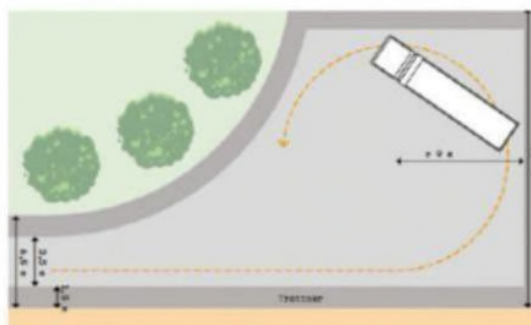


Bild 3. vändplan

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring det alternativ som kommunen förordar. Kommunen förordar att sophämtning primärt sker invid varje avstyckad fastighet. Gatan inom planområdet har karaktären av skaftgata och avslutas med vändplan i slutet av varje skaft. Dimensionen för vändplanen bedöms uppfylla VAKINS anvisningar och därmed vara tillräcklig för exempelvis sopbil att vända på.

Om sophantering inte kan anordnas vid varje avstyckad fastighet finns yta planlagd som **[GATA]** vid infarten till planområdet med möjlighet att anordna gemensam sophantering utan att inskränka på annan funktion som hållplats för skolskjuts eller plats för servicefordon som hör till exempelvis drift och skötsel av avloppsanläggning.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Vatten

Planområdet ligger långt utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten och avloppshantering planeras lösas med enskilda anläggningar.

Vakin har således inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Yttrande 1

För att behålla en bykänsla (Bullerbykänsla) bör antalet nya fastigheter hållas nere. Vidare bör mer skog bevaras mellan befintliga fastigheter och nya.

Det måste också utredas vidare hur bebyggelse på torvmark påverkar miljön, se yttrande från Miljö och hälsoskyddsnämnden. Bl.a står det "Att avvattna och gräva bort torv i enlighet med aktuellt planförslag anses därför olämpligt"

För att minimera störningar för boende i Tallbacken bör genomförandetiden vara så kort som möjlig.

Kommentar

Bykänsla

Planområdets topografi och form bedöms skapa förutsättningar för att fastigheter kan bildas i varierande storlek, med minsta fastighetsstorlek 1200 kvadratmeter. Den varierande storleken bedöms vara positivt bidragande till en bykaraktär. Fastighetsbildningsprocessen tar vid efter detaljplaneprocessen. Detaljplanens utformningsbestämmelser (f_1 – f_4) ska ge intryck av en ny bebyggelse som tydligt kan relatera till den befintliga bebyggelsen som finns i planområdets närhet. Vidare ska detaljplanens placeringsbestämmelser (p_1 – p_2) säkra ett avstånd mellan nybyggnation och befintlig bebyggelse som inte negativt inverkar på integritet och vardagsliv.

Torvmark

Det föreligger inget generellt förbud för bebyggelse av torvmark. Lämplighet för-, och möjlighet att bygga torvmark måste bedömas utifrån torvens fysiska egenskaper i varje enskilt fall. En fördjupad utredning kring de

geotekniska förhållandena bedöms krävas vid detaljprojektering av området. Torvmarken som tas i anspråk för bebyggelse har bedömts vara i acceptabel omfattning, mark för bostäder på torvmark har minskats ner från ursprungligt förslag (ej redovisat i planen) och bebyggelse koncentreras till höjden (Slumpkläppen) där marken utgörs av morän, även om bostäder också planeras till det mer låglänta området där marken domineras av torv. Betydande arealer inom fastigheten Ersmark 6:37 (runt om planområdet) fortsätter att vara (NATUR), torvmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden bedöms vara rimlig utifrån planens förutsättningar för utbyggnad avseende fastighetsbildning av nya tomter, gata, avloppsanläggning, tekniska anläggningar för el, värme och fiber samt pumpstation för dricksvatten.

Yttrande 2

Jag tycker att område närmast väg 364 inte ska få bebyggas utan att behålla detta till grönområde, då det ger lite skydd från den bullriga och trafikerade vägen.

En cykelväg till Ersmark är ett måste på grund av den trafikerade vägen, där man varken vill cykla eller gå efter. Så jag undrar vart det är tänkt att barnfamiljer ska kunna gå med sina barnvagnar?

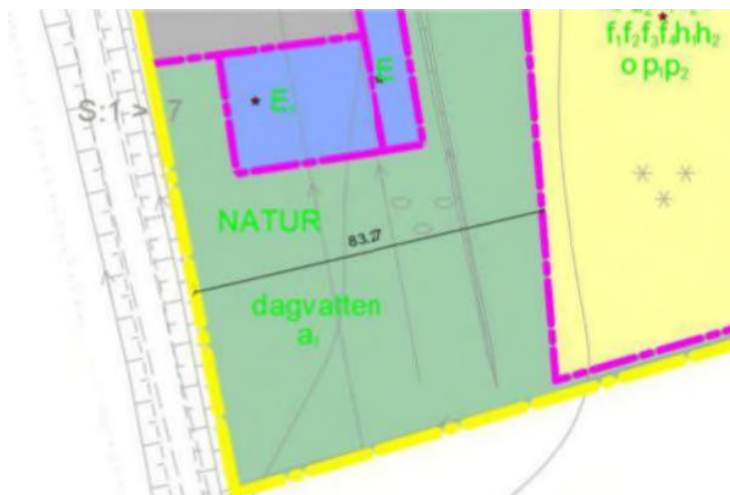
Det får inte bli för mycket hus och inte med tvåvåningar.

Vi vill gärna ha kvar bykänslan eftersom det var därför vi flyttade hit.

Kommentar

Grönområde / väg 364

Ny bebyggelse planeras att uppföras cirka 85–90 meter från länsvägen, detta med hänsyn till markens beskaffenhet (torv), att tillräcklig yta, ca 7200 kvadratmeter ska finnas för att kunna omhänderta dagvatten samt för att nytillkomna bostäder ska klara buller från länsvägen. Grönytorna som undantas planläggning ges markanvändningen **[NATUR]** och omfattar cirka 7200 kvadratmeter. Planområdets totala areal avser cirka 90 000 kvadratmeter.



Figur 4. Avstånd mellan länsväg och område för planerad bebyggelse

Cykelväg till Ersmark

Denna detaljplan omfattar inte planläggning av cykelväg eller upprustning av utanförliggande länsväg 364. I takt med att ett område utvecklas kan behov förändras och nya incitament för att rusta infrastrukturen kan komma till stånd. Länsvägen är statlig väg och upprustning av den sker efter Trafikverkets prioriteringar och behov.

Bykänsla

Planområdets topografi och form bedöms skapa förutsättningar för att fastigheter kan bildas i varierande storlek, med minsta fastighetsstorlek 1200 kvadratmeter i en del av planområdet och minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter i resterande delar. Den varierande storleken bedöms vara positivt bidragande till en bykaraktär på bebyggelsen. Fastighetsbildningsprocessen där fastighetsstorlek fastslås tar vid efter detaljplaneprocessen. Detaljplanens utformningsbestämmelser ($f_1 - f_4$) ska ge intryck av en ny bebyggelse som tydligt kan relatera till den befintliga bebyggelsen som finns i planområdets närhet. Vidare ska detaljplanens placeringsbestämmelser ($p_1 - p_2$) säkra ett avstånd mellan nybyggnation och befintlig bebyggelse som inte negativt inverkar på integritet och vardagsliv.

Byggnader i två våningar bedöms som skäligt på en plats som denna och ingenting som påtagligt skadar omgivningen.

Yttrande 3

Utifrån beskrivningen av detaljplanen för Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 så står där, "Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur och naturvärden som finns på platsen" Landskapsbilden är på Tallbacken, en liten by med 8 hushåll, väl utspridda på nästan 12 ha. Nu planeras 25–30 villor på 44 000 kvadratmeter, gata på 13 000 kvadratmeter, och tekniska anläggningar på 2 500 kvadratmeter. Det vill säga allt som allt mindre än 6 ha. Med den dimensionen blir det ett villaområde. En sådan stor exploatering kan inte anses vara anpassad till landskapsbilden.

I Miljö och hälsoskyddsnämndens yttrande står att läsa ”Som tidigare framförts är det olämpligt att bebygga torvmark. Exploatering av torvmark riskerar att minska markens vattenreglerande och vattenrenande förmågan samt leda till ökade koldioxidutsläpp. Det kan även vara mer tekniskt komplicerat att åstadkomma en hållbar och säker bebyggd miljö på torvmark. Det är framför allt bostäder och byggnader inom planområdets mer låglänta partier (Tallbacken) som bör undvikas.

Även myndigheter så som SGU och SGI anser att byggnation på torvjordar helst bör undvikas.”

Utifrån detta så bör byggnationer på det nedersta området, dvs. 8 tomter, och som benämns som Tallbacken, i första hand undvikas helt. I andra hand bör antalet tomter på området Tallbacken, hållas nere till max 3 hus per område, och som högst 1^{1/2} plans villor för att bibehålla landsbygdkänslan. Dock går man i så fall emot Miljö och hälsoskyddsnämndens rekommendation med att byggnationer bör undvikas.

Kommentar

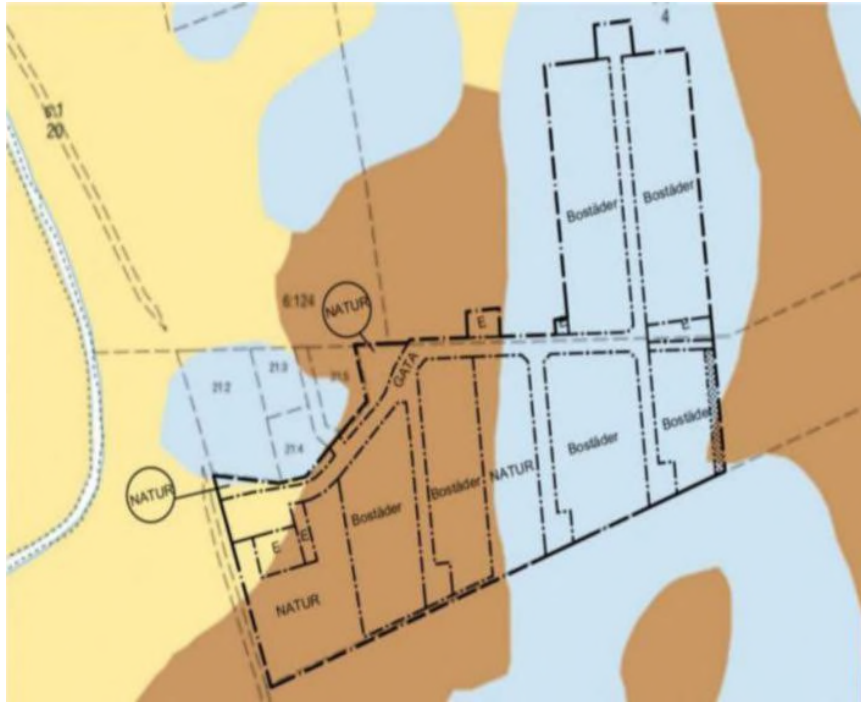
Landskapsbild

Det är av stor kommunal angelägenhet att tillskapa småhustomter och utveckla Umeå kommuns landsbygd med ytterligare småhusbebyggelse. Omfattningen av bebyggelsen avviker mot det befintliga. Anpassning till landskapsbilden sker främst genom att reglera karaktären av tillkommande bebyggelse så att bebyggelsen harmonierar med den befintliga bostadsbebyggelsen. Bland annat regleras därför med **[f₁]** – Fasader ska utföras av trä, **[f₂]** – Tak ska utföras som sadeltak med centreradnock, **[f₃]** – Endast friliggande enbostadshus och **[f₄]** – Högsta antal våningar är två.

Torvmark

Det föreligger inget generellt förbud mot att bebygga torvmark. Umeå kommun har inte heller några lokala riktlinjer för bebyggelse på denna typ av mark, varpå en lämplighetsprövning måste göras i varje enskilt fall. I detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 bedöms det krävas urgrävning av ytliga torvlager och förstärkningsåtgärder av underliggande lösa sediment för samtliga tomter innan byggnation kan påbörjas.

Inför grundläggning av byggnader bör objektspecifika geotekniska undersökningar utföras genom borrhning och sondering med kontroll av sättningsegenskaper i underliggande sediment och grundläggning i geoteknisk kategori 2 (GK2). Förstärkningsåtgärder så som exempelvis urgrävning, förbelastning med överlast, kompensationsgrundläggning och/eller pålning kan vara lämpliga men skall bedömas och dimensioneras objektspecifikt, se mer i *PM Geoteknik*.



Figur 5. Planområdet med underliggande geologisk kartering avseende jordarter. Kartering bygger på egen bearbetning av Lantmäteriets karta: Min karta, med data från Sveriges Geologiska Undersökning. Ljusblått = Morän, brunt = torv, gul/beige = lera/silt

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- På plankartan införs planbestämmelsen [**g_x**] - gemensamhetsanläggning inom områden där gemensamhetsanläggning är tänkt att skapas avseende avloppsanläggning [**g₁**] och dricksvatten [**g₂**].
- Ändrad minsta fastighetsstorlek [**d**] inom ett område till minst 1200 kvadratmeter.
- Prickmark längst i öster har tagits bort för att säkerställa en ridå av skogsmark mot våtmarken och planområdets utbredning har därmed minskats.
- Bestämmelse [**o**] om takvinkel tas bort.

Planbeskrivningen

- I planbeskrivningen justeras avsnitt om farligt gods så att beräkning av skyddsavstånd för bostadsbebyggelse baseras på korrekta siffror.
- Avsnitt om avfallshämtning utökas.
- Utvecklade resonemang om beräkning av MKN Vatten
- Utvecklade resonemang om trumman som vandringshinder

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga ändringar

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare som yttrat sig, 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.

Synpunkter från samrådsskedet

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- YTTRANDE 5
- YTTRANDE 6
- YTTRANDE 7
- YTTRANDE 8
- YTTRANDE 9
- YTTRANDE 10
- YTTRANDE 11

Synpunkter från granskningsskedet

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3

Detaljplanering, Umeå kommun, februari 2026

LAPPKASTET 5

Diariennr: BN-2026/00129

Planbesked för Lappkastet 5

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Lappkastet 5.

Syfte

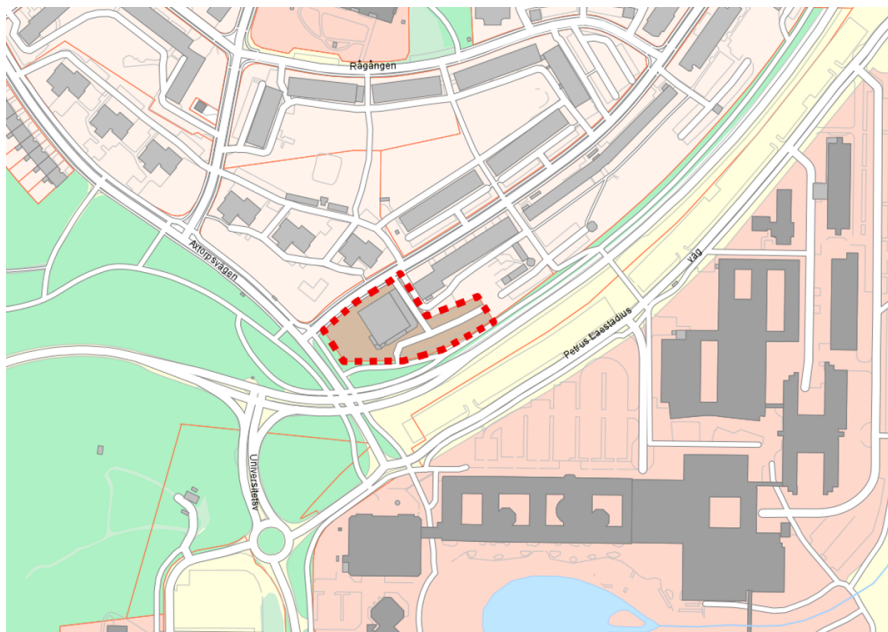
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel och livsmedel. Syftet är också att ny bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 2 km öster om Umeå stadskärna, längs Strombergs väg. Området har en total area på ca 4700 m².



Preliminär avgränsning av planområdet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00129

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandes intension enligt ansökan är att utveckla fastigheten med bostäder, livsmedel och handel. En ny utformning på fastigheten kan bli porten in och en länk till området på andra sidan av Strombergs väg.

Platsbesök

Fastigheten ligger på Berghem, en stadsdel öster om centrala Umeå. Fastigheten är asfalterad och det finns en byggnad, en livsmedelsaffär, inom fastigheten. Platsen är relativt plan, men sluttar ner mot Axtorpsvägen i söder.



Fastigheten sett från Strombergs väg. Fastigheten är bebyggd med en butiksbyggnad (se byggnad till vänster) samt asfalterade ytor. Foto från platsbesök 26-04-08.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00129



Vy från fastigheten och söderut. Axtorpsvägen ligger lägre än fastigheten. Foto från platsbesök 26-04-08.

Kända planeringsförutsättningar

Övergripande utveckling

Fastigheten omfattas av översiktsplan Fördjupning för Umeå (antagandehandling 2018, tidigare antagen 2011). Föreslagen ansökan anses vara i linje med översiktsplanen då fastigheten ligger inom femkilometersstaden. Inom femkilometersstaden, och särskilt på platser nära kollektivtrafikens stomnät, ska tät bebyggelse prioriteras. Det framgår även att det i stadsdelarna bör kompletteras med blandade användningar såsom bostäder och handel.

Det pågår detaljplanearbeten i närområdet. Norr om fastigheten på Lappkastet 2 finns ett positivt planbesked. Söder om fastigheten på Stadsliden 6:6 finns ett positivt planbesked. Planarbetena har inte startat än. I närområdet pågår detaljplan för Hamrinsberget och planprogram för Universitetsstaden (Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3) ska startas upp. Detaljplanen ska föregås av planprogrammet för Universitetsstaden. Detaljplanen bör handläggas i samma ärende som närliggande detaljplaner.

Tjänsteskrivelse

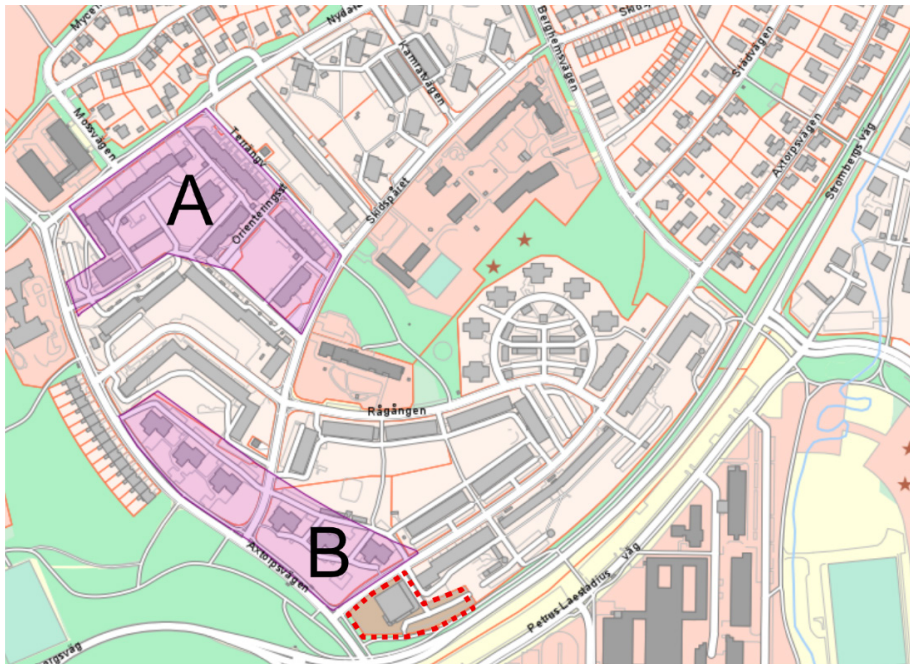
Dnr: BN-2026/00129

Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplan (2480K-P43/1991) reglerar handel i en våning (4,5 meter i byggnadshöjd), parkeringsyta samt att viss marken inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom riksintresse för flyghinder.

Norr om fastigheten finns kulturmiljöer i form av lägre punkthus längs södra delen av Axtorpsvägen (B) samt lamellhus kring kvarteret Målet och Starten i norr (A). Punkthusen längs Axtorpsvägen är vanligt förekommande i Sverige under 1940- och 50-talet, men husen är de enda av sitt slag i Umeå. De är därför viktiga att värna om som goda exempel av en byggnadsform som har stora kvaliteter gällande teknisk och arkitektonisk utformning.



Kulturmiljö i närområdet.

Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksammats genom undersökningen är trafikbullerproblematik från omkringliggande vägar, översvämningsrisk/dagvatten och förorenat område. Vidare bör utformningen av bebyggelsen anpassas till omkringliggande kulturmiljö.

Service och infrastruktur

Fastigheten ligger inom kommunalt huvudmannaskap för spillvatten, vatten och dagvatten. Det är kommunalt huvudmannaskap på omkringliggande gator och cykelvägar.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00129

Viktigt att ta ett helhetsgrepp kring trafiken och grönstrukturen i området.

Fastigheten är hårdgjord idag. Sydväst om fastigheten, där Axtorpsvägen möter Strombergs väg, finns det en lågpunkt där det är hög översvämningsrisk.

Det har funnits en drivmedelsanläggning inom fastigheten. Det kan finnas behov att undersöka om det finns kvar markföroreningar inom fastigheten. Fastigheten ligger cirka 100–150 meter från kollektivtrafikhållplats (stomlinje). Tillgång till service och skola inom närområdet är god.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En förtätning av fastigheten kan bidra till målet om 200 000 invånare. En utveckling av fastigheten kan bidra till att öka mängden hållbara resor. En utveckling kan också bidra till ökad trygghet då andelen bostäder i området ökar.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att en utveckling av fastigheten enligt ansökan går i linje med översiktsplanen. Fastigheten ligger relativt centralt i Umeå och bidrar till underlag för hållbara färdssätt. Den tänkta förändringen på fastigheten kan förstärka och bidra till framtida utveckling på andra sidan Strombergs väg och området i stort.

Viktiga aspekter att ta hänsyn till punktas nedan.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Detaljplanen ska föregås av planprogrammet för Universitetsstaden. Detaljplanen bör handläggas i samma ärende som närliggande detaljplaner.

Utredningsbehov

Följande aspekter kan behöva utredas i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Kulturmiljöstudie
- Trafikbuller
- Dagvatten/översvämning
- Markföroreningar

Upplysningar

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00129

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 23 175 kr (2026 års taxa).

Beredningsansvarig

Susanne Ohlsson, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

Del av SÖRMJÖLLE 2:16

Diariennr: BN-2026/00139

Planbesked för del av Sörmjölle 2:16**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Sörmjölle 2:16.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för skolverksamhet.

Kategori och prioritet

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

PlanområdePlanområdet är beläget ca 22 km söder om Umeå stadskärna och ligger öster om väg E4. Området har en total area på ca 12 000 m².*Preliminär avgränsning av planområdet och dess placering i Sörmjölle.*

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00139

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är en förskola med sex avdelningar inklusive tillagningskök, matsal, komplementbyggnader, angöring och utemiljö.

Sökanden menar på att behov av expansion av förskola är utrett och visar på att området kan möta såväl ett kortsiktigt som ett mer långsiktigt behov av förskoleplatser i Sörmjölle.

Platsbesök

Området består av oexploaterad naturmark och anslutande gata, Norrmjöllevägen, har trottoar. Närområdet är generellt lågt exploaterat med fåtal villor lokaliserade i anslutning till området. Direkt öster om planområdet ligger en djurgård som bland annat har hästhållning.



Del av preliminärt planområde. Foto från platsbesök 26-04-08

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00139



Del av preliminärt planområde och omgivande bebyggelse, djurgård. Foto från platsbesök 26-04-08

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

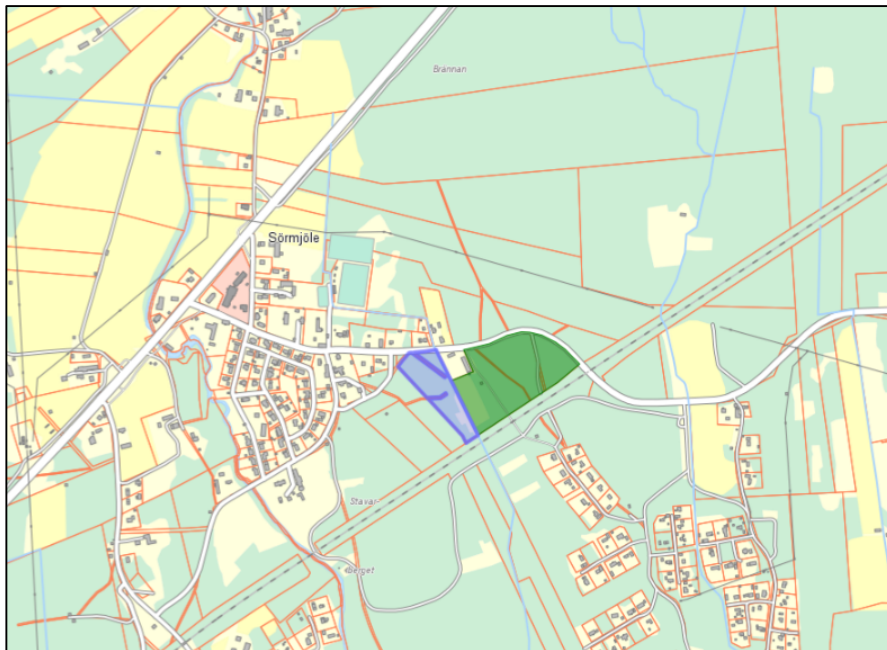
Området ligger inom fördjupningen för kusten (2013) och det tematiska tillägget för landsbygden (2018) och överensstämmer med översiktsplanens strukturella intention om byar i tillväxtstråk. En förskola skulle kunna möta och främja framtida tillväxt i detta stråk.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00139

Att djurhållning kan behållas som en integrerad del i byastrukturer vid förtätning på landsbygden är en målsättning som återfinns i Fördjupningen för landsbygden.

Öster om området pågår arbetet med en detaljplan för bostäder, Sörmjölle 5:5.



Fastigheten som ärendet berör i blått och pågående detaljplan för bostäder i grönt.

Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

Riksintressen

Söder om fastigheten finns riksintresse för järnväg. Området avvattnas i riktning mot banvallen. Denna utgör också en transportled för farligt gods.

Markavvattningsföretag

Längs fastighetens östra gräns sträcker sig ett markavvattningsdike.

Matjordstäkt

Sydväst om området finns en matjordstäkt där tillståndet gått ut år 1995.

Miljöpåverkan

Området ligger i närheten av hästgård och djurhem. Detta riskerar att bidra

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00139

med allergener, damm och lukt. Likaså kan den planerade skolan begränsa utvecklingen av den befintliga hästgården.

För att säkerställa att ingen ska begränsas i val av skola och förskola bör sådana verksamheter alltid ha ett avstånd till hästverksamheter som säkerställer att risk för allergener inte finns.

Den angränsande hästgården riskerar även att påverkas av en pågående planläggning av ett nytt bostadsområde i direkt närhet till hästgårdens östra fastighetsgräns.

Det nu aktuella området för planansökan avvattnas i riktning mot banvall för järnväg av riksintresse. Området ligger dessutom i direkt anslutning till ett markavvattningsdike för jordbruksmark (vattendom Sörmjölle df 1924). Den aktuella planen kommer att bidra till ökad uppkomst av dagvatten.

Dagvattnet riskerar att påverka markavvattningsdikets funktion, banvallens stabilitet och den nedströms liggande vattenförekomstens status.

Modellering av ett 100-års regn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,3 för närliggande fastighet visar att vatten riskerar att bli stående mot banvallen vid höga flöden. Då det nu ansökta planförslaget avvattnas i samma riktning krävs kumulativa beräkningar av de båda planförslagens påverkan på banvallen, markavvattningsföretaget och nedströmsliggande recipient (Mjölefjärden).

Järnvägen är en farligt gods-led och skolan skulle kunna påverkas vid olyckor.

Inga identifierade höga naturvärden finns inom området.

Eventuellt förekomst av sura sulfidjordar förekommer inom området.

Service och infrastruktur

Planområdet ligger intill en statlig väg, Norrmjölevägen, och anslutning till denna behöver undersökas i planarbetet.

Platsen för ny förskola ger goda möjligheter att nås till fots eller cykel men lite mindre goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik. Då det är en förskola är det viktigt att tänka på att utformningen av trafikmiljön för hämta/lämna barn blir trafiksäker.

Umeå Energi Elnät ser ett behov av en nätstation i området för att kunna ansluta kommande exploatering.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00139

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten och spillvatten bör ingå i verksamhetsområde, dagvatten bör kunna hanteras enskilt.

Kommunala behov

Verksamhetsområde bör utökas för vatten och spillvatten. Planläggningen skulle tillgodose ett kommunalt behov av förskola i Sörmjölle.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Ett genomförande av en plan för förskola kan minska bilberoendet i området något och stärka den sociala hållbarheten. Inkommen ansökan går i linje med Umeå kommuns tillväxtmål om visionen om 200 000 invånare till år 2050 genom att erbjuda invånare tillgången till service. Föreslagen ansökan skulle också bidra till en lokal utveckling i Sörmjölle och en ökad upplevelse av trygghet.

Sammantagen bedömning

Ansökan överensstämmer med översiktsplanens strukturella intention om byar i tillväxtstråk. En ny förskola i Sörmjölle skulle stärka samhället och skulle kunna möta ett såväl kortsiktigt som ett mer långsiktigt behov av förskoleplatser. Möjligheten att skapa bra miljöer för barn anses goda. En förskola i det här läget skulle också utgöra en länk till planerad utveckling av bostäder längre österut.

Riktlinjer för fortsatt arbete

I kommande planarbete blir det särskilt viktigt att planera lämplig förskolegård för barnen och där det tas höjd för en framtida eventuell utökning av verksamheten. Viktiga frågor att undersöka är påverkan från och på intilliggande djurgård och påverkan på och av järnvägen.

Utredningsbehov

Följande faktorer kan behöva undersökas i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Säkerhetsavstånd/farligt gods-led
- Djurhållning
- Matjordstäkt
- Buller
- Markavvattningsföretag
- Dagvatten/Riksintresse järnväg
- VA

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00139

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 23 175 kr (2026 års taxa).

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

Diarienummer: BN-2026/00055

Planbesked för Umeå 5:1

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastighet Umeå 5:1.

Syfte

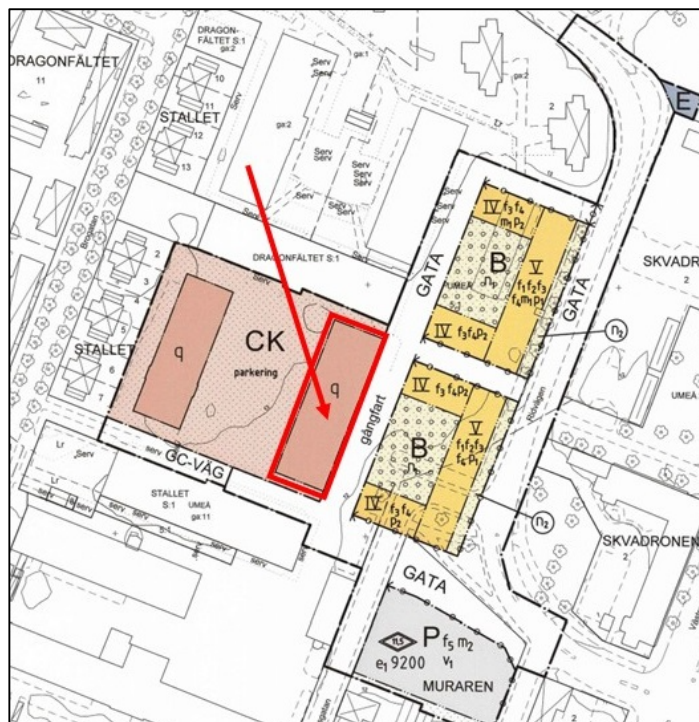
Preliminärt syfte med planen är att utreda lämplig användning av byggnaden utifrån dess skick och kulturvärden. Syftet är också att fortsatt säkerställa utformning och anpassning till kulturmiljön.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 250 meter väster om Umeå stadskärna, Väst på stan.



Preliminär avgränsning av planområdet i rött.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00055

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Umeå kommun, Fastighet, vill använda östra stallet som kontor men enligt utredningar som tagits fram så går inte detta p.g.a. dåligt skick och föroreningar i byggnadens stomme. Ansökan avser att ändra detaljplanen med syfte att medge rivning av östra stallet och uppföra ny byggnad som möjliggör kontor.

Bakgrund

Östra stallet har den senaste tiden använts som förrådsbyggnad. Tekniska nämnden har genom Fastighet ansökt och fått beviljat bygglov för kontor, verkstad och förråd, i enlighet med syftet i gällande plan. I detta bygglov ingick fasadrenovering samt byte av bottenvåningens stomme.

Under byggarbetet visade det sig att stommen var i sämre skick än förväntat. Rivningslov beviljades men upphävdes av Länsstyrelsen. Utredningarna som togs fram visade på att Östra stallet var olämplig för stadigvarande vistelse på grund av föroreningar och dåligt skick på byggnaden.

Aktuell byggnad regleras med q i gällande detaljplan, som innebär att byggnaden inte får förvanskas utvändigt och ej rivas. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull ur kulturmiljöhänseende.

Kända planeringsförutsättningar

Övergripande utveckling

Området omfattas av Fördjupningen för centrala delarna (2024) och Fördjupningen för Umeå (2024).

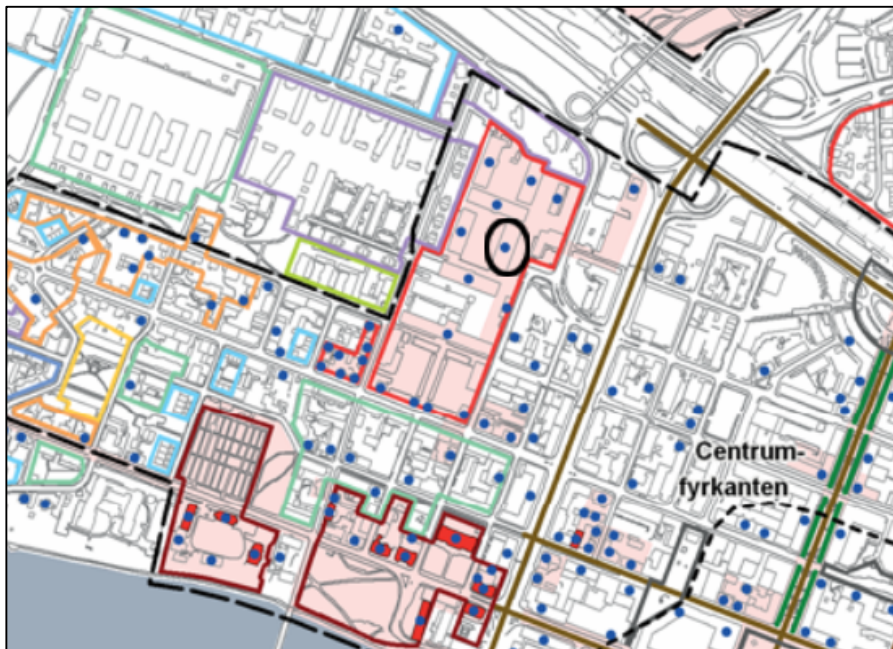
Fördjupningen för de centrala delarna menar på att förtätning är möjlig inom riksintresset för kulturmiljö, vilket området omfattas av. Enstaka värdefulla byggnader vårdas, underhålls och utvecklas med hänsyn till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Bevarandevärdet prövas av byggnadsnämnden i det enskilda fallet om byggnad berörs av bygg- eller rivningslov. I Fördjupningen av de centrala delarna pekas området direkt öster om föreslaget planområde ut som omvandlingsområde.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00055



Omvandlingsområde öster om preliminärt planområde (gul linje). Aktuell byggnad inringad i svart.



Utdrag ur kulturmiljökarta. Aktuellt område är bebyggelse från åren mellan 1850-1920 (röd linje) och inom värdekärna för riksintresset för kulturmiljö (röd färgmarkering). Östra stallet är utpekad som värdefull enstaka byggnad (blå prick). Aktuell byggnad inringad i svart.

Fördjupningen för Umeå beskriver att målsättningen är att skydda, bevara och utveckla kulturhistoriskt värdefulla platser, byggnader och bebyggelsemiljöer. Riksintresseområden skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Utveckling och förändring kan göras med beaktande av kulturmiljöernas värde.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00055



Regementet på 1950-talet. Östra stallet syns i bild.



Östra stallet. Bild tagen 2026-05-19.

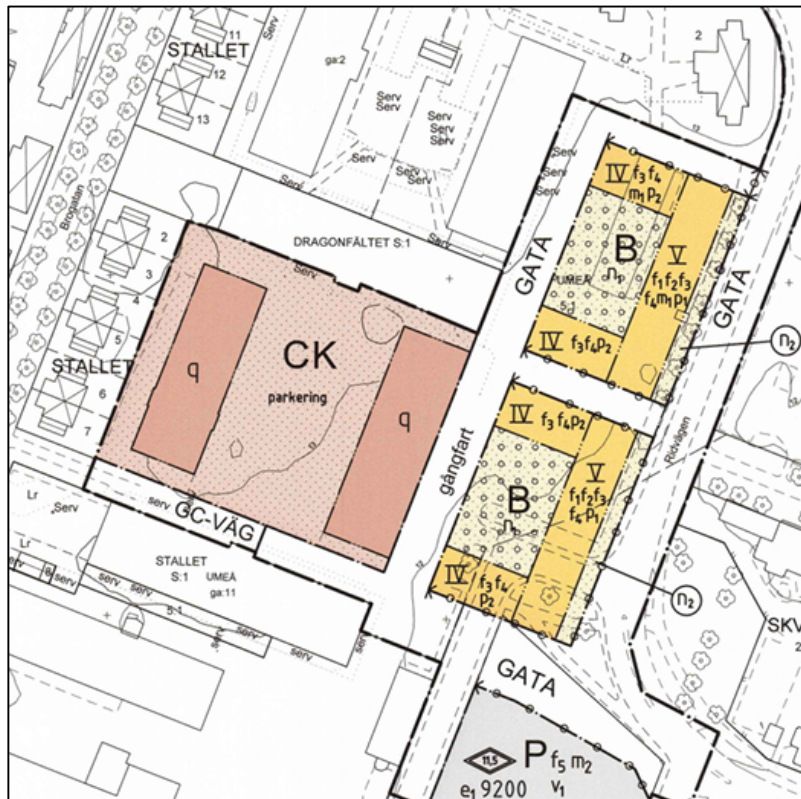
Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplan

Detaljplanen reglerar bland annat centrum, kontor, parkering, bostäder och gata. Östra stallet regleras med skyddsbestämmelsen q, att byggnaden inte får förvanskas utvändigt eller rivas. Detta på grund av dess kulturvärde.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00055



Gällande detaljplan

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Stallarna ingår i en särskild värdekärna inom riksintresset för kulturmiljövården AC 10 Umeå, Regementsstaden Umeå/dragonregementet.

Miljöpåverkan

I arbetet med förutsättningsstudien har bland annat följande identifierats:

- Särskilt värdefull byggnad av kulturmiljöintresse (Stallbyggnad K4) som enligt gällande detaljplan inte får förvanskas eller rivas.
- Riksintresse för kulturmiljö, Umeå stad, med karaktärsdrag av en regementsstad.

En preliminär risk för betydande miljöpåverkan har identifierats, detta p.g.a. kulturmiljövården.

Service och infrastruktur

Området ligger centralt i staden med god tillgång till kollektivtrafik och övrig service.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00055

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Beroende på byggnadens kommande användning kan planen bidra till att öka mängden hållbara resor. Användningen kontor och centrumverksamhet kan leda till att fler människor aktiverar platsen och det finns potentialer för utökat stadsliv och ökade flöden i området vilket bl.a. kan öka upplevelsen av trygghet. Om byggnaden inte kan nyttjas för mer publika användningar bidrar den inte till någon större ökad rörelse på platsen.

Sammantagen bedömning

Värdefulla kulturmiljöer bör bevaras, varpå det är av stor vikt att undersöka en användning av byggnaden eller ett sätt att renovera den för att i första hand undvika rivning. Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljö och rivning av byggnaden påverkar riksintresset för kulturmiljö negativt. Användningen kontor är dock förenlig med gällande plan och översiktsplanen och skulle skapa potentialer för utökat stadsliv och ökade flöden i området.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planarbetet föreslås inledas med att ytterligare undersöka byggnadens skick och utifrån detta definiera vad byggnaden är lämplig att användas till. Är byggnadens skick allt för dålig för alla typer av användningar eller inte möjlig att renovera på ett säkert sätt ska lämpligheten för ny byggnad innehållande centrumverksamhet och kontor prövas i en ny plan. I det fallet behöver sannolikt rivningsförbudet tas bort ur planbestämmelsen.

I första hand ska alternativa användningar av byggnaden utredas, som inte kräver rivning av Östra stallet. Om rivning i slutändan inte går att undvika bör man ha i åtanke att en replika kan vara, men inte nödvändigtvis är, det bästa alternativet. En eventuell ny byggnads påverkan på riksintresset behöver utredas.

En ändring av detaljplanen där q regleras bort kan i detta fall vara svårt att genomföra. Skulle rivningsförbudet upphävas i planen finns det inget som reglerar höjd och utformning av byggnaden, vilket kan påverka riksintresset. En ev. ny byggnads utformning blir en viktig del i planarbetet.

Korsningen Ridvägen – Väg 503 är en högt belastad trafikplats och i de fall kontor möjliggörs i byggnaden kan ökad biltrafik påverka luftkvaliteten. Detta behöver utredas i planarbetet.

Avgränsning av ev. kommande detaljplaneområde kan komma att justeras i planarbetet.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00055

Utredningsbehov

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

- Skick på byggnaden och alternativ till rivning
- Kulturmiljö
- Trafik
- Luft

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2, 34 711 (2026 års taxa).

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

Diarienummer: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj 2026.

Ärendebeskrivning

Redovisning av ärenden beslutade på nämndens vägnar med stöd av byggnadsnämnden fastställda delegationsordning och förvaltningschefens vidaredelegation samt anmälningsärenden.

Förvaltningschefens delegationsbeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om vidaredelegation av beslutanderätt enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

- Bygglov:
 - Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- Detaljplanering:
 - Sammanställning av beslut om betydande miljöpåverkan enligt förteckning.
- Bostadsanpassning:
 - 86 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 875 354 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
- Miljö- och hälsoskydd:
 - Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.**

Anmälningsärenden

- Sammanställning av överinstansernas domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden samt förhandsbesked enligt förteckning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00009

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Uttagen: 2026-06-01

Sida 1 av 1



Stadsbyggnadschefens delegationsbeslut
Anmälan till bvgensnämnden

Diarienummer	Beslut	Beslutsfattare	Beslutsdatum
BN-2026/00087	Förvaltningschefens beslut om vidaredelegation av beslutanderätt	Rune Brandt	2026-05-25

Anmälan delegationsbeslut från Bygglov

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Komplett	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum	Tidsbegränsning	Avvikelse från detaljplan
BN-2018/01865	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL och MB	ÖBBÖLA 23:136	2018-09-17		Beslut om rivningsföreläggande, MB	Tillsynsbeslut	Föreläggande	2026-05-21		Nej
BN-2019/00928	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL	DIAKONEN 5	2019-05-09		Beslut om att avsluta ärendet	Tillsynsbeslut	Utan åtgärd	2026-05-19		Nej
BN-2021/00373	Nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus	NORRBYN 1:145	2021-02-24	2021-03-11	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-05-13		Nej
BN-2021/00397	Nybyggnad av attefallshus som komplementbyggnad	TAVELSJÖ 49:10	2021-03-01	2021-04-16	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-05-25		Nej
BN-2022/01019	Nybyggnad av komplementbyggnad	TAVELSJÖ 49:10	2022-05-11	2022-05-19	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-05-25		Nej
BN-2022/01287	Nybyggnad av enbostadshus och carport	ANUMARK 9:6	2022-06-16	2022-06-27	Interimistiskt slutbesked	Interimistiskt slutbesked	Bifall	2026-05-13	2026-09-30	Nej
BN-2023/00692	Om- och tillbyggnad samt ändrad användning av förråd till komplementbostad med förråd	TÄFTEÅ 40:3	2023-04-28	2023-05-29	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-05-26		Nej
BN-2023/01661	Nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad	VÄSTERTEG 51:2, BILHANDLAREN 1, VÄSTERTEG 5:40	2023-11-09	2024-04-15	Beslut delstartbesked grundplatta med påfundament och hissgröpar	Delbeslut	Bifall	2026-05-21		Nej

Antal beslut 8

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
LOV-PBL-tillstånd						
BN 2026-000290	HÅKMARK 7:36	D 2026-000655	Beslut	2026-05-04		Delegation
2026-03-16		2026-05-04	Avskrivning			Magdalena Salmi
Frivilligt lov Bygglov för nybyggnad av annan byggnad eller anläggning						
BN 2026-000461	OSTNÄS 1:273	D 2026-000656	Beslut	2026-05-04		Delegation
2026-04-25	OSTNÄS 554	2026-05-04	Avskrivning			Magdalena Salmi
Frivilligt lov Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av fritidshus tom 2036-04-24						
BN 2025-000578	SLÖJDAREN 3	D 2026-000676	Beslut	2026-05-07		Delegation
2025-05-07	STORGATAN 35	2026-05-07	Avskrivning			Magdalena Salmi
Bygglov för fasadändring av kontorshus med utrymningstrapp och rivning av bef utrymningstrapp						
BN 2026-000306	GRUVFRUN 1	D 2026-000687	Beslut	2026-05-11		Delegation
2026-03-18		2026-05-11	Avskrivning			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av restaurang						
BN 2026-000463	KASSJÖ 1:41	D 2026-000788	Beslut	2026-05-28		Delegation
2026-04-26		2026-05-28	Avskrivning			Anna-Karin Risnert
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000554	KASSJÖ 3:2	D 2026-000803	Beslut	2026-05-29		Delegation
2026-05-15		2026-05-29	Avskrivning			Baraa Markabi
Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus						
BN 2026-000467	KÖLEN 5	D 2026-000804	Beslut	2026-05-29		Delegation
2026-04-27	VILLAVÄGEN 7	2026-05-29	Avskrivning			Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000383	HÖDER 7	D 2026-000663	Beslut	2026-05-06	Ej lovpliktigt	Delegation
2026-04-09		2026-05-06	Avvisning			Baraa Markabi
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000496	INNERTAVLE 7:13	D 2026-000713	Beslut	2026-05-19	Ej lovpliktigt	Delegation
2026-05-02	SILLVIKEN 742	2026-05-19	Avvisning			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av brygga						
BN 2026-000382	YMER 2	D 2026-000748	Beslut	2026-05-25	Ej komplett	Delegation
2026-04-09	KUNSGATAN 47B	2026-05-25	Avvisning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för fasadändring av affärs- och kontorshus						
BN 2026-000510	VALE 19	D 2026-000808	Beslut	2026-05-29	Ej lovpliktigt	Delegation
2026-05-05		2026-05-29	Avvisning			Magdalena Salmi
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2025-001371	KÄLLAREN 2	D 2026-000669	Beslut	2026-05-07	Beviljas	Delegation
2025-11-26		2026-05-07	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av drivmedelsanläggning						
BN 2026-000348	HALLBACKEN 19	D 2026-000670	Beslut	2026-05-07	Beviljas	Delegation
2026-03-30	SÖDRA OBBOLAVÄGEN 11	2026-05-07	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av skolbyggnad						
BN 2025-001389	CELLFÄNGELSE 1	D 2026-000681	Beslut	2026-05-07	Beviljas	Delegation
2025-12-02		2026-05-07	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för fasadändring av komplementbyggnader						
BN 2026-000246	ÖN 7:42	D 2026-000684	Beslut	2026-05-08	Beviljas	Delegation
2026-03-08	ÖVÄGEN 15	2026-05-08	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av garage och carport samt rivning av komplementbyggnad						
BN 2026-000210	HÅKMARK 4:14	D 2026-000686	Beslut	2026-05-11	Beviljas	Delegation
2026-02-26	PIPARBÖLE 21	2026-05-11	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt installation av eldstad						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000167	RÖBÄCK 30:128	D 2026-000688	Beslut	2026-05-11	Beviljas	Delegation
2026-02-12	SÖNKMYRVÄGEN 22	2026-05-11	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av idrottsanläggning						
BN 2026-000281	NORRBYN 4:5	D 2026-000693	Beslut	2026-05-12	Beviljas	Delegation
2026-03-14	STUGUSKÄRSGATAN 17	2026-05-12	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000294	HÖRNEÅ 8:858	D 2026-000703	Beslut	2026-05-18	Beviljas	Delegation
2026-03-17	MEGRUNDSVÄGEN 64	2026-05-18	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av fritidshus inkl lovbefriad tillbyggnad, installation av eldstad och rivning av båthus						
BN 2026-000361	STÖCKE 14:13	D 2026-000726	Beslut	2026-05-21	Beviljas	Delegation
2026-04-01	STÖCKE 356	2026-05-21	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och två komplementbyggnader samt rivning av byggnad						
BN 2026-000358	STÖCKE 6:45	D 2026-000728	Beslut	2026-05-21	Beviljas	Delegation
2026-04-01	STÖCKE 507	2026-05-21	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage						
BN 2026-000394	KÅLMASKEN 1	D 2026-000731	Beslut	2026-05-21	Beviljas	Delegation
2026-04-10	KÅLHAGSVÄGEN 18	2026-05-21	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser, cykel- och barnvagnsförråd samt rivning av cykel- och barnvagnsförråd						
BN 2026-000455	KEDJAN 1	D 2026-000742	Beslut	2026-05-22	Beviljas	Delegation
2026-04-23		2026-05-22	Bygglov			Jesper Lundmark
Tidsbegränsat lov för ändrad användning från kontorslokal till verksamhetsboende t.o.m. 2030-12-31						
BN 2026-000440	BLANDAREN 1	D 2026-000743	Beslut	2026-05-22	Beviljas	Delegation
2026-04-21	MEJERIVÄGEN 2	2026-05-22	Bygglov			Jesper Lundmark
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av biogaspanna och oljepanna t.o.m. 2031-05-31						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000308	INNERTAVLE 2:23	D 2026-000744	Beslut	2026-05-22	Beviljas	Delegation
2026-03-19	INNERTAVLE 60	2026-05-22	Bygglov			Anna-Karin Risnert
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt rivningslov för befintligt enbostadshus samt installation av eldstad						
BN 2026-000237	RENNEN 1	D 2026-000746	Beslut	2026-05-22	Beviljas	Delegation
2026-03-04	ÖSTERMALMSGATAN 51	2026-05-22	Bygglov			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för fasadändring av annan byggnad eller anläggning						
BN 2026-000267	STRÖM 10:21	D 2026-000775	Beslut	2026-05-27	Beviljas	Delegation
2026-03-11	FINGALS VÄG 34	2026-05-27	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus						
BN 2026-000417	KNIPAN 1	D 2026-000779	Beslut	2026-05-28	Beviljas	Delegation
2026-04-14	TOBAKSVÄGEN 13	2026-05-28	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring samt nybyggnad av garage med carport						
BN 2026-000328	SÄVAR 61:1	D 2026-000780	Beslut	2026-05-28	Beviljas	Delegation
2026-03-24		2026-05-28	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för rastplats innehållande toaletter, parkering, skärmtak, lekplats med mera						
BN 2026-000223	KÄDDIS 3:1	D 2026-000782	Beslut	2026-05-28	Beviljas	Delegation
2026-03-01		2026-05-28	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av idrottsanläggning samt mur och plank samt komplementbyggnad						
BN 2026-000244	KOPPARN 46	D 2026-000793	Beslut	2026-05-29	Beviljas	Delegation
2026-03-06		2026-05-29	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad, parkeringsplatser och stödmur						
BN 2026-000422	SKULLEN 2	D 2026-000797	Beslut	2026-05-29	Beviljas	Delegation
2026-04-16		2026-05-29	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av affärshus (ny prövning)						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglöv

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000226 2026-03-02	BÖLEÅ 1:77 BÖLEVÄGEN 69	D 2026-000801 2026-05-29	Beslut Bygglöv	2026-05-29	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av tält 2026-06-01 - 2033-06-01						
BN 2026-000193 2026-02-20	BRONSDOLKEN 1 LAGERVÄGEN 5	D 2026-000806 2026-05-29	Beslut Bygglöv	2026-05-29	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglöv för för ändrad användning från butik till utbildning, tillbyggnad av utbildningslokal samt nybyggnad av komplementbyggnad (ny provning)						
BN 2026-000320 2026-03-23	EMBLA 10	D 2026-000645 2026-05-04	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-04	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
Bygglöv för fasadändring av flerbostadshus (inglasning av balkong)						
BN 2026-000206 2026-02-24	SÅVAR 10:2	D 2026-000658 2026-05-04	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-04	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglöv för nybyggnad av två byggnader för batterilagring						
BN 2026-000409 2026-04-13	EDITSHEM 15 SOFIEHEMSVÄGEN 61	D 2026-000659 2026-05-04	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-04	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Bygglöv för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2026-000032 2026-01-14	STADSLIDEN 3:10	D 2026-000661 2026-05-05	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-05	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
Bygglöv för nybyggnad av mast och teknikbod samt rivning av befintliga byggnadsverk						
BN 2026-000299 2026-03-18	HUGGAREN 1	D 2026-000657 2026-05-05	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-05	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
Bygglöv för solenergianläggning på flerbostadshus						
BN 2026-000229 2026-03-03	SOFIEHEM 3:1 KÖKSVÄGEN 9	D 2026-000674 2026-05-07	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-07	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
Förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler fr.o.m. 2027-05-01 t.o.m. 2032-04-30						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000275 2026-03-13 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	LEOPARDEN 4	D 2026-000678 2026-05-07	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-05-07	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
BN 2025-001432 2025-12-15 Bygglov för fasadändring av bostads- och affärshus	FÄRGAREN 1 STORGATAN 41	D 2026-000683 2026-05-08	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-05-08	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
BN 2025-001434 2025-12-15 Bygglov för fasadändring av bostads- och affärshus	FÄRGAREN 1 STORGATAN 41	D 2026-000685 2026-05-11	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-05-11	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
BN 2026-000371 2026-04-07 Bygglov för skylt/ljusordning på industribyggnad	MOTSTÅNDET 3 FÖRRÅDSVÄGEN 20	D 2026-000697 2026-05-12	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-05-12	Beviljas	Delegation Anna-Karin Risnert
BN 2026-000420 2026-04-14 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med garage	GÖSEN 14 ZAKRISVÄGEN 21B	D 2026-000722 2026-05-20	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-05-20	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000249 2026-03-09 Bygglov för uppställning/upsättning ljusordning	SOFIEHEM 9:4	D 2026-000759 2026-05-26	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-05-26	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000612 2026-05-26 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad (Ny prövning)	ÖN 6:61 SKILJEVÄGEN 25	D 2026-000770 2026-05-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-05-27	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000354 2026-03-31 Bygglov för nybyggnad av tre master	NORRBOTNIABANAN 1:1	D 2026-000771 2026-05-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-05-27	Beviljas	Delegation Baraa Markabi

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglöv

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000364 2026-04-02 Bygglöv för nybyggnad av transformatorstation	HOLMSUND 5:83	D 2026-000776 2026-05-27	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-27	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000342 2026-03-25 Tidsbegränsat lov för nybyggnad av parkeringsplats t.o.m. 2029-03-31	UMEÅ 5:1 HOVRÄTTSGATAN 19	D 2026-000777 2026-05-27	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-27	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000491 2026-04-30 Bygglöv för nybyggnad av transformatorstation	GÄRSSJÖ 1:4	D 2026-000778 2026-05-28	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-28	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000520 2026-05-07 Bygglöv för fasadändring av befintliga balkonger med inglasning (ny prövning)	ÄLVRINGEN 2	D 2026-000786 2026-05-28	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-28	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000452 2026-04-22 Bygglöv för skylt/ljusordning på industribyggnad	SKOGSLUNDEN 1	D 2026-000802 2026-05-29	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-29	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000145 2026-02-06 Bygglöv för fasadändring av rad/kedjehus	RÅKNESTICKAN 3 BRYNGELSVÄGEN 20	D 2026-000805 2026-05-29	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-29	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000459 2026-04-23 Bygglöv för skylt/ljusordning industribyggnad	FORMEN 6	D 2026-000807 2026-05-29	Beslut Bygglöv inkl. startbesked	2026-05-29	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000401 2026-04-13 Marklov för schaktning/utfyllnad	SÖRMJÖLE S:1	D 2026-000737 2026-05-21	Beslut Marklov inkl. startbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark

Adress
Umeå kommun, BygglövBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglöv

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000448 2026-04-22	SYRENE 7 SKIFTESVÄGEN 3	D 2026-000758 2026-05-25	Beslut Rivningslov	2026-05-25	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Rivningslov för rivning av affärs- och kontorshus						
BN 2026-000059 2026-01-20	BINDAREN 30 HULTVÄGEN 5B	D 2026-000647 2026-05-04	Beslut Slutbesked	2026-05-04	Beviljas	Delegation Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i tvåbostadshus						
BN 2025-000396 2025-04-01	LÅNGÅNGET 2	D 2026-000648 2026-05-04	Beslut Slutbesked	2026-05-04	Interimistiskt	Delegation Mikael Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av tre parhus, två långor kedjehus med fyra respektive fem enbostadshus och komplementbyggnader						
BN 2026-000062 2026-01-20	LÅGDAN 3 SOLVÄNDAN 3B	D 2026-000665 2026-05-06	Beslut Slutbesked	2026-05-06	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av ventilation i enbostadshus						
BN 2026-000179 2026-02-16	BLOCKET 1 NIPVÄGEN 22	D 2026-000666 2026-05-06	Beslut Slutbesked	2026-05-06	Beviljas	Delegation Niklas Gällstedt
Bygglöv för inredning av ytterligare bostad i flerbostadshus						
BN 2025-000137 2025-02-06	FÄLTSPÄTEN 2	D 2026-000668 2026-05-06	Beslut Slutbesked	2026-05-06	Interimistiskt	Delegation Magnus Sjöström
Bygglöv för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser						
BN 2025-000572 2025-05-06	SÖRBÖLE 3:26 Sjöboviksvägen 21B	D 2026-000673 2026-05-07	Beslut Slutbesked	2026-05-07	Delslutbesked	Delegation Mikael Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt rivning av fritidshus						
BN 2025-000554 2025-04-30	STÖCKE 12:55 STÖCKE 10	D 2026-000675 2026-05-07	Beslut Slutbesked	2026-05-07	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglöv

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000318 2024-03-27	STIGBYGELN 1 SIGNALVÄGEN 14	D 2026-000677 2026-05-07	Beslut Slutbesked	2026-05-07	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
tidsbegränsat lov för nybyggnad av tält samt delvis rivning av brandstation - Ny prövning						
BN 2024-001354 2024-12-03	REGULUS 3 RINGVÄGEN 10	D 2026-000689 2026-05-11	Beslut Slutbesked	2026-05-11	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglöv i efterhand för uppförande av plank avslag och fasadändring bifall						
BN 2025-001386 2025-12-02	MURGRÖNAN 13 RUTBERG SVÄGEN 12	D 2026-000691 2026-05-11	Beslut Slutbesked	2026-05-11	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglöv i efterhand för solenergianläggning på enbostadshus						
BN 2025-000679 2025-05-23	KEDJAN 6 GRÄDDVÄGEN 15C	D 2026-000695 2026-05-12	Beslut Slutbesked	2026-05-12	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglöv för fasadändring av industribyggnad, nybyggnad av carport och nybyggnad av parkeringsplatser samt nybyggnad av skylttypen						
BN 2024-001380 2024-12-09	BAGGBÖLE 2:24 BAGGBÖLE 102	D 2026-000696 2026-05-12	Beslut Slutbesked	2026-05-12	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglöv för fasadändring av enbostadshus						
BN 2024-001198 2024-10-22	NORRMJÖLE 4:12 LAXVIKEN VÄGEN 18	D 2026-000700 2026-05-13	Beslut Slutbesked	2026-05-13	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglöv för tillbyggnad av fritidshus samt installation av eldstad						
BN 2025-000207 2025-02-21	STÖCKE 13:19 RISGÅRDESVÄGEN 11	D 2026-000701 2026-05-13	Beslut Slutbesked	2026-05-13	Delslutbesked	Delegation Peter Berggren
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-000514 2026-05-06	ÖBBOLA 21:71 LÖVHOLMSVIKEN 114	D 2026-000702 2026-05-15	Beslut Slutbesked	2026-05-15	Beviljas	Delegation Niklas Gällstedt
Anmälan om rivning av komplementbyggnad						

Adress
Umeå kommun, BygglövBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglöv

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000196	TAVELSJÖ 5:24	D 2026-000704	Beslut	2026-05-18	Beviljas	Delegation
2026-02-22	BOBÄCKSVÄGEN 7	2026-05-18	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2024-001344	OSTNÄS 1:251	D 2026-000705	Beslut	2026-05-18	Beviljas	Delegation
2024-11-27	OSTNÄS 435	2026-05-18	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000162	RÖBÄCK 76:1	D 2026-000709	Beslut	2026-05-18	Beviljas	Delegation
2026-02-11	GRUSÄSVÄGEN 2B	2026-05-18	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000144	FLYGELN 4	D 2026-000710	Beslut	2026-05-18	Beviljas	Delegation
2026-02-05	HEDVÄGEN 21	2026-05-18	Slutbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000040	KEDJAN 4	D 2026-000719	Beslut	2026-05-20	Beviljas	Delegation
2025-01-13	GRÄDDVÄGEN 7	2026-05-20	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av ventilation i kontorshus						
BN 2025-000997	DEGERNÄS 1:20	D 2026-000720	Beslut	2026-05-20	Beviljas	Delegation
2025-08-28	DEGERNÄS 142	2026-05-20	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning						
BN 2026-000102	SKORPIONEN 3	D 2026-000727	Beslut	2026-05-21	Beviljas	Delegation
2026-01-28	CIRKELGATAN 44	2026-05-21	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000325	MINNET 23	D 2026-000729	Beslut	2026-05-21	Beviljas	Delegation
2026-03-24	OPERAPLAN 1	2026-05-21	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i flerbostadshus						

Adress
Umeå kommun, BygglövBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001140 2025-10-01	SÅGEN 5 VÄSTRA NORRLANDSGATAN 10A	D 2026-000730 2026-05-21	Beslut Slutbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Niklas Gällstedt
Bygglov för fasadändring av kontorshus						
BN 2025-001245 2025-10-27	SAGA 3 GÖTGATAN 3	D 2026-000736 2026-05-21	Beslut Slutbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring av kontorshus						
BN 2024-000696 2024-06-10	LOSKINETT 1	D 2026-000751 2026-05-25	Beslut Slutbesked	2026-05-25	Interimistiskt	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av garage och nybyggnad av parkeringsplatser samt rivningslov för rivning av garage						
BN 2026-000385 2026-04-09	BARRSKOGEN 14 SOLBACKAVÄGEN 26	D 2026-000755 2026-05-25	Beslut Slutbesked	2026-05-25	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2024-001265 2024-11-06	ÄLVSBACKA 10	D 2026-000757 2026-05-25	Beslut Slutbesked	2026-05-25	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad samt fasadändring av kontorsbyggnad						
BN 2026-000269 2026-03-11	ISTAPPEN 16 AXTORPSVÄGEN 12	D 2026-000765 2026-05-26	Beslut Slutbesked	2026-05-26	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkanal i enbostadshus						
BN 2025-000320 2025-03-17	TEGLET 1 MEJERIVÄGEN 1	D 2026-000772 2026-05-27	Beslut Slutbesked	2026-05-27	Interimistiskt	Delegation Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av vårdlokaler						
BN 2024-001018 2024-09-10	HISSJÖN 23:7 YTTRE-LÅNGVIKEN 202	D 2026-000773 2026-05-27	Beslut Slutbesked	2026-05-27	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000230 2026-03-03	OBBOLA 23:223 FRITIDSVÄGEN 72	D 2026-000774 2026-05-27	Beslut Slutbesked	2026-05-27	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2025-000489 2025-04-16	SÖRMJÖLE 5:179 BÖVKENVÄGEN 102	D 2026-000781 2026-05-28	Beslut Slutbesked	2026-05-28	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus						
BN 2025-000239 2025-02-27	NORRMJÖLE 5:19 VÄSTERÅVÄGEN 11	D 2026-000784 2026-05-28	Beslut Slutbesked	2026-05-28	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning						
BN 2025-000592 2025-05-09	BACKEN 7:37 SOCKENVÄGEN 26	D 2026-000787 2026-05-28	Beslut Slutbesked	2026-05-28	Beviljas	Delegation Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av skolmatsal och bilparkeringsplatser (Ny prövning)						
BN 2025-000822 2025-06-25	STÖCKE 12:45 STÖCKSJÖ 575	D 2026-000790 2026-05-28	Beslut Slutbesked	2026-05-28	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2025-001404 2025-12-08	NJORD 24 KUNGSGATAN 48	D 2026-000791 2026-05-28	Beslut Slutbesked	2026-05-28	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars-30 november						
BN 2025-001105 2025-09-22	SAGA 3 GÖTGATAN 3	D 2026-000792 2026-05-29	Beslut Slutbesked	2026-05-29	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring hiss i kontorshus						
BN 2026-000598 2026-05-25	OBBOLA 23:78 PORADS VÄG 7	D 2026-000794 2026-05-29	Beslut Slutbesked	2026-05-29	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglöv

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001222	KLABBÖLE 7:5	D 2026-000796	Beslut	2026-05-29	Beviljas	Delegation
2025-10-20	KLABBÖLE 45	2026-05-29	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2024-001005	HÖRNEÅ 30:4	D 2026-000799	Beslut	2026-05-29	Delslutbesked	Delegation
2024-09-09		2026-05-29	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnader och parkeringsplatser						
BN 2026-000318	HOLMSUND 6:219	D 2026-000649	Beslut	2026-05-04	Beviljas	Delegation
2026-03-22	BASTUSKÅR 24	2026-05-04	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2026-000480	SÖRMJÖLE 4:2	D 2026-000650	Beslut	2026-05-04	Beviljas	Delegation
2026-04-29	NORRA KAMMARVIKSVÄGEN 7	2026-05-04	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2026-000396	BJÄNNSJÖ 1:65	D 2026-000651	Beslut	2026-05-04	Beviljas	Delegation
2026-04-10	BJÄNNSJÖ 87B	2026-05-04	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000319	STADSLIDEN 6:6	D 2026-000652	Beslut	2026-05-04	Beviljas	Delegation
2026-03-23	CAMPUSTORGET 5	2026-05-04	Startbesked			Michael Gunnarsson
Tidsbegränsat bygglöv för nybyggnad av affärslokaler						
BN 2026-000472	TRASTEN 1	D 2026-000653	Beslut	2026-05-04	Beviljas	Delegation
2026-04-27	FURUVÄGEN 20	2026-05-04	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i annan byggnad						
BN 2026-000413	SÖRBÖLE 2:23	D 2026-000654	Beslut	2026-05-04	Beviljas	Delegation
2026-04-14	KLIPPSTIGEN 4	2026-05-04	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om ändring konstruktion i fritidshus						

Adress
Umeå kommun, BygglövBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglöv

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000274	SÖRFORS 3:35	D 2026-000662	Beslut	2026-05-05	Beviljas	Delegation
2026-03-13	SÖRFORS 255	2026-05-05	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2026-000477	HÖRNEÅ 8:803	D 2026-000664	Beslut	2026-05-06	Beviljas	Delegation
2026-04-28	SÅGVÄGEN 1	2026-05-06	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000514	OBOLA 21:71	D 2026-000679	Beslut	2026-05-07	Beviljas	Delegation
2026-05-06	LÖVHOLMSVIKEN 114	2026-05-07	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om rivning av komplementbyggnad						
BN 2026-000507	SÅVAR 3:44	D 2026-000682	Beslut	2026-05-08	Beviljas	Delegation
2026-05-05	BLOMSTERVÄGEN 1A	2026-05-08	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i tvåbostadshus						
BN 2026-000111	HÖSSJÖ 4:37	D 2026-000690	Beslut	2026-05-11	Delstartbesked	Delegation
2026-01-29	HÖSSJÖ 313	2026-05-11	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2025-001453	SKRAVELBÄCK 1:6	D 2026-000692	Beslut	2026-05-12	Beviljas	Delegation
2025-12-19	SKRAVELBÄCK 10	2026-05-12	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglöv för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus						
BN 2025-000882	HISSJÖN 23:8	D 2026-000698	Beslut	2026-05-13	Beviljas	Delegation
2025-07-08	YTTRE-LÅNGVIKEN 206	2026-05-13	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2025-001171	SÖRFORS 1:71	D 2026-000699	Beslut	2026-05-13	Delstartbesked	Delegation
2025-10-07	SÖRFORS 17	2026-05-13	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglöv för nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnad (ny provning) samt rivning av bef byggnader						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglöv

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000370	KASHOLMEN 1:6	D 2026-000708	Beslut	2026-05-18	Beviljas	Delegation
2026-04-06	SILLVIKEN 71	2026-05-18	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000386	OBBOLOA S:26	D 2026-000711	Beslut	2026-05-18	Beviljas	Delegation
2026-04-09	STRÖM 163	2026-05-18	Startbesked			Martin Höglund
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000548	NORRBYN 2:92	D 2026-000712	Beslut	2026-05-19	Beviljas	Delegation
2026-05-13	NORRBYN 31	2026-05-19	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2026-000281	NORRBYN 4:5	D 2026-000715	Beslut	2026-05-19	Beviljas	Delegation
2026-03-14	STUGUSKÅRSGATAN 17	2026-05-19	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000542	GUDINGEN 3	D 2026-000716	Beslut	2026-05-19	Beviljas	Delegation
2026-05-12	FÅGELSTIGEN 5	2026-05-19	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000157	BAGGBÖLE 2:14	D 2026-000717	Beslut	2026-05-19	Beviljas	Delegation
2026-02-10	BAGGBÖLE 84	2026-05-19	Startbesked			Peter Berggren
Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnader						
BN 2026-000544	SÖRMJÖLE 44:1	D 2026-000718	Beslut	2026-05-19	Beviljas	Delegation
2026-05-12	BRÄNNÄSVÄGEN 83	2026-05-19	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						
BN 2025-000809	STÖCKSJÖ 41:7	D 2026-000721	Beslut	2026-05-20	Beviljas	Delegation
2025-06-23	STÖCKSJÖ ÅSARVÄG 24	2026-05-20	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av industribyggnad						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglöv

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001456 2025-12-29	HADDINGEN 1:105 HADDINGEN 94	D 2026-000725 2026-05-21	Beslut Startbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2025-001415 2025-12-10	IVARSBODA 2:77 MITTIFJÄRDEN 466	D 2026-000732 2026-05-21	Beslut Startbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2026-000511 2026-05-06	SÖRBOLE 6:35	D 2026-000734 2026-05-21	Beslut Startbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2025-000787 2025-06-17	HEDLUNDA 1:44 MÅRDSJÖN 61	D 2026-000738 2026-05-21	Beslut Startbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglöv för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintlig huvudbyggnad						
BN 2026-000197 2026-02-22	TOFSSKIVLINGEN 14 HJORTRONSTIGEN 4	D 2026-000739 2026-05-21	Beslut Startbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000361 2026-04-01	STÖCKE 14:13 STÖCKE 356	D 2026-000740 2026-05-21	Beslut Startbesked	2026-05-21	Delstartbesked	Delegation Mikael Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och två komplementbyggnader samt rivning av byggnad						
BN 2026-000338 2026-03-26	BIET 17 HONUNGSVÄGEN 64	D 2026-000741 2026-05-21	Beslut Startbesked	2026-05-21	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Anmälan om ändring konstruktion och ventilation i enbostadshus						
BN 2025-001171 2025-10-07	SÖRFORS 1:71 SÖRFORS 17	D 2026-000745 2026-05-22	Beslut Startbesked	2026-05-22	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglöv för nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnad (ny prövning) samt rivning av bef byggnader						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-001053 2024-09-18	BAGGBÖLE 3:46	D 2026-000747 2026-05-25	Beslut Startbesked	2026-05-25	Delstartbesked	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av två st enbostadshus och garage samt installation av eldstad						
BN 2026-000558 2026-05-17	BJÖRKÅ 9 BJÖRKÅGATAN 10	D 2026-000752 2026-05-25	Beslut Startbesked	2026-05-25	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000563 2026-05-18	SÄVAR 10:94 LÖVSTIGEN 10	D 2026-000753 2026-05-25	Beslut Startbesked	2026-05-25	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000111 2026-01-29	HÖSSJÖ 4:37 HÖSSJÖ 313	D 2026-000754 2026-05-25	Beslut Startbesked	2026-05-25	Beviljas	Delegation Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2026-000573 2026-05-19	REGNDRÖPPEN 14 CIRKELGATAN 63	D 2026-000760 2026-05-26	Beslut Startbesked	2026-05-26	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Anmälan om ändring av konstruktion i enbostadshus						
BN 2026-000237 2026-03-04	RENNEN 1 ÖSTERMALMSGATAN 51	D 2026-000761 2026-05-26	Beslut Startbesked	2026-05-26	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglov för fasadändring av annan byggnad eller anläggning						
BN 2026-000586 2026-05-21	JUVELEN 7 VILLAGATAN 17	D 2026-000762 2026-05-26	Beslut Startbesked	2026-05-26	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000602 2026-05-25	OSTNÅS 1:194 OSTNÅS 878	D 2026-000763 2026-05-26	Beslut Startbesked	2026-05-26	Beviljas	Delegation Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglöv

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000598	OBBOLA 23:78	D 2026-000764	Beslut	2026-05-26	Beviljas	Delegation
2026-05-25	PORADS VÄG 7	2026-05-26	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2026-000171	FLYTTFÅGELN 4	D 2026-000766	Beslut	2026-05-27	Delstartbesked	Delegation
2026-02-13	MARIEHEMSVÄGEN 29M	2026-05-27	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglöv för ändrad användning av panncentral till gemensamhetslokal samt invändiga och utvändiga ändringar						
BN 2024-001286	KRYSSAREN 6	D 2026-000767	Beslut	2026-05-27	Beviljas	Delegation
2024-11-12	ÖSTRA KYRKO GATAN 36	2026-05-27	Startbesked			Johan Granberg
Bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus samt mur och plank						
BN 2026-000601	SÖRMJÖLE 2:73	D 2026-000768	Beslut	2026-05-27	Beviljas	Delegation
2026-05-25	ROTSTIGEN 14	2026-05-27	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000023	HADDINGEN 1:114	D 2026-000769	Beslut	2026-05-27	Beviljas	Delegation
2026-01-13	YTTRE-LÅNGVIKEN 176A	2026-05-27	Startbesked			Peter Berggren
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad						
BN 2025-001355	INNERTAVLE 6:29	D 2026-000785	Beslut	2026-05-28	Beviljas	Delegation
2025-11-20	SILLVIKEN 92	2026-05-28	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad, installation av eldstad samt rivning av befintliga byggnader						
BN 2026-000417	KNIPAN 1	D 2026-000789	Beslut	2026-05-28	Beviljas	Delegation
2026-04-14	TOBAKSVÄGEN 13	2026-05-28	Startbesked			Van Tri Nguyen
Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring samt nybyggnad av garage med carport						
BN 2026-000218	SKRINET 3	D 2026-000795	Beslut	2026-05-29	Delstartbesked	Delegation
2026-02-27	KÅLLARVÄGEN 5	2026-05-29	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av industribyggnad						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglöv

Utskriftsdatum
2026-06-03

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01

tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000410 2025-04-03	STENBÄCKSTORP 1:2 INNERTAVLE 260	D 2026-000798 2026-05-29	Beslut Startbesked	2026-05-29	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus med garage och carport						
BN 2025-000963 2025-08-19	KAMRERN 17 EGNAHEMSVÄGEN 11	D 2026-000800 2026-05-29	Beslut Startbesked	2026-05-29	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Bygglöv för fasadändring av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av två komplementbyggnader						
SK-Strandskydd						
BN 2026-000495 2026-04-30	NORRBYN 4:5 STUGUSKÅRSGATAN 17	D 2026-000646 2026-05-04	Beslut Strandskyddsdispens	2026-05-04	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000439 2026-04-21	HOLMSUND 5:83	D 2026-000660 2026-05-04	Beslut Strandskyddsdispens	2026-05-04	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2026-000509 2026-05-05	GÄRSSJÖ 1:4 GÄRSSJÖ 12	D 2026-000724 2026-05-20	Beslut Strandskyddsdispens	2026-05-20	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2026-000464 2026-04-26	HÖRNEÅ 7:58 BJÄNNÖN 27	D 2026-000749 2026-05-25	Beslut Strandskyddsdispens	2026-05-25	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnader						
BN 2026-000579 2026-05-21	IVARSBODA 2:65 IVARSBODA 312	D 2026-000756 2026-05-25	Beslut Strandskyddsdispens	2026-05-25	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000478 2026-04-28	KROKSJÖ 11:2 SÖDERVIK 386	D 2026-000783 2026-05-28	Beslut Strandskyddsdispens	2026-05-28	Beviljas	Delegation Anna-Karin Risnert
Strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-05-01
tom: 2026-05-31

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
TLS-Tillsyn						
BN 2026-000490 2026-04-30	VAGNSBODEN 1	D 2026-000680 2026-05-07	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-05-07		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning hiss flerbostadshus						
BN 2026-000423 2026-04-16	POTATISEN 5 EKVÄGEN 36	D 2026-000694 2026-05-12	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-05-12		Delegation Mary Pettersson
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad						
BN 2025-000455 2025-04-09	TEGELSLAGAREN 5	D 2026-000706 2026-05-18	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-05-18		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning port						
BN 2026-000137 2026-02-04	TEGELSLAGAREN 5	D 2026-000707 2026-05-18	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-05-18		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning port övrig byggnad/snickeri samt ingångsgrindar industriområde						
BN 2026-000390 2026-04-10	STÖCKSJÖ 20:24	D 2026-000714 2026-05-19	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-05-19		Delegation Mary Pettersson
Tomt trafiksäkerhet parkeringsplats på naturmark						
BN 2026-000465 2026-04-24	SMÅVESSLAN 1 VARGVÄGEN 200	D 2026-000733 2026-05-21	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-05-21		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning hiss förskola						

Adress
Umeå kommun, Bygglov**Besöksadress**
Skolgatan 31A**Telefon/Fax**
090-161361**Webbadress/E-post**

Anmälan delegationsbeslut från Detaljplan

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum
BN-2023/01727	Ändring av detaljplan för Stadsleden 3:10 med flera (2480K-P06/44)	STADSLIDEN 3:10	2023-12-04	Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan	Beslut om betydande miljöpåverkan	Godkänd	2026-05-13

Antal beslut 1

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄREN ENDEN 2026								
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning								
Januari	52				Juli			
Februari	43				Augusti			
Mars	69				September			
April	54				Oktober			
Maj	82				November			
Juni					December			
						300		
Bostadsanpassningar (inkl omprövningar) Antal beslut/månad								
	Beslutade		*/Avskrivna	Delvis avslag/		Reparations-		
	Bev bidrag	Återställnin	Återkallade	Bifall	Avslag	bidrag	Antal beslutade	
Januari	57	1	3	2	3	8	74	
Februari	54	0	2	2	1	19	78	
Mars	60	2	5	2	0	13	82	
April	76	0	6	1	1	9	93	
Maj	57	3	8	3	2	13	86	
Juni								
Juli								
Augusti								
September								
Oktober								
November								
December								
	304	6	24	10	7	62	413	
Beslutat belopp per månad								
		Antal beslut			Elsaneringsbidrag			Antal
	Beviljat	(inkl ompr.)	Utbet.	Antal utbet.	Beviljat	Antal beslut	Utbet.	utbet
Januari	829 860	74	1 211 507	66				
Februari	1 409 096	78	794 544	62				
Mars	841 803	82	704 070	55				
April	1 434 677	93	1 439 875	61				
Maj	875 354	86	965 960	43				
Juni								
Juli								
Augusti								
September								
Oktober								
November								
December								
	5 390 790	413	5 115 956	287	0	0	0	0
	Beviljat	Totalt antal	Utbetalt	Totalt antal				
TOTAL	BAB + ELB	bev bidrag	BAB + ELB	utbetaln				
SUMMA	5 390 790	413	5 115 956	287				

*/Avskrivna ärenden som handlagts men där sökande avlidit, flyttat eller åtgärden har utförts utan kostnad.

Sammanställning av överinstansernas beslut i överklagade nämndbeslut, maj 2026

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN-2022/0218	Norrmjöle 1:210 – Tillsynsärende	2026-05-06	Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och upphäver byggnadsnämndens beslut att ta ut byggsanktionsavgift för fasadändring.
2	BN 2024–000509	Stöcke 5:7 - Bygglov för uppförande av plank	2026-05-06	Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.
3	BN 2024–000508	Överboda 8:36 - Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus	2026-05-18	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
4	BN 2025–000055	Röbäck 5:15 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	2026-05-18	Länsstyrelsen avslår överklagandet
5	BN-2024/00294	Umeå 2:1 - Bygglov för skylt/ljusanordning (reklamvitrin)	2026-05-29	Länsstyrelsen avslår överklagandet
6	BN 2024–001342	Stöcksjö 20:51 - Bygglov för fyra parhus och carport med förråd m.m.	2026-05-29	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.



Tjänsteskrivelse

2026-05-25

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00249

Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16

Förslag till beslut

Byggnadsnämndens beviljar ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage med 21 125 kr (inkl. moms) enligt bifogat offert.

Ärendebeskrivning

I avvaktan på ett kommande regeringsbeslut om elrullstolsgarage har kommunfullmäktige beslutat den 29 januari 2024, § 16, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att bevilja bidrag till elrullstolsgarage utanför ramen för lagen om bostadsanpassningsbidrag när ingen annan lösning på förvaring kan beviljas. Detta beslut gäller fram till dess regeringen fattat ett beslut om hur elrullstolsgarage skall hanteras.

Enligt beslut 2026-03-31 har sökande fått avslag på sin ansökan om bostadsanpassningsbidrag för fristående elrullstolsgarage med hänvisning till dom i Högsta Förvaltningsdomstolens i december 2020 (Mål nr 4637–19) då aktuellt garage anses vara ett löst inventarium som kan tas med vid flytt och därför kan inte bostadsanpassningsbidrag beviljas enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Med hänvisning till kommunfullmäktiges ovan nämnda beslut tas sökandens ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage upp i byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-25

Ansökan, inkommen 2026-05-22

Offert, daterat 2026-05-12

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Sökande

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00249

Nicklas Fryksten
bygglovschef

Hiss & Liftteknik i Umeå HB
 Kummelvägen 14, 901 37 Umeå
 Mobil. 070/3734175(Mattias), 073/0781569(Mikael)
 E-mail: hissteknik@hotmail.com
 Internet: www.moveum.se

Umeå 2026-05-12 Er referens:

Vår referens:
 Mikael Lund

Härmed har vi nöjet att få inkomma med offert på demontering, frakt till ny placering, mark och eljobb samt återmontering av ert beg. Moveum(Athena) mopedgarage, gällande

Specifikation:

Demontering, fraktning samt återmontering av beg. Moveum(Athena) Garage fr 2015 till ny placering, ingår.
 Genomgång, smörjning, injustering och funktionstest av ert beg. Moveum(Athena) garage , ingår
 Allt fästmaterial som behövs för återmontage av garaget, ingår
 Arbetstidskostnad, restidskostnad samt resor och frakter.
 Markjobb under garaget(ej framför /runtom) med stenhjul och betongplattor i bakre hörnen av garaget, ingår
 Borttagning av buskar i bakre kant på montageplatsen, ingår
 Framdragning och inkoppling av el 230 V, 10 A till Säkerhetsbrytare vid garaget(utförs av Hörnefors El), ingår
 Urkoppling och demontering av el på befintliga montageplatsen på (av Hörnefors El), ingår

Pris exkl. moms : 16.900:- (inkl. frakt)

Tillkommer:

Ev. övriga bygg, mark, el och målningsarbeten, ingår ej
 Ev. reservdelar eller fjärrkontroll/nycklar till befintligt garage, ingår ej
 Rengöring av garaget utvändigt och invändigt, ingår ej

Notering:

Urlastning/flytt av dom saker som finns i befintligt garage på ombesörjs av sökande själv.
 Flytt av sandlåda vid montageplatsen till ny placering ombesörjs av fastighetsköparen

Garanti: 12 månader (på arbetet), 24 månader på nytt material

Leveranstid: Enligt ö.k och efter eljobb/markjobb är färdigt på nya montageplatsen

Moms: Tillkommer med 25%

Frakt: Ingår i priset

Offertens giltighetstid: 90 dagar

Betalningsvillkor: 30 dagar netto.

Service och reservdelar: Kan tillhandahållas av oss.

Vi hoppas ni finner vår lösning intressant och vi svarar gärna på de frågor som kan uppstå.

Mvh, Mikael Lund /Hiss & Liftteknik i Umeå HB



Tjänsteskrivelse

2026-06-01

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00261

Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16

Förslag till beslut

Byggnadsnämndens beviljar ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage med 96 000 kronor (inkl. moms) enligt bifogat offert.

Ärendebeskrivning

I avvaktan på ett kommande regeringsbeslut om elrullstolsgarage har kommunfullmäktige beslutat den 29 januari 2024, § 16, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att bevilja bidrag till elrullstolsgarage utanför ramen för lagen om bostadsanpassningsbidrag när ingen annan lösning på förvaring kan beviljas. Detta beslut gäller fram till dess regeringen fattat ett beslut om hur elrullstolsgarage skall hanteras.

Enligt beslut 2026-05-13 har sökande fått avslag på sin ansökan om bostadsanpassningsbidrag för fristående elrullstolsgarage med hänvisning till dom i Högsta Förvaltningsdomstolens i december 2020 (Mål nr 4637–19) då aktuellt garage anses vara ett löst inventarium som kan tas med vid flytt och därför kan inte bostadsanpassningsbidrag beviljas enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Med hänvisning till kommunfullmäktiges ovan nämnda beslut tas sökandens ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage upp i byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-06-01

Ansökan, inkommen 2026-05-27

Offert, daterat 2026-05-12

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Sökande

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00261

Nicklas Fryksten
bygglovschef

Umeå Kommun

2026 -05- 27

Dnr

Hiss & Liftteknik i Umeå HB

Kummelvägen 14, 901 37 Umeå

Mobil. 070/3734175(Mattias), 073/0781569(Mikael)

E-mail: hissteknik@hotmail.com

Internet: www.moveum.se

Umeå 2026-05-12

Er referens:

Vår referens:

Mikael Lund

Vi tackar för er förfrågan och har härmed nöjet att offerera 1 st nytt rullstolsförråd ” **Moveum Garage**, gällande ”**Moveum garage till** ”.

Utförande:

Garaget är enkelt och bekvämt att handha för användaren. Med ett tryck på fjärrkontrollen öppnas och stängs det fällbara locket, som dessutom låser sig automatiskt efter stängning. Garaget är utrustat med inbyggt klämskydd och nödöppnare finns på både in och utsidan. Inuti är det rymligt, torrt och varmt. Inredningen är flexibel och kan anpassas efter användarens alla behov. Här finns eluttag för batteriladdare, flyttbar hylla, värmeelement och automatisk belysning. När locket är i uppfällt läge är det ståhöjd inne i garaget och locket fungerar då också som ett skyddande tak, Garaget är också mycket lätt att flytta till annan plats vid behov och kan återanvändas gång på gång mellan olika placeringar.

Specifikation:1 st grått rullstolsförråd Moveum Garage, inkl fjärrkontroll

Frakt, resor och restid, ingår.

Komplett montage, injusteringar och instruktion till nyttjaren, ingår.

Anslutningskabel med stickpropp på vänster sida sett framifrån, ingår

Framdragning och inkoppling av el till garaget från sökandes förråd på tomten(utförs av Hörnefors El), ingår

Markjobb, urgrävning samt plattläggning i varje hörn under garaget, inklusive material för detta, ingår

Placering enligt önskemål och ö.k med sökande på plats i Maj 2026

Pris : 76.800:- exkl moms, 96.000:- inkl moms**Tillkommer:**

Ev. övriga bygg, el och målningsarbeten, ingår ej.

Ev. kostnader för bygglov/bygganmälan, ingår ej

Garanti: 24 månader**Leveranstid:** Cirka 1-2 arbetsveckor.**Moms:** Tillkommer med 25%**Reservdelar/service:** Kan tillhandahållas av oss.**Frakt:** Ingår.**Offertens giltighetstid:** 90 dagar**Betalningsvillkor:** 30 dagar netto.

Vi hoppas ni finner vår lösning intressant och vi svarar gärna på de frågor som kan uppstå.

HÖGSTA KREDITVÄRDIGHET
HISS- OCH LIFTEKNIK I UMEÅ HB
969622-5524 | 2026-05-12



Mvh, Mikael Lund / Hiss & Liftteknik i Umeå HB

Denna behandling '158/26 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16' har inget tjänsteutlåtande.