

Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2026-09-23)

Byggnadsnämnden

Datum: 2026-09-23

Plats: Kommunstyrelsens mötesrum

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

197/26 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, september	4
--	---

Information

198/26 Information: Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus i Umeå kommun	8
---	---

Omedelbar justering

199/26 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti 2026	41
---	----

Förvaltningsärenden

200/26 Taxa för byggnadsnämndens verksamheter	102
201/26 Remiss: Informationssäkerhetspolicy och informationssäkerhetsriktlinjer	130
202/26 Information från planeringsutskottets sammanträden	150

Detaljplan

203/26 Detaljplaneavdelningen informerar, september	151
204/26 Inriktningsbeslut: Detaljplan för Brinken 1 m.fl.	152
205/26 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Backen 5:41 m.fl.	208
206/26 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Sörfors 4:6 och Sörfors 27:4	211
207/26 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Resedan 21 med flera	213
208/26 Rättelse av skrivfel: Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1	215
209/26 Antagande: Ändring av detaljplan för Uttern 2 m.fl. (2480K-P08/67)	218
210/26 Antagande: Detaljplan för Bladet 2	241
211/26 Godkännande: Detaljplan för Ön 1:96 m.fl. (broetapp)	307

Planbesked

212/26 Planbesked för Borrmaskinen 1 m.fl - inte inleda planläggning	508
--	-----

Förhandsbesked

213/26 Bygglovsavdelningen informerar, september	517
214/26 Täfteå 4:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre st enbostadshus. Beslutsförslag: avslag	518

Bygglov

215/26 Anumark 1:25 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av hotell och parkeringsplatser t.o.m. 2036-09-23. Beslutsförslag: avslag	526
216/26 Västerteg 2:51 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad - efter återremiss. Beslutsförslag: avslag	541

217/26 Horisonten 9 - Bygglov för uppförande av plank. Beslutsförslag: bifall	555
218/26 Forsete 22 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag	569
219/26 Logistiken 4 - Bygglov för nybyggnad av industribyggnad, komplementbyggnad och parkeringsplatser. Beslutsförslag: avslag	581
220/26 Stöcke 14:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning/flytt av befintlig byggnad. Beslutsförslag: bifall	611
221/26 Skravelsjö 1:27 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport. Beslutsförslag: avslag	637

Anmälningssärenden

222/26 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden juni och augusti 2026	653
--	-----



Tjänsteskrivelse

2026-09-10

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, september

Förslag till beslut

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

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 23 september 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 2026-09-23

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Kallelse/Föredragningslista

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 23 september 2026 kl. 09:00

Plats: **Kommunstyrelsens mötesrum OBS!**

Presskonferens kl. 15:30

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

1/197 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, september

Information

2/198 Information: Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus i Umeå kommun
– Peter Thuresson

Omedelbar justering

3/199 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti 2026
– Nicklas Fryksten m.fl.

Förvaltningsärenden

4/200 Taxa för byggnadsnämndens verksamheter
– Nicklas Fryksten

5/201 Remiss: Informationssäkerhetspolicy och Informationssäkerhetsriktlinjer
– Nicklas Fryksten

6/202 Information från planeringsutskottets sammanträden
– Johanna Söderholm

Detaljplan

7/203 Detaljplaneavdelningen informerar, september
– Johanna Söderholm

8/204 Inriktningsbeslut: Detaljplan för Brinken 1 m.fl.
– Sara Isaksson

9/205 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Backen 5:41 m.fl.
– Anne Friedrich

- 10/206 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Sörfors 4:6 och Sörfors 27:4
– *Susanne Ohlsson*
- 11/207 Sammanslagning av ärenden: Detaljplan för Resedan 21 med flera
– *Vide Edenor*
- 12/208 Rättelse av skrivfel: Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1
– *Fredrik Björkman*
- 13/209 Antagande: Ändring av detaljplan för Uttern 2 m.fl. (2480K-P08/67)
– *Fredrik Björkman*
- 14/210 Antagande: Detaljplan för Bladet 2
– *Patrik Gredemyr*
- 15/211 Godkännande: Detaljplan för Ön 1:96 m.fl. (broetapp)
– *Magdalena Blomquist*

Planbesked

- 16/212 Planbesked för Borrmaskinen 1 m.fl - inte inleda planläggning
– *Kajsa Jacobsson*

Förhandsbesked

- 17/213 Bygglövsavdelningen informerar, september
– *Nicklas Fryksten*
- 18/214 Täfteå 4:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre st enbostadshus.
Beslutsförslag: avslag
– *Magdalena Salmi*

Bygglov

- 19/215 Anumark 1:25 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av hotell och parkeringsplatser t.o.m. 2036-09-23. Beslutsförslag: avslag
– *Magdalena Salmi*
- 20/216 Västerteg 2:51 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad - efter återremiss.
Beslutsförslag: avslag
– *Baraa Markabi*
- 21/217 Horisonten 9 - Bygglov för uppförande av plank. Beslutsförslag: bifall
– *Anna-Karin Risnert*
- 22/218 Forsete 22 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus.
Beslutsförslag: avslag
– *Anna-Karin Risnert*

- 23/219 Logistiken 4 - Bygglov för nybyggnad av industribyggnad, komplementbyggnad och parkeringsplatser.
Beslutsförslag: avslag
– *Jesper Lundmark*
- 24/220 Stöcke 14:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning/flytt av befintlig byggnad.
Beslutsförslag: bifall
– *Jesper Lundmark*
- 25/221 Skravelsjö 1:27 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport. Beslutsförslag: avslag
– *Jesper Lundmark*

Anmälningssärenden

- 26/222 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden juni och augusti 2026



Tjänsteskrivelse

2026-09-10

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00294

Information: Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus i Umeå kommun

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av rapporten Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus, Umeå kommun 2025.

Ärendebeskrivning

För att förstå hur väl bostadsbeståndet möter äldres behov har Umeå kommun år 2025 genomfört en tillgänglighetsinventering i flerbostadshusbeståndet. Den ger svar på hur äldre personer upplever tillgängligheten för de bostäder som finns i kommunen och vilka förbättringar som generellt kan behövas. Beståndet avser både tillhörande privata fastighetsägare och det bestånd som ägs av allmännyttan.

Andelen äldre har ökat mycket och fortsätter att öka i framtiden. Det betyder att vikten av tillgänglighet angår allt fler och att behoven ökar. Fler som är över 80 år betyder fler med nedsatt rörlighet och större tryck på tillgängliga bostäder.

Undersökningen genomförs i enlighet med beslut tagna av Umeå Kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige antog i november år 2022 "Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram 2022–2030".

I programmet listas ett antal mål och åtgärder som ska vidtas samt ansvariga verksamheter, bland annat att kommunen ska genomföra undersökningar för att utforska hur tillgängligheten är i boendet.

Rapporten visar att det finns stora skillnader i tillgänglighet i och omkring bostaden bland äldre som bor i flerbostadshus i Umeå kommun.

Bilaga

Rapport: Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus, Umeå kommun 2025

Föredragande

Peter Thuresson, statistiker

Att kunna bo kvar

Äldre i flerbostadshus, Umeå kommun 2025



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund och syfte.....	4
Varför genomförs denna undersökning?	4
Vilka ingår i undersökningen?	6
Fler än var tredje vill flytta från sin bostad	7
Tillgänglighet i flerbostadshus.....	7
Betydande skillnader i tillgänglighet i och omkring bostaden bland boende i flerbostadshus	7
Vanligast att bo i flerbostadshus med låg tillgänglighet	10
Låg tillgänglighet påverkar starkt flyttviljan	11
Trygghetsbostäder och seniorbostäder har hög tillgänglighet	12
Stort intresse för trygghetsbostäder	12
Vanligare att "äldre äldre" bor mer tillgängligt	13
Var tionde som bor tre trappor upp saknar hiss.....	14
Bättre tillgänglighet i bostadsrätter än hyresrätter	14
Skillnader mellan stadsdelar.....	14
Indikatorer	16
Vanligare att personer med hjälpmedel känner sig isolerade i sina hem	22
Stöd att söka	23
Hemtjänstinsatser	24
Öppna svar.....	25
Bilaga	27
Kvalitetsdeklaration	28
Nyckeltal	30

Produktion

Rapportförfattare:

Peter Thuresson

peter.thuresson@umea.se

090-16 23 70

Strategisk utveckling, Umeå kommun.

Kontakt: analysgruppen@umea.se

Grafisk form: Mia Han, Kommunikation,
Umeå kommun.

Besök vår webbplats: umea.se/statistik

Foto

360You Photography, Marie Linnér
/ Scandinav.

Elisabeth Husing , Jimmie Schmoranz,
Peter Malmsten / Umeå kommun.

Frida Norberg.

Fredrik Larsson.

Peter Thuresson.

Plattform, Maskot bildbyrå AB, Lisa
Wikstrand, Lena Öritslund / Johnér.

Referensgrupp

Ann-Margrethe Iseklint, Folkhälsa.

Bianca Byring, Tillgänglighet.

Johan Tovetjärn, Stöd och omsorg.

Lena Nygård, Bostadsanpassning.

Linnea Persson, Statistik och analys.

Åsa Jernbom, Äldreomsorg.

Sammanfattning

Rapporten visar att det finns stora skillnader i tillgänglighet i och omkring bostaden bland äldre som bor i flerbostadshus i Umeå kommun.

Totalt uppger 36 procent att de vill flytta från sin nuvarande bostad, vilket motsvarar cirka 4 900 personer. Bristande tillgänglighet är ett vanligt skäl till flyttviljan och sambandet är tydligt bland personer med försämrad hälsa eller nedsatt rörelseförmåga. I bostäder med låg tillgänglighet är det omkring 25 procent som vill flytta på grund av tillgänglighetsbrister. Det kan jämföras med endast 3 procent i bostäder med hög tillgänglighet.

Nästan hälften, eller omkring 6100 personer, av de äldre bor i flerbostadshus med låg tillgänglighet. Dessa byggnader kännetecknas av att hiss saknas, att det ofta finns trappor till entrén och generellt en begränsad tillgänglighetsanpassning invändigt. Det är dock inte främst en allmänt låg tillgänglighet som påverkar viljan att flytta till en mer tillgänglig bostad utan snarare vissa specifika strukturella funktioner i bostaden. Avsaknad av hiss och begränsat svängutrymme i badrum har starka samband med att äldre uppger tillgänglighet som skäl för att vilja flytta. Sambanden kvarstår även när hänsyn tas till skillnader i hälsa, ålder och användning av hjälpmedel. Personer som använder hjälpmedel och bor i bostäder med hög tillgänglighet uppger också betydligt lägre flyttvilja än motsvarande grupper i bostäder med låg tillgänglighet.

Det finns ett stort intresse för mer anpassade boendeformer. Cirka 40 procent uppger att de är intresserade av trygghets- eller seniorbostäder.

Bristande tillgänglighet påverkar inte enbart framkomligheten utan också den sociala situationen. Personer som använder hjälpmedel såsom rullator eller rullstol uppger i högre grad att de känner sig begränsade eller isolerade i sina hem och många avstår från att gå ut på grund av rädsla för fallolyckor jämfört med de som inte behöver dessa hjälpmedel.

Av undersökningen framgår också att kunskapen om tillgängliga stödinsatser är begränsad. Ungefär hälften av de äldre känner inte till möjligheten att söka bostadsanpassningsbidrag och kunskapen är därtill något lägre bland personer som bor i bostäder med låg tillgänglighet.

Tillgänglighetsproblemen är relativt koncentrerade till vissa delar av flerbostadsbeståndet snarare än jämnt fördelade. Mindre tillgänglighetsåtgärder kan bidra till förbättrad framkomlighet och användbarhet i vardagen men förefaller vara ganska otillräckliga för kvarboende när mer grundläggande hinder kvarstår. Resultaten talar för att insatser, för att förbättra tillgängligheten och öka kvarboendet, i första hand kan behöva riktas mot de delar av bostadsbeståndet där bristerna är störst.





Bakgrund och syfte

Varför genomförs denna undersökning?

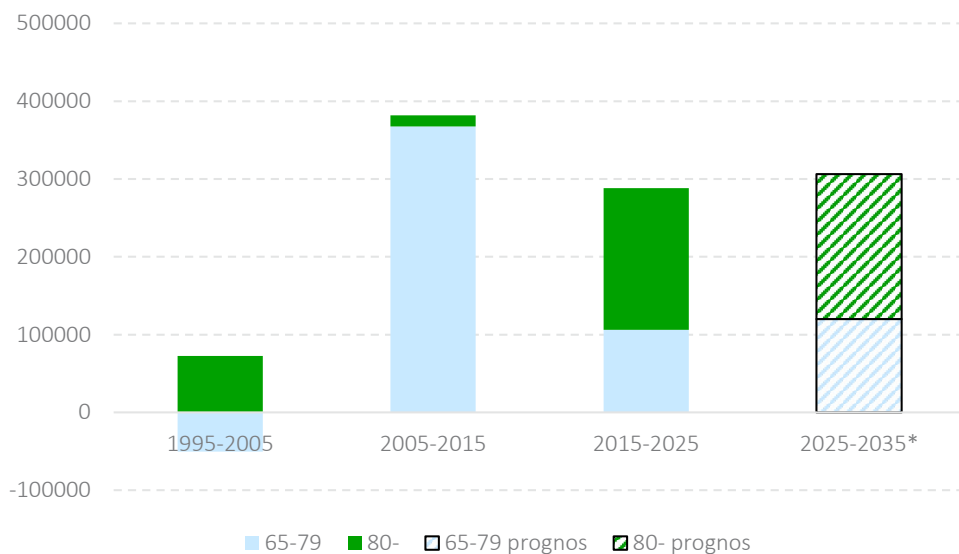
Tillgänglighet handlar om att enkelt kunna ta sig in och ut ur bostaden, använda gemensamma utrymmen och röra sig i närområdet, exempelvis att det finns hiss, breda entrédörrar, god framkomlighet till soprum och tvättstugor med mera. Med en åldrande befolkning som oftare drabbas av funktionsnedsättningar och fysiska begränsningar blir tillgängliga bostäder ännu viktigare.

För att förstå hur väl bostadsbeståndet möter äldres behov har Umeå kommun år 2025 genomfört en tillgänglighetsinventering i flerbostadshusbeståndet. Den ger svar på hur äldre personer upplever tillgängligheten för de bostäder som finns i kommunen och vilka förbättringar som generellt kan behövas. Beståndet avser både tillhörande privata fastighetsägare och det bestånd som ägs av allmännyttan.

Antalet kommuner som inventerar beståndet har minskat kraftigt i Sverige, enligt Boverket. Drygt 90 kommuner har gjort inventeringar det senaste året och få planerar nya. I en tid när andelen äldre ökar snabbt och utgör en allt större andel av hela befolkningen är det extra viktigt att frågan blir belyst och att fastighetsägare har förståelse för utvecklingen, i synnerhet i det äldre beståndet där tillgängligheten tenderar att vara mest eftersatt.

Andelen äldre har ökat mycket och fortsätter att öka i framtiden. Det betyder att vikten av tillgänglighet angår allt fler och att behoven ökar. Fler som är över 80 år betyder fler med nedsatt rörlighet och större tryck på tillgängliga bostäder.

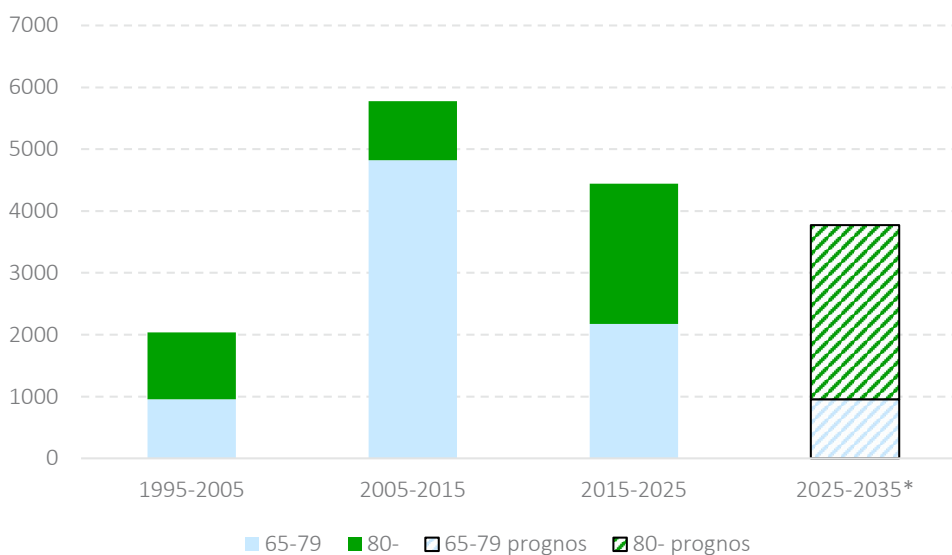
Undersökningen genomförs i enlighet med beslut tagna av Umeå Kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige antog i november år 2022 "Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram 2022–2030". I programmet listas ett antal mål och åtgärder som ska vidtas samt ansvariga verksamheter, bland annat att kommunen ska genomföra undersökningar för att utforska hur tillgängligheten är i boendet.



Figur 1. Förändring i folkmängd per åldersgrupp (65–79 år och 80+ år) i fyra tioårsperioder, avseende riket. Nettoförändring definieras som skillnaden mellan slutår och startår.

*2025–2035 är en prognosperiod och avser förväntad ökning.

Under den första perioden är förändringen i de äldre åldersgrupperna relativt begränsad. I de efterföljande perioderna sker däremot en successivt ökande tillväxt, framför allt i gruppen 80 år och äldre. Samma mönster kan ses för Umeå kommun i diagrammet nedan.

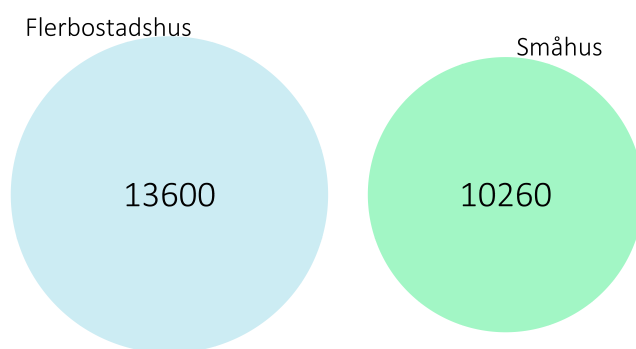


Figur 2. Förändring i folkmängd per åldersgrupp (65–79 år och 80+ år) i fyra tioårsperioder, avseende Umeå kommun. Nettoförändring definieras som skillnaden mellan slutår och startår.

*2025–2035 är en prognosperiod och avser förväntad ökning.

Vilka ingår i undersökningen?

Totalt sett bor det cirka 13 600 personer i flerbostadshus i Umeå kommun som är i åldern 65 år och äldre. De utgör 10 procent av Umeås befolkning eller 57 procent av alla över 65 år.¹ Under hösten år 2025 tillfrågades 1 100 personer av boende i flerbostadshus genom ett slumpmässigt urval baserat på Umeå kommuns invånarregister. Enkäten hade en hög svarsfrekvens, cirka 67 procent deltog. Boende i trygghets- och seniorbostäder ingick också samt ett mycket begränsat antal på vård- och omsorgsboenden. Boende i småhus ingick inte i undersökningen.



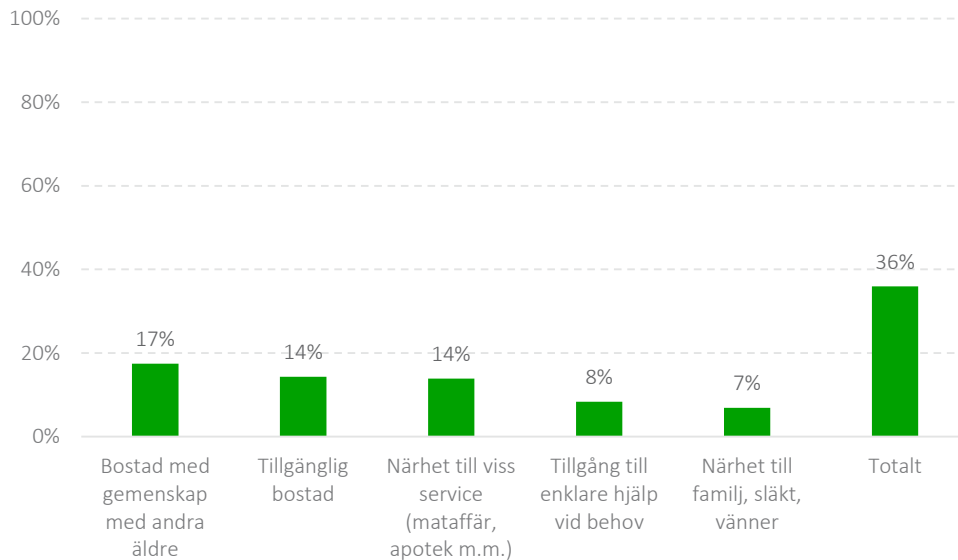
Figur 3. Visar antalet 65 åringar och äldre uppdelat på boende i småhus och boende i flerbostadshus. Undersökningen omfattar dock inte gruppen boende i småhus.

¹ Andelen 65 år och äldre är cirka 18 procent av Umeå kommuns befolkning år 2025 om man medräknat samtliga som är 65 år och äldre och inte enbart boende i flerbostadshus. År 1995 var andelen 11 procent.



Fler än var tredje vill flytta från sin bostad

Av de boende i flerbostadshus uppger 36 procent att de har en önskan att flytta från sin nuvarande bostad, vilket motsvarar cirka 4 900 personer. De huvudsakliga skälen till flyttönskemålen är en efterfrågan på bostäder som erbjuder ökad social gemenskap, exempelvis i form av trygghetsboenden eller seniorboenden. Därutöver finns en utbredd önskan om bostäder med högre grad av tillgänglighet.



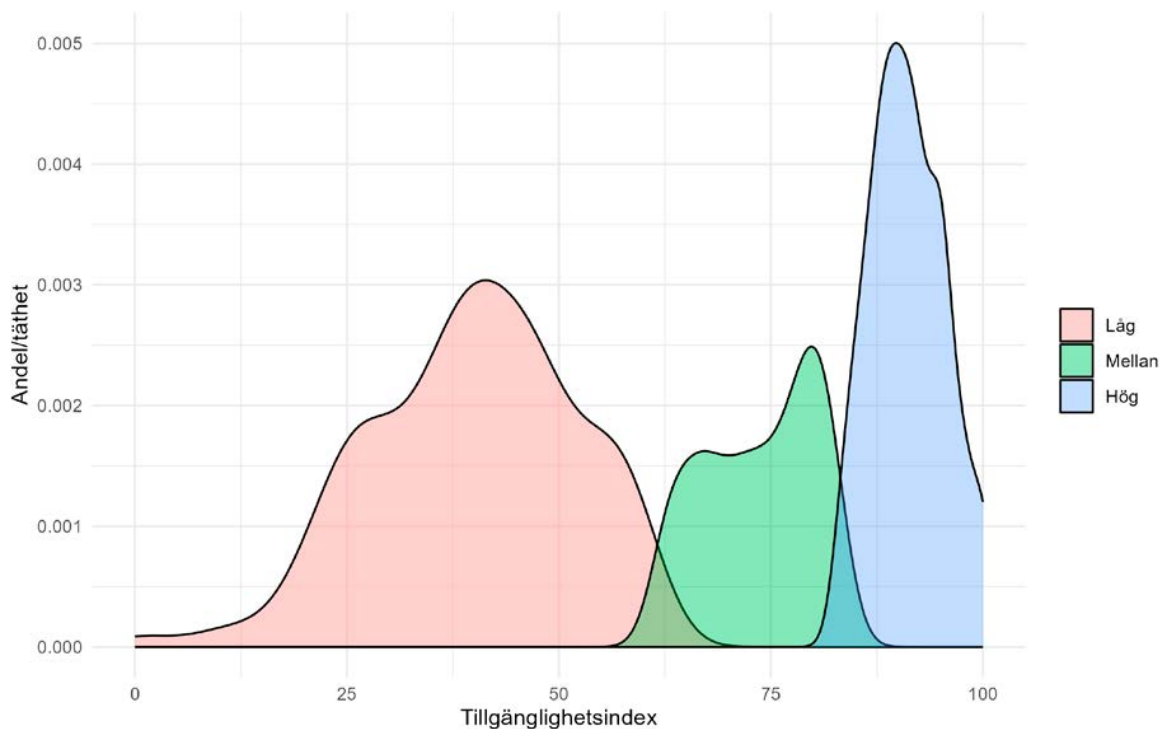
Figur 4. Skulle du vilja flytta till något av följande alternativ...? Andel som svarat att de vill flytta. Flera alternativ kunde markeras.

Tillgänglighet i flerbostadshus

För att analysera hur tillgängligheten i och omkring bostaden påverkar flyttviljan har denna relaterats till ett tillgänglighetsindex som sträcker sig mellan 0 och 100. Ett högre värde betyder bättre tillgänglighet än ett lägre värde. Indexet har konstruerats i syfte att ge en samlad bild av tillgängligheten. I indexet ingår variabler såsom förekomst av hiss, nivåskillnader i form av trappa till entrén, tillgång till dörröppnare, utrymme för förvaring av rullator samt kontrastmarkeringar i trapphus, bland annat (se bilaga).

Betydande skillnader i tillgänglighet i och omkring bostaden bland boende i flerbostadshus

Utifrån indexet har tre relativt tydliga kategorier av tillgänglighet kunnat identifieras för flerbostadshusen och bostäderna. Dessa utgörs av en kategori med låg tillgänglighet, en med måttlig tillgänglighet samt en med hög tillgänglighet.



Figur 5. Figuren visar fördelningen av tillgänglighetsindex inom de tre identifierade tillgänglighetsgrupperna. Kurvorna är viktade efter gruppernas relativa storlek i materialet.

Det framgår tydliga skillnader mellan byggnader med låg tillgänglighet, byggnader med måttlig tillgänglighet och byggnader med hög tillgänglighet. Bland boende i flerbostadshus med låg tillgänglighet uppger 25 procent att de vill flytta på grund av bristande tillgänglighet. Motsvarande andel bland boende i byggnader med hög tillgänglighet uppgår till 3 procent.

Medelvärde för byggnadsåret för bostäder med lägst tillgänglighet är lägst medan bostäder med hög tillgänglighet har nyare byggnadsår. Det resultatet är förväntat då tillgänglighet infördes som krav på byggnadsutformning 1975. Därmed varierar tillgängligheten i den befintliga bebyggelsen beroende på byggåret. Mot denna bakgrund kan byggnadsår, i kombination med uppgifter om eventuella ombyggnader eller renoveringar, användas som en indikator för att översiktligt bedöma tillgängligheten i flerbostadshus.

Flerbostadshus med låg tillgänglighet kännetecknas av att hiss i stort sett alltid saknas, samtidigt som nivåskillnader i form av trappor till entrén är relativt vanligt förekommande. Åtgärder såsom ramper och rullstolsanpassningar förekommer i begränsad utsträckning. Detta betyder att miljöerna i stor utsträckning är svåra att använda för personer med nedsatt rörlighet.

I klustret med måttlig tillgänglighet har en majoritet av byggnaderna, närmare tre fjärdedelar, tillgång till hiss. Förekomsten av trappor till entré är samtidigt lägre än i gruppen med låg tillgänglighet. Åtgärder såsom ramper och rullstolsanpassningar är också mer frekventa. Tillgängligheten är således förbättrad, men den kan fortfarande inte bedömas som fullt ut tillfredsställande.

I klustret med hög tillgänglighet är hiss en självklarhet i samtliga byggnader medan trappor förekommer i mindre utsträckning. Här är även ramper och rullstolsanpassning betydligt mer utbredda vilket skapar miljöer som i hög grad är inkluderande.

	Låg	Måttlig	Hög
Hiss	1.5%	73%	100%
Trappa	35%	18%	10%
Ramp	16%	35%	51%
Rullförv	39%	42%	69%

Tabell 1. Andel byggnader med låg/måttlig/hög tillgänglighet

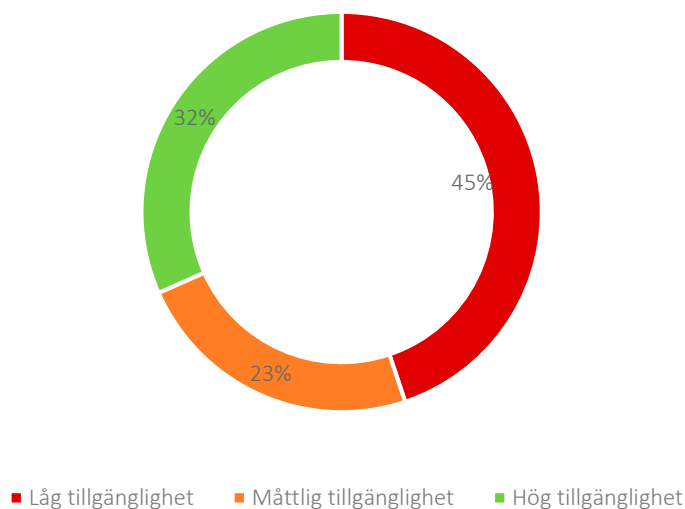


Byggnader med god tillgänglighet har hiss invändigt medan byggnader med låg tillgänglighet saknar hiss.



Vanligast att bo i flerbostadshus med låg tillgänglighet

Av de tre identifierade grupperna är det vanligast att äldre personer bor i flerbostadshus med låg tillgänglighet. Cirka 6 100 personer återfinns i denna kategori, jämfört med cirka 3 200 personer i kategorin med måttlig tillgänglighet och cirka 4 300 personer i kategorin med hög tillgänglighet.



Figur 6. Fördelning av boendes tillgänglighet i flerbostadshusbeståndet. Diagrammet visar att 45 procent bor i flerbostadshus med låg tillgänglighet.



Låg tillgänglighet påverkar starkt flyttviljan

Av figur 4 framgår att cirka 14 procent av samtliga personer i åldersgruppen 65 år och äldre uppger att de vill flytta till följd av bristande tillgänglighet i bostaden, vilket motsvarar cirka 1 900 personer. Boende i bostäder med låg tillgänglighet anger i högre utsträckning tillgänglighet som flyttskäl än boende i övriga bostäder; andelen ökar från cirka 5 till 25 procent.

Analysen ger vid handen att generella och enklare åtgärder för att förbättra tillgängligheten endast i begränsad utsträckning påverkar flyttviljan. I stället framstår det som att det framför allt är bostäder med mycket låg tillgänglighet som driver flyttbenägenheten, framför allt avsaknad av hiss och trånga badrum. Detta blir särskilt tydligt vid en jämförelse mellan boende i flerbostadshus med låg respektive hög tillgänglighet.

Åtgärder som avser så kallade hinder som är lätta att avhjälpa kan bidra till förbättrad framkomlighet och användbarhet i vardagen. Men resultaten tyder på att sådana åtgärder i vissa fall är otillräckliga när mer grundläggande tillgänglighetshinder kvarstår. Särskilt avsaknad av hiss och begränsad användbarhet i hygienutrymmen är betydelsefulla för hur bostaden fungerar. Insatser för att förbättra tillgängligheten kan således i högre grad kan behöva riktas mot de delar av bostadsbeståndet där bristerna är störst och där flyttviljan är högst. Åtgärder i dessa byggnader är dock ofta mer kostsamma eftersom de förutsätter mer omfattande ingrepp.

Vidare kan konstateras att sedan mätningen 2017 har ingen statistiskt säkerställd förändring skett av andelen flerbostadshus med hiss. Resultaten visar således att tillkomsten av hiss i det befintliga bostadsbeståndet varit begränsad under perioden. Detta kan dels förklaras av att efterinstallationer av hiss är relativt ovanliga, dels av att nyproducerade flerbostadshus med hiss utgör en begränsad andel av det totala beståndet.

Riskgrupper för flytt

Som det har antytts visar resultaten stora skillnader i flyttvilja mellan olika grupper. Förutom yttre faktorer spelar förstås hälsa och individuella förutsättningar roll. Bland personer med hög tillgänglighet och god hälsa är flyttviljan mycket låg, medan den är högre i grupper där flera riskfaktorer sammanfaller.

Personer som använder hjälpmedel (rullator, rullstol m.m.) och bor i bostäder med låg tillgänglighet visar hög flyttvilja. I denna grupp uppger omkring 62 procent att de vill flytta vilket tyder på att bostaden i många fall inte fungerar ändamålsenligt i vardagen.



Flyttviljan är betydligt lägre bland personer med hjälpmedel som bor i bostäder med god tillgänglighet. Detta visar att tillgängligheten i bostaden har stor betydelse för möjligheten att bo kvar.

Grupp	Vill flytta till mer tillgänglig bostad	Vill flytta oavsett skäl
Hög tillgänglighet + god hälsa	0%	13% (293)
Låg tillgänglighet + sämre hälsa	32%	62% (1261)
Hjälpmedel + låg tillgänglighet	20%	62% (500)
Hjälpmedel + hög tillgänglighet	7%	28% (180)

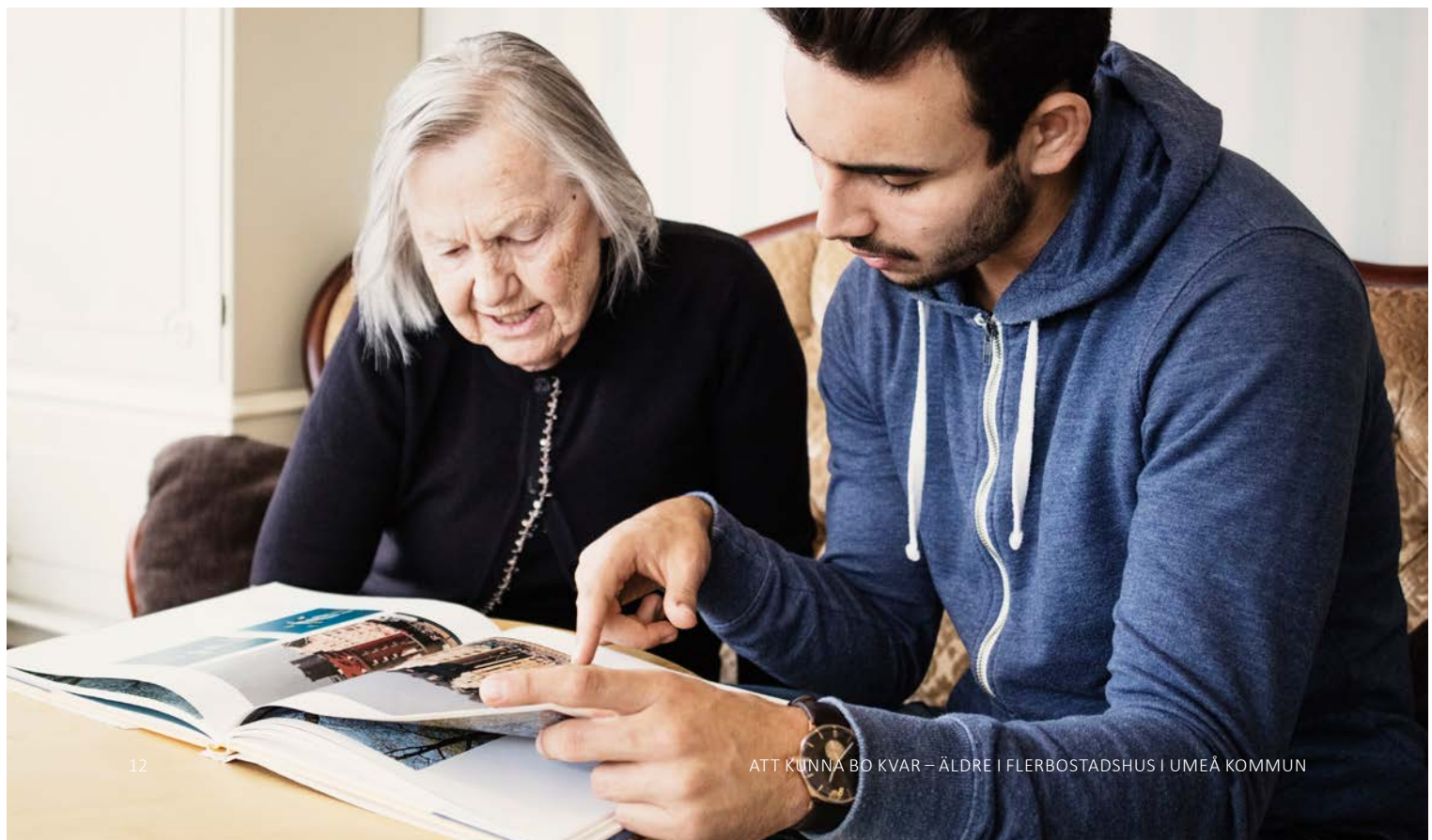
Trygghetsbostäder och seniorbostäder har hög tillgänglighet

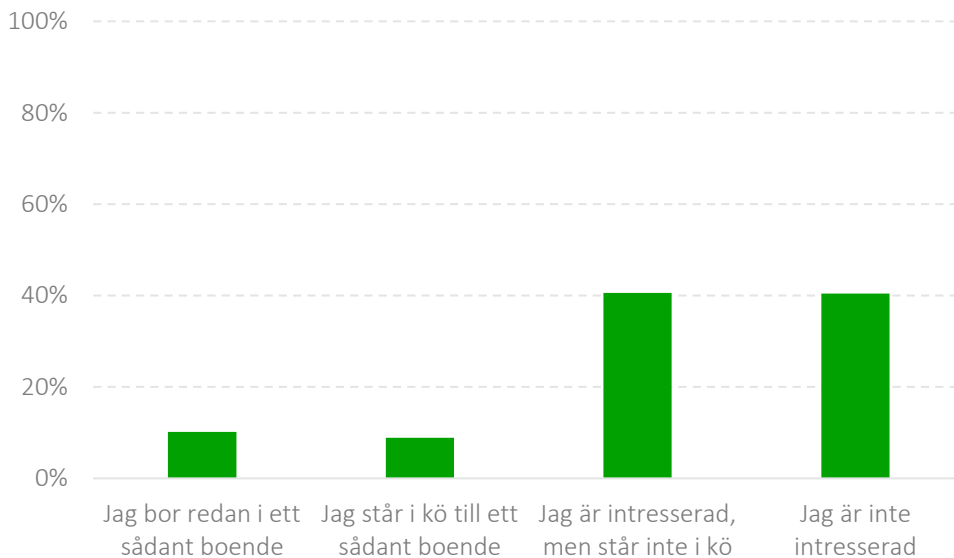
Det genomsnittliga värdet på tillgänglighetsindexet (TI) uppgår till 86 av 100 för personer som bor i trygghets- eller seniorboenden. För personer som vill flytta till ett trygghetsboende och står i kö är värdet 53, alltså betydligt lägre. Samtidigt finns det exempel på seniorboenden där individer vill flytta på grund av upplevd dålig tillgänglighet, till exempel i fastigheten Igelkotten 3. Man kan också vilja flytta från trygghetsboenden eller seniorboenden av andra skäl, till exempel tillgång till enklare hjälp.

Stort intresse för trygghetsbostäder

Cirka 40 procent eller omkring 5 300 (+/- 500) av alla äldre boende i flerbostadshus är intresserade av att bo i ett trygghetsboende, men står inte i kö. 9 procent står i kö. 40 procent är inte intresserade av att bo i ett sådant boende. 11 procent eller cirka 1300 (+/- 300) bor redan i ett sådant boende. Det finns inga nämnvärda skillnader mellan könen.

Det är inte framför allt tillgängligheten som är viktigast utan den sociala gemenskapen. Kvarteret Glosboken på Teg är ett exempel på boende som önskas av många äldre





Figur 7. Hur ser du på att bo i ett trygghetsboende, trivselboende eller seniorboende?

Vanligare att "äldre äldre" bor mer tillgängligt

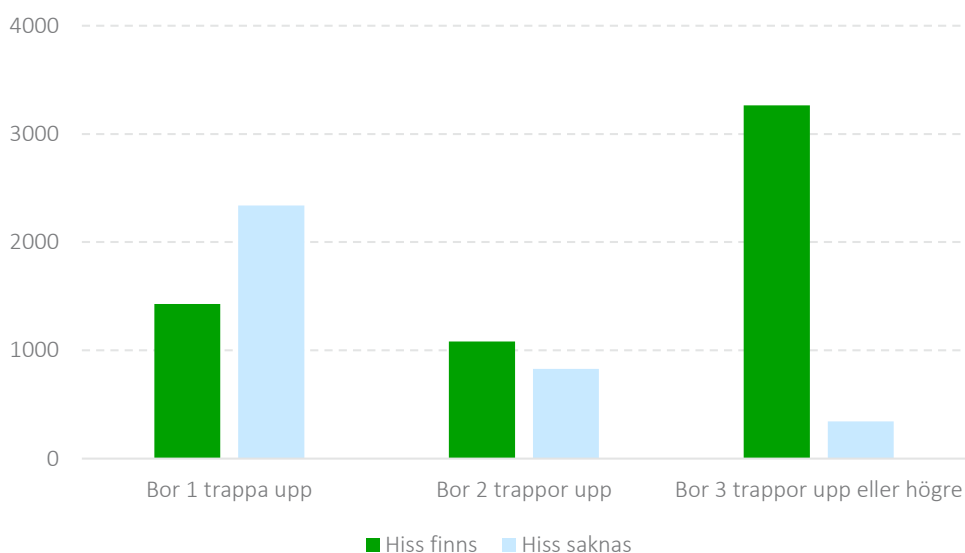
Det är vanligare att "äldre äldre" bor tillgängligt än "yngre äldre". Personer över 80 år har högre värden på tillgänglighetsindexet än personer som är 65–69 år. Det tyder på att äldre av naturliga skäl söker sig till tillgängligare bostäder med ökad ålder. Cirka 51 procent av 65–69 åringar bor i bostäder med låg tillgänglighet medan cirka en tredjedel över 80 år bor i bostäder med låg tillgänglighet. Det är dock relativt sett många i hög ålder som bor i bostäder med låg tillgänglighet. 53 procent (+/- 12 procent) av dessa önskar flytta från sin bostad.



Figur 8. Andel äldre i flerbostadshus som bor i bostäder med låg tillgänglighet, efter ålder.

Var tionde som bor tre trappor upp saknar hiss

Cirka 10 procent av äldre personer som bor tre trappor upp eller högre saknar hiss. Det motsvarar 343 personer (Övre KI 190; Under KI 497). 830 personer bor två trappor upp och saknar också hiss. Uppemot uppskattningsvis 1 200 personer av äldre bor alltså två trappor upp eller högre och saknar hiss.



Figur 9. Antal äldre som har eller saknar hiss utifrån våningsplan

Bättre tillgänglighet i bostadsrätter än hyresrätter

Av boende i bostadsrätter är det 11 procent som uppger att de vill flytta på grund av en otillgänglig bostad medan 18 procent av boende i hyresrätter vill flytta på grund av en otillgänglig bostad. Det finns alltså en relativt stor skillnad i tillgänglighet mellan bostadsrätter och hyresrätter.

Skillnader mellan stadsdelar

Diagrammet visar andelen flerbostadshus med låg tillgänglighet i olika områden. Varje punkt motsvarar en skattning för ett område och de vertikala linjerna visar osäkerheten i skattningen (konfidensintervall).



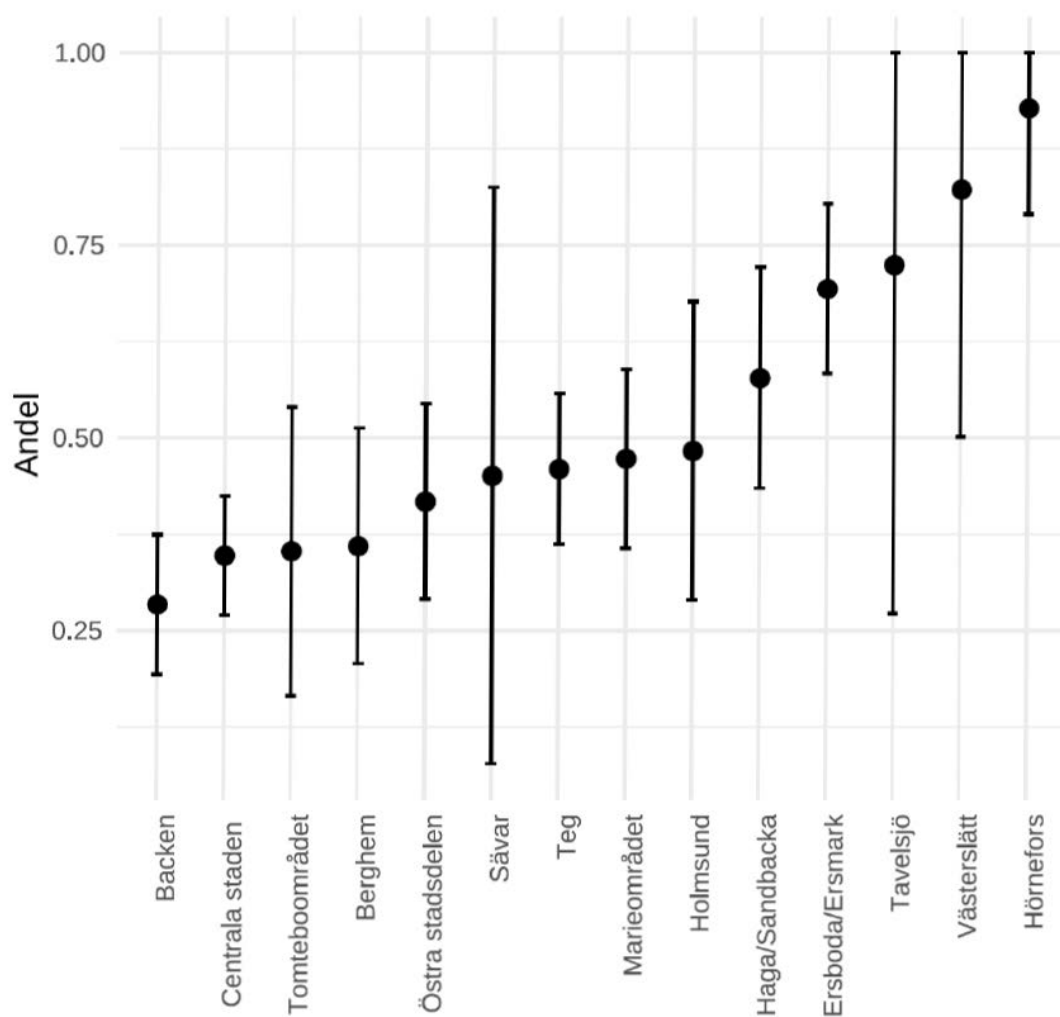


Fig 10. Figuren visar andelen flerbostadshus som har låg tillgänglighet, efter stadsdel.

Resultaten visar att det finns ganska stora skillnader mellan områden. I den ena änden av skalan ligger exempelvis Backen, där andelen flerbostadshus med låg tillgänglighet är relativt låg, omkring 30 procent. I den andra änden ligger Hörnefors, där motsvarande andel är betydligt högre, nära 90 procent.

Även andra områden, som Västerslätt och Tavelsjö, ligger relativt högt, medan exempelvis Centrala staden och Tomteboområdet ligger närmare den lägre delen av skalan.

Dock är det viktigt att ta hänsyn till osäkerheten i skattningarna. De lodräta linjerna visar att vissa uppskattningar är mer osäkra än andra. I områden där linjerna är långa är osäkerheten större, vilket innebär att resultaten bör tolkas med viss försiktighet. Det gäller framförallt Sävar och Tavelsjö.

När konfidensintervallen överlappar varandra betyder det att skillnaderna mellan områden inte är statistiskt säkerställda. Det innebär att även om ett område ser ut att ha högre eller lägre andel än ett annat så kan skillnaden bero på slumpen.

Indikatorer

Följande avsnitt beskriver mer ingående skillnader mellan byggnader och bostäder med hög respektive låg tillgänglighet. Analysen fokuserar på skillnaderna mellan dessa två olika bestånd men beskriver också den generella utbredningen eller omfattningen av tillstånden.

Hiss

Nedanstående figur visar tydliga skillnader i tillgänglighet mellan bostäder med låg respektive hög tillgänglighet, mätt som andel ja-svar på olika frågor kopplade till hiss och framkomlighet.

Den största skillnaden finns i förekomsten av hiss. I byggnader med hög tillgänglighet har samtliga (100 procent) hiss, medan endast omkring 2 procent av byggnaderna med låg tillgänglighet har det. Detta visar en stor strukturell skillnad mellan grupperna.

Även när det gäller möjligheten att nå hissen utan att behöva använda trappor är skillnaderna betydande. I bostäder med hög tillgänglighet uppger samtliga (100 procent) att detta är möjligt, jämfört med cirka 55 procent i gruppen med låg tillgänglighet.

När det gäller hissens funktion är skillnaden något mindre men fortfarande tydlig. Cirka 99 procent i hög tillgänglighet uppger att hissen fungerar som den ska, jämfört med 56 procent i låg tillgänglighet.

Den minsta skillnaden återfinns i frågan om hissens storlek för användning med rullator eller rullstol, där 99 procent i hög tillgänglighet svarar ja jämfört med 79 procent i låg tillgänglighet.

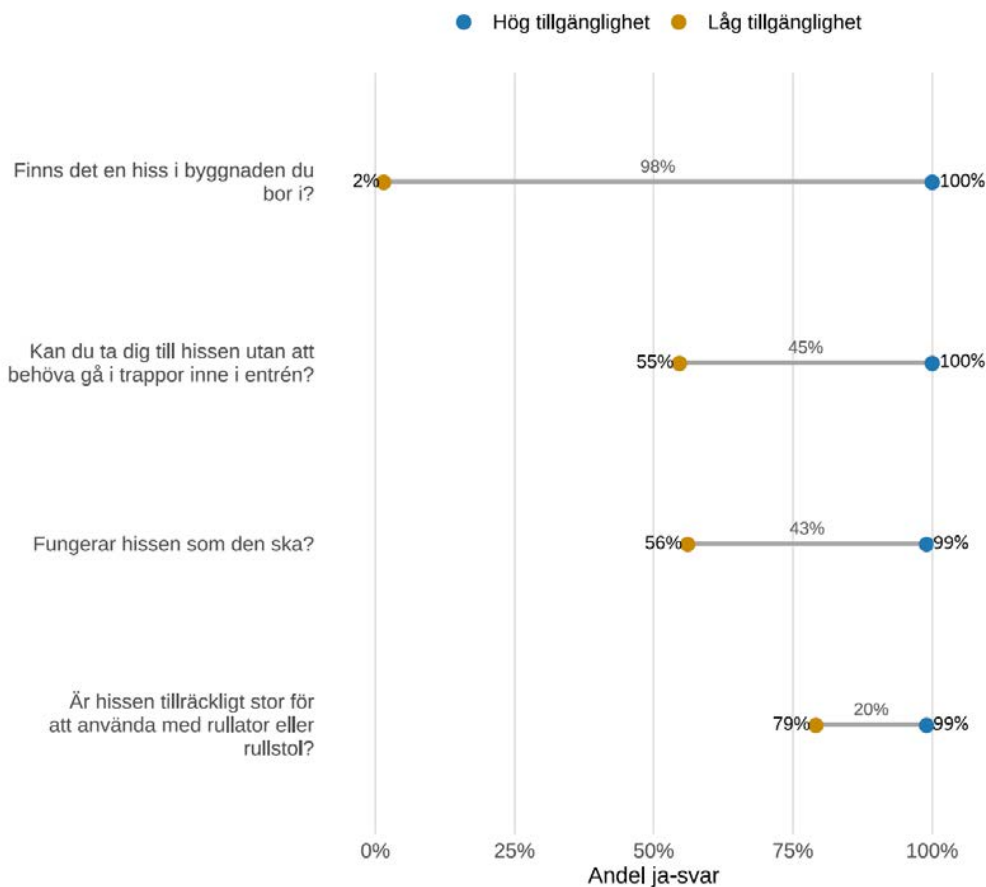


Fig 11. Figuren visar andelen ja-svar på frågor relaterade till hiss.

Utomhusmiljö

Figuren nedan visar skillnader i utemiljö mellan bostäder med låg respektive hög tillgänglighet.

De största skillnaderna finns i mer specifika tillgänglighetsfunktioner. Till exempel är tillgången till sittplatser utomhus betydligt högre i gruppen med hög tillgänglighet (91 procent) jämfört med låg tillgänglighet (56 procent). Även möjligheten att förvara rullator eller rullstol i ett låsbart utrymme skiljer sig påtagligt (69 procent jämfört med 39 procent).

Drift och underhåll av utemiljön också är en viktig del av tillgängligheten. När det gäller trygghet i utemiljön under vintertid (t.ex. snöröjning och halkbekämpning) finns också en tydlig skillnad, där 79 procent i hög tillgänglighet upplever gångvägarna som trygga jämfört med 62 procent i låg tillgänglighet.

För vissa grundläggande funktioner såsom belysning, gångvägars kvalitet och möjlighet till av- och påstigning nära entrén, är skillnaderna mindre. I dessa fall ligger båda grupperna på relativt höga nivåer (cirka 84–98 procent), även om hög tillgänglighet genomgående har bättre värden. Vissa basala kvaliteter i utemiljön är alltså relativt väl uppfyllda även i bostäder med lägre tillgänglighet.

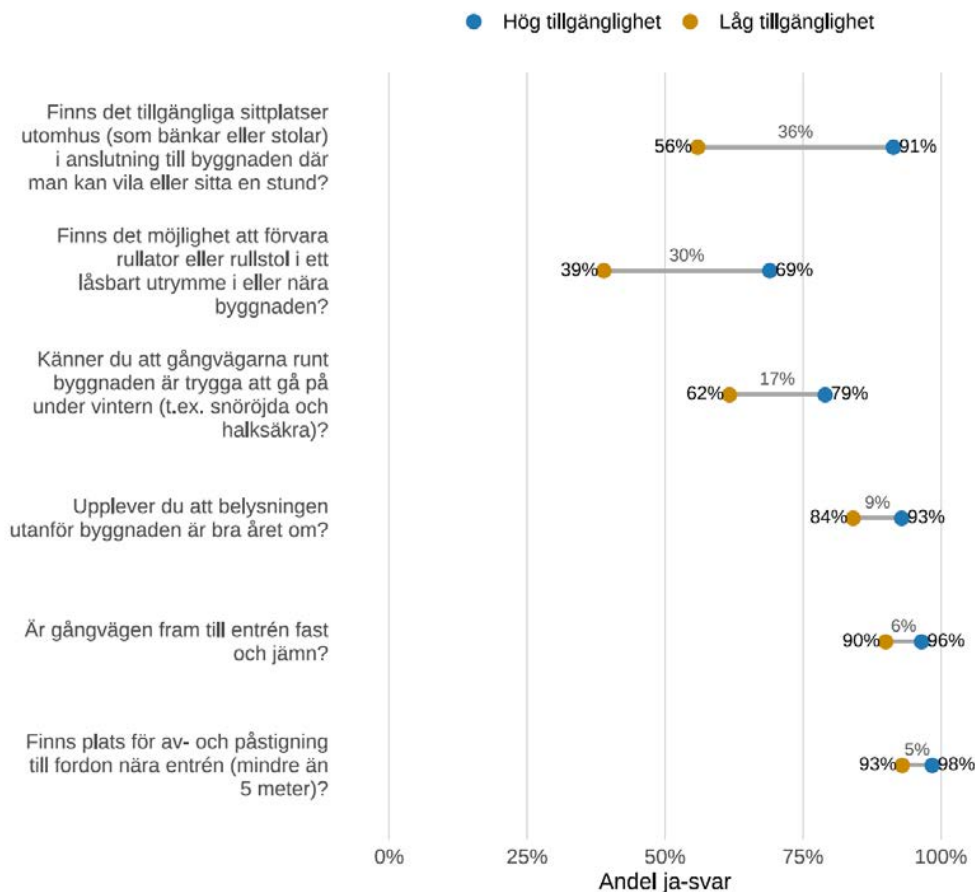


Fig 12. Figuren visar andelen ja-svar på frågor relaterade till utomhusmiljön.

Entré, trappor och ramper

Figuren nedan visar fortsatt skillnader i entréns utformning och funktion mellan bostäder med låg respektive hög tillgänglighet. Här finns stora gap i flera viktiga aspekter som direkt påverkar möjligheten att ta sig in i byggnaden.

De största skillnaderna finns i funktioner som underlättar självständig tillgång till entrén. Exempelvis har nästan alla byggnader med hög tillgänglighet (fungerande) dörröppnare (98 procent), medan motsvarande andel i låg tillgänglighet endast är 18 procent. Även möjligheten att stå med rullator eller rullstol utanför entrén och öppna dörren utan problem skiljer sig kraftigt (91 procent jämfört med 38 procent). Detta visar att entréns användbarhet i praktiken är avsevärt bättre i den högre tillgänglighetsgruppen.

Även fysiska utformningsaspekter som trösklar och dörrbredd visar stora skillnader. Nästan samtliga i hög tillgänglighet uppger att entrén är fri från höga trösklar (99 procent) och att dörren är tillräckligt bred (99 procent), medan motsvarande andelar i låg tillgänglighet ligger på 67 procent respektive 71 procent. Dessa skillnader är viktiga för framkomligheten, inte minst för personer med hjälpmedel.

Tillgången till ramp är en annan aspekt där skillnaden är tydlig (61 procent i hög tillgänglighet jämfört med 16 procent i låg). Vidare är förekomsten av trappa upp till entrén högre i låg tillgänglighet (35 procent) än i hög (10 procent).

När det gäller andra funktioner som ledstänger och förvaring/laddning av rullstol är nivåerna generellt lägre i båda grupperna, men fortfarande bättre i hög tillgänglighet. Exempelvis har 79 procent i hög tillgänglighet ledstänger vid trappa jämfört med 60 procent i låg, och 26 procent har utrymme för rullstol jämfört med endast 7 procent i låg tillgänglighet.

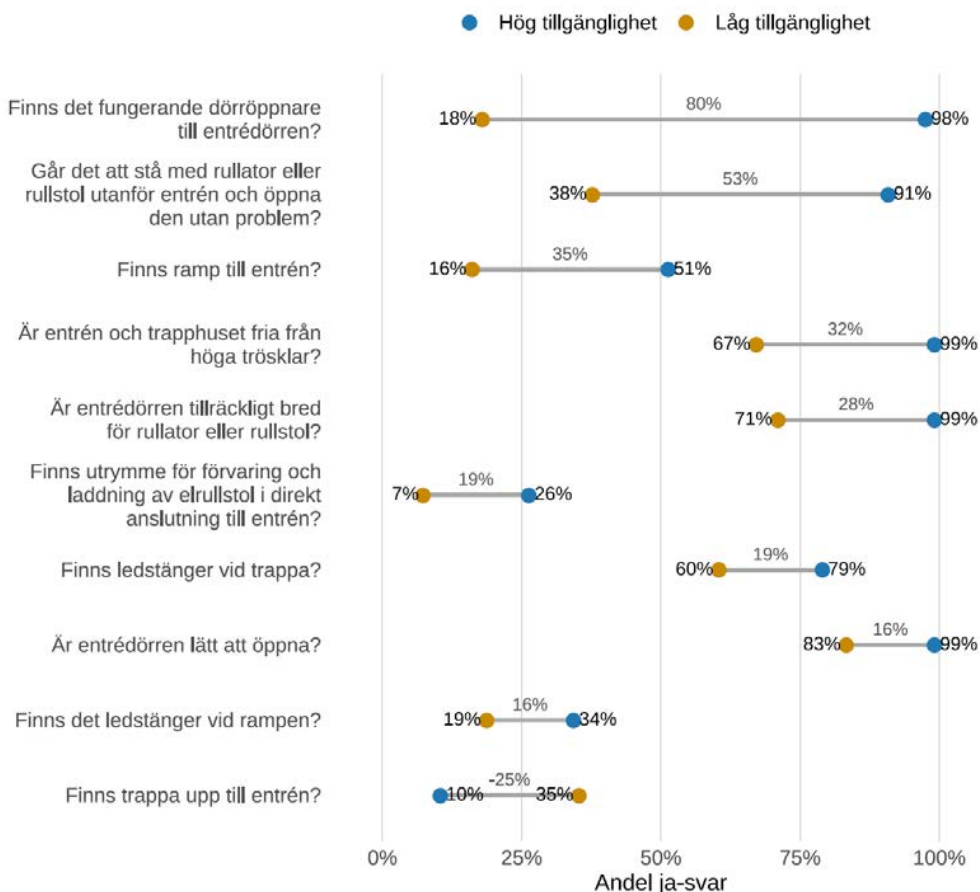


Fig 13. Figuren visar andelen ja-svar på frågor relaterade till entré, trappor och ramper.

Trapphus och gemensamma utrymmen

Nedanstående figur visar skillnader i tillgänglighet i gemensamma utrymmen och funktioner inne i byggnaden mellan låg och hög tillgänglighet. Även här finns ett mönster där hög tillgänglighet generellt innebär bättre förutsättningar, men variationen mellan olika funktioner är stor.

De största skillnaderna finns i mer specialiserade tillgänglighetsåtgärder. Exempelvis har 60 procent i bostäder med hög tillgänglighet fungerande dörröppnare till andra utrymmen, jämfört med endast 7 procent i låg tillgänglighet. Även kontrastmarkering i trappor är betydligt vanligare i hög tillgänglighet (44 procent) än i låg (10 procent). Detta visar att mer riktade anpassningar för orienterbarhet och självständighet ofta saknas i bostäder med låg tillgänglighet.

När det gäller framkomlighet till avfallsutrymmen och belysning i trapphus är nivåerna generellt höga i båda grupperna, men fortfarande något bättre i hög tillgänglighet. Till exempel uppgår 95 procent i hög tillgänglighet att vägen till avfallshantering är fri från hinder, jämfört med 78 procent i låg. För belysning i trapphus är motsvarande siffror 100 procent respektive 88 procent.

Tillgången till gemensam tvättstuga i princip är likartad mellan grupperna (cirka 47 procent i låg och 44 procent i hög tillgänglighet).

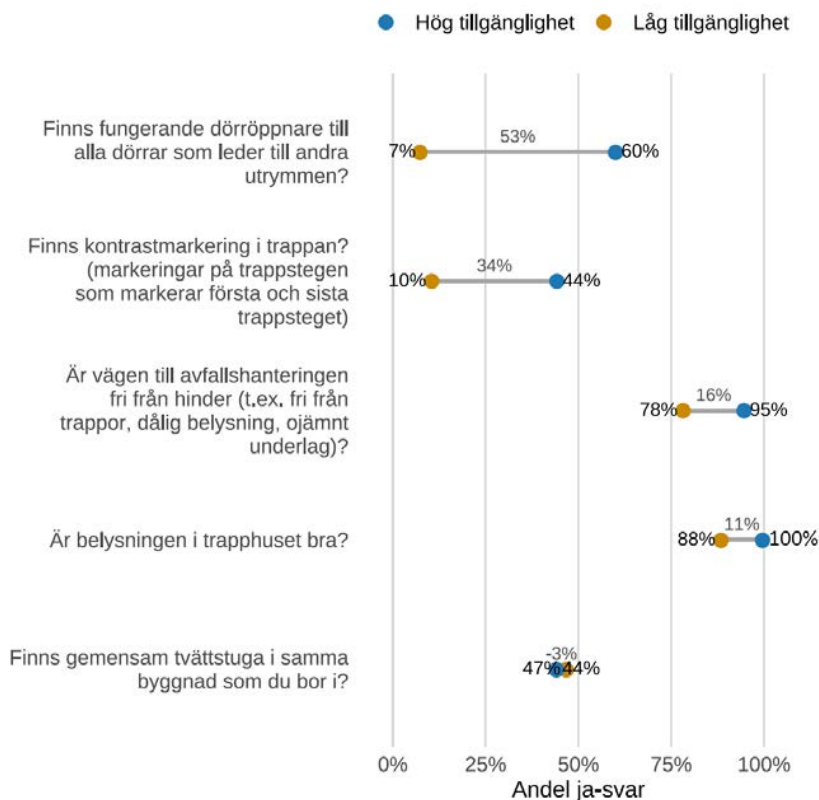


Fig 14. Figuren visar andelen ja-svar på frågor relaterade till trapphus och gemensamma utrymmen.

Badrum och kök

Figuren nedan visar skillnader i tillgänglighet i bostadens inre miljö, med avseende på badrum och kök och mellan grupperna med låg och hög tillgänglighet. Mönstret liknar tidigare figurer. Hög tillgänglighet innebär genomgående bättre förutsättningar, men skillnadernas storlek varierar beroende på funktion.

De tydligaste skillnaderna återfinns i badrummets utformning. Att kunna ta sig in och ut ur badrummet utan att hindras av höga trösklar uppges av 90 procent i hög tillgänglighet jämfört med 61 procent i låg. Även svängutrymme i badrummet visar en liknande skillnad (89 procent jämfört med 61 procent). Grundläggande framkomlighet och användbarhet i hygienutrymmen är således bättre i den högre tillgänglighetsgruppen.

När det gäller kökets funktion och utformning är skillnaderna något mindre men fortfarande tydliga. Exempelvis har 88 procent i hög tillgänglighet utdragbara lådor i bänkskåp jämfört med 64 procent i låg, vilket underlättar användning. Upplevelsen av att köket fungerar bra för matlagning är hög i båda grupperna (93 procent respektive 86 procent), liksom möjligheten att nå köksskåp (91 procent respektive 86 procent). Här tycks alltså grundläggande funktion fungera relativt väl även vid lägre tillgänglighet.

En mer specifik stödjande funktion, duschstänger eller stödhandtag, är mindre vanligt förekommande i båda grupperna, men ändå något vanligare i hög tillgänglighet (40 procent jämfört med 27 procent). Vissa kompletterande hjälpmedel är således inte standard ens i mer tillgängliga bostäder.

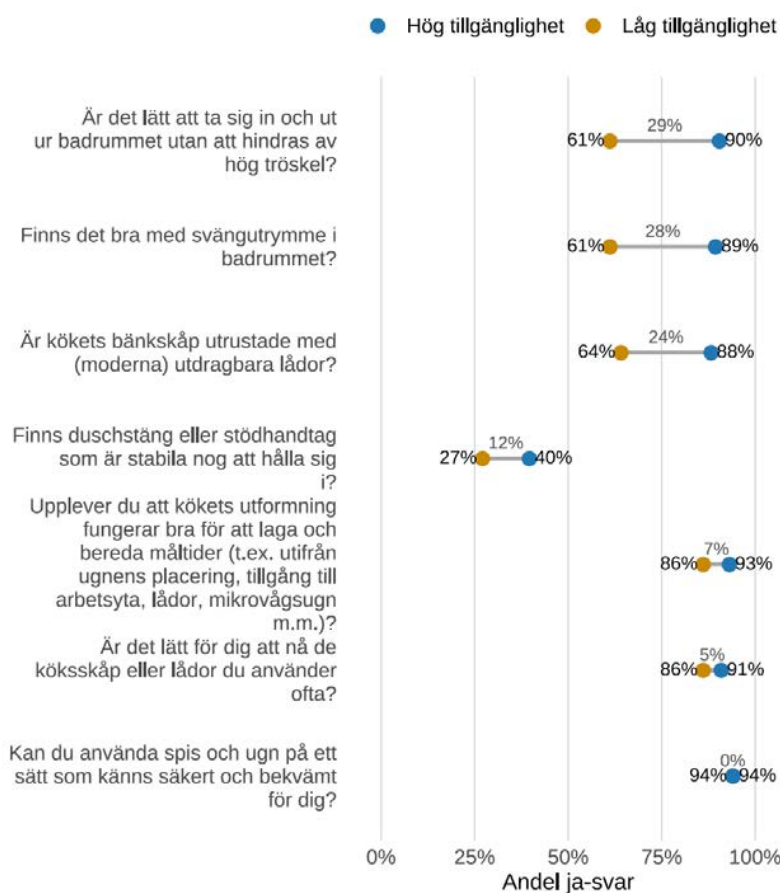


Fig 15. Figuren visar andelen ja-svar på frågor relaterade till badrum och kök.

Uteplats

Figuren visar tillgänglighet kopplad till balkong eller uteplats och här är skillnaderna mellan låg och hög tillgänglighet generellt mindre än i tidigare figurer, med ett tydligt undantag.

Den största skillnaden gäller utrymme på balkongen/uteplatsen. I bostäder med hög tillgänglighet uppger 95 procent att det finns tillräckligt med plats för att sitta bekvämt eller använda hjälpmedel, jämfört med 64 procent i låg tillgänglighet. Detta pekar på att dimensionering och användbarhet av ytan skiljer sig markant mellan grupperna.

När det gäller säkerhet är nivåerna mycket höga i båda grupperna, med 100 procent i hög tillgänglighet och 95 procent i låg. Även möjligheten att ta sig ut till balkongen/uteplatsen är god i båda fallen (96 procent respektive 94 procent), vilket tyder på att själva tillgången och grundläggande funktion fungerar relativt väl oavsett tillgänglighetsnivå.

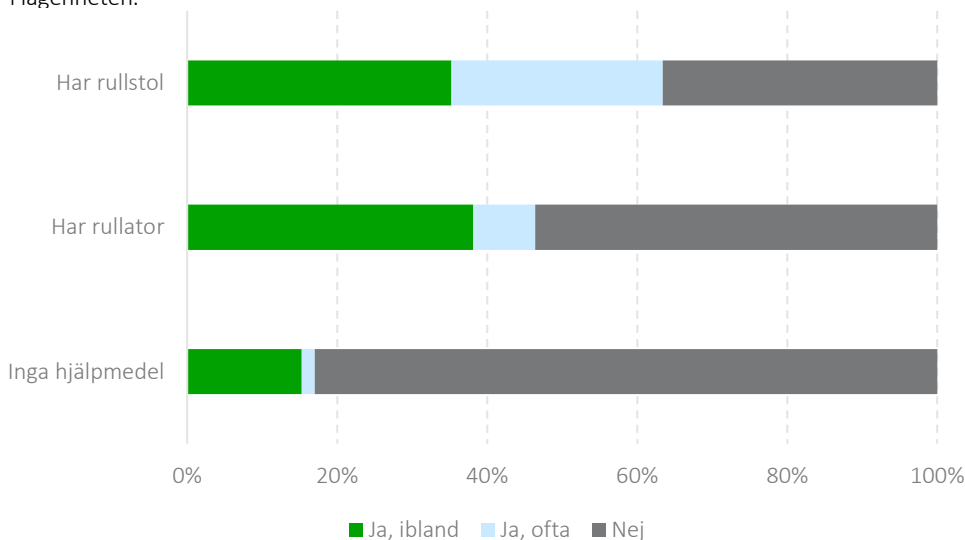
Nästan alla har tillgång till en egen balkong eller uteplats (97 procent i båda grupperna), vilket innebär att denna aspekt inte skiljer sig mellan låg och hög tillgänglighet.



Fig 16. Figuren visar andelen ja-svar på frågor relaterade till uteplats.

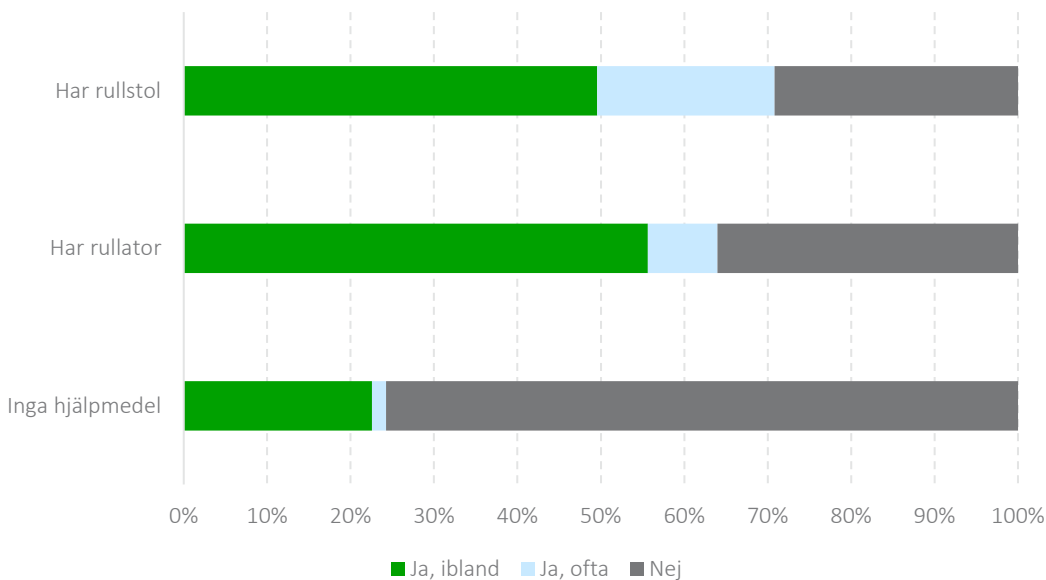
Vanligare att personer med hjälpmedel känner sig isolerade i sina hem

Cirka 2 600 använder rullator och omkring 200 rullstol av boende i flerbostadshus. Det är betydligt vanligare att personer med hjälpmedel känner sig isolerade i sina hem. Oavsett hjälpmedel eller inte är det omkring 3060 personer som ibland eller ofta känner sig begränsade eller ensamma hemma i lägenheten.



Figur 17. Känner du dig isolerad (begränsad/ensam) i din lägenhet?

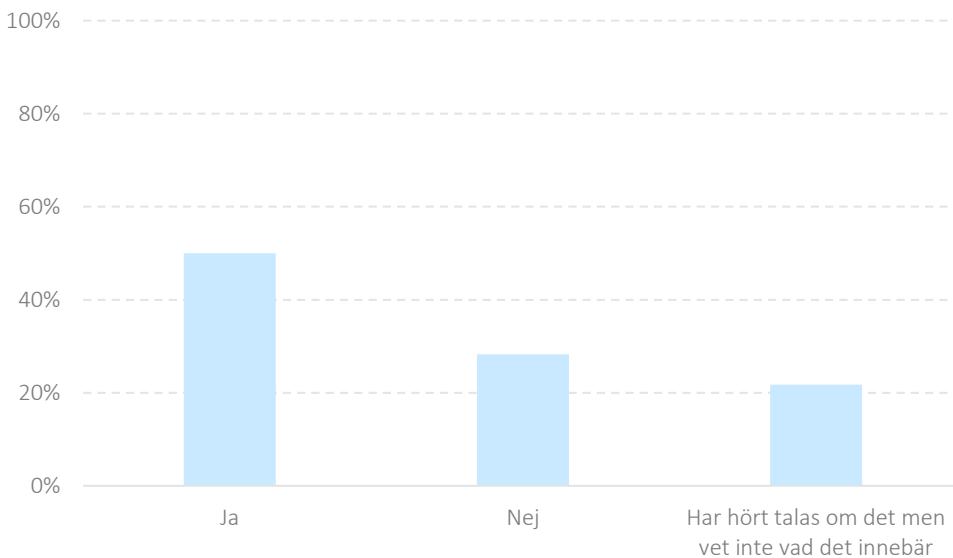
Det är också en hög andel som känner rädsla för att falla och därför avstår från att gå ut.



Figur 18. Händer det att du låter bli att gå ut, på grund av rädsla för fallolycka?

Stöd att söka

Personer med en varaktig funktionsnedsättning har möjlighet att ansöka om bostadsanpassningsbidrag i syfte att underlätta det dagliga livet i hemmet. Bidraget regleras i Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. I Umeå kommun är det cirka 50 procent som inte vet vad det innebär och att det är möjligt att söka i gruppen boende i flerbostadshus som är 65 år eller äldre.



Figur 19. Frågan som besvarades var "Känner du till att du kan ansöka om bostadsanpassningsbidrag för att göra förändringar i bostaden om du har en bestående funktionsnedsättning?"

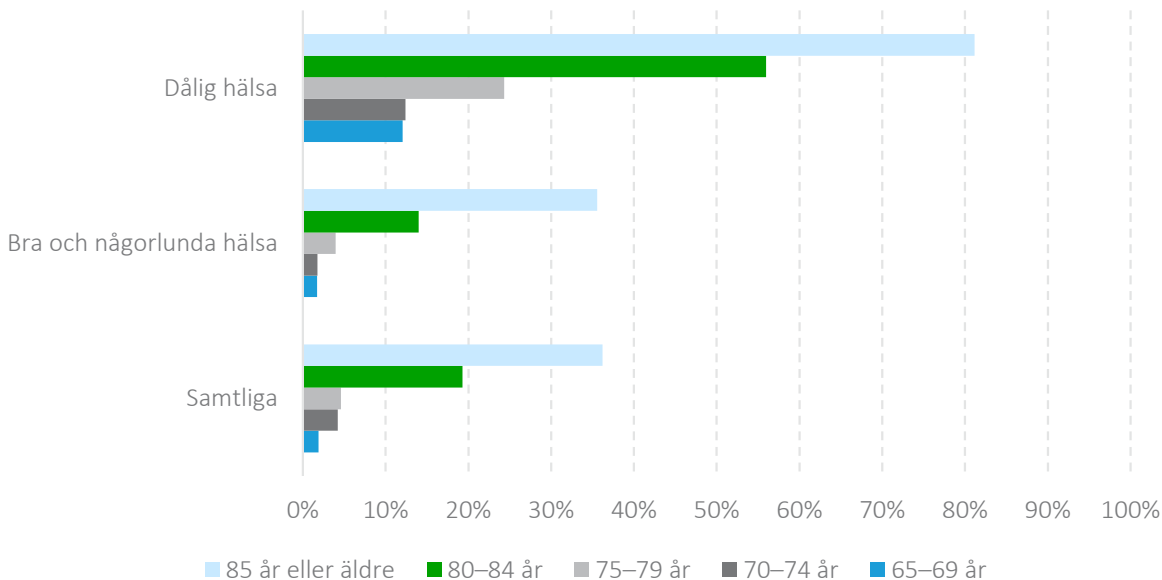
Bidrag kan lämnas för anpassning av bostadens fasta funktioner, exempelvis åtgärder som underlättar sömn, personlig hygien, matlagning, måltider, förflyttning samt möjligheten att ta sig in i och ut ur bostaden.

Enligt gällande lagstiftning finns nu även möjlighet för bostadsrättsföreningar och hyresvärdar att, efter medgivande från den enskilde, överta rätten till bidrag för anpassningar i gemensamma utrymmen, såsom trapphus.



Hemtjänstinsatser

Analysen visar att ålder och hälsa är de faktorer som tydligast hänger samman med sannolikheten att ha hemtjänstinsatser. Sannolikheten för hemtjänst ökade med stigande ålder, särskilt från 80 års ålder och uppåt, och personer med nedsatt hälsa hade betydligt högre sannolikhet att ha hemtjänst än personer



Figur 20. Hemtjänstinsats efter ålder och självskattad hälsa

När analyserna tog hänsyn till ålder och hälsa framkom inget tydligt linjärt samband mellan bostadens tillgänglighet och sannolikheten att ha hemtjänst. Däremot hade personer i bostäder med måttlig tillgänglighet genomgående högre sannolikhet för hemtjänst jämfört med personer i bostäder med hög tillgänglighet, medan motsvarande mönster inte kunde ses för personer i bostäder med låg tillgänglighet. Ett liknande resultat återkom även vid analys av mer omfattande hemtjänstinsatser.

När analyserna även inkluderade användning av hjälpmedel, såsom rullator eller rullstol, framkom att fysisk funktionsförmåga hade ett starkt samband med hemtjänstinsatser. Personer i bostäder med måttlig tillgänglighet använde också oftare hjälpmedel jämfört med personer i bostäder med hög eller låg tillgänglighet, samtidigt som sambandet mellan måttlig tillgänglighet och högre sannolikhet för hemtjänst kvarstod.

Resultaten tyder på att sambandet mellan bostadens tillgänglighet och hemtjänstbehov är mer komplext än ett enkelt samband där lägre tillgänglighet automatiskt innebär större omsorgsbehov. En möjlig tolkning är att personer med större omsorgsbehov i mindre tillgängliga bostäder i högre grad redan har flyttat till mer anpassade boenden, medan personer i bostäder med måttlig tillgänglighet oftare kan bo kvar hemma med stöd av hemtjänstinsatser.

Öppna svar

De öppna svaren visar att många äldre upplever brister i både bostadsmiljön och den omgivande utemiljön. Återkommande förekommer synpunkter på framkomlighet utomhus, där snö, halka, ojämna gångvägar och bristande belysning upplevs skapa otrygghet och begränsa möjligheten att röra sig självständigt. Även trafikmiljön lyfts fram som ett hinder.

Flera svar pekar också på behovet av bättre stöd i utemiljön, exempelvis fler sittplatser och bättre möjligheter till cykelparkering. Sådana funktioner kan ha stor betydelse för möjligheten att vistas ute och ta sig till vardagliga aktiviteter.

Även bostadens inre miljö beskrivs som viktig för trivsel och funktion i vardagen. Synpunkter rör bland annat värme, ventilation och den generella funktionaliteten i bostaden. Svaren visar att tillgänglighet inte enbart handlar om att kunna ta sig in och ut ur bostaden utan också om hur hela boendemiljön fungerar i praktiken när rörligheten minskar.

Flera svar berör upplevda brister i transportmöjligheter och kollektivtrafik, där nuvarande lösningar inte alltid upplevs vara anpassade för äldres behov.





Bilaga

Ett tillgänglighetsindex konstruerades utifrån 18 variabler som beskriver olika aspekter av bostadens tillgänglighet, däribland tillgång till hiss, trappa till entré, dörröppnare, tröskelfrihet, dörrbredd på entrédörr, utrymme utanför entré, kontrastmarkeringar i trappa, trappljus, svängutrymme i badrum, tröskel till badrum, förvaringsutrymme för rullator eller rullstol.

En principalkomponentanalys (PCA) genomfördes på datan. Indexet extraherades från indi-vidernas värden på den första huvudkomponenten (vilken tolkades som ett sammanfattande mått på tillgänglighet).

För att underlätta tolkning skalades indexet om till ett intervall mellan 0 och 100, där högre värden indikerar högre tillgänglighet. Som ett komplement prövades också indexets interna konsistens med Cronbachs alfa som visade god reliabilitet ($\alpha = 0,85$). Det kontinuerliga tillgänglighetsindexet kategoriserades med hjälp av modellbaserad klustring. Metoden utgår från att fördelningen kan beskrivas som en blandning av flera sannolikhetsfördelningar där varje komponent motsvarar ett kluster. Modeller med 2 till 4 kluster skattades och det slutliga antalet kluster valdes utifrån BIC. Efter skattningen sorterades klustren utifrån sina genomsnittliga indexvärden och klassificerades i stigande ordning som låg, måttlig och hög tillgänglighet



Kvalitetsdeklaration

1 Innehåll

1.1 Statistiska storheter

1.1.1 Population

Personer folkbokförda i Umeå kommun, 65 år och äldre, boende i flerbostadshus. Populationen omfattar totalt 13 598 personer. Urvalet drogs 2025-08-25. Undersökningen omfattar personer 65 år och äldre eftersom tillgänglighetsfrågan är särskilt relevant i denna grupp. Med stigande ålder ökar förekomsten av funktionsnedsättningar och behov av hjälpmedel, vilket gör att bostadens utformning får större betydelse för möjligheten att klara vardagen och bo kvar. Yngre personer kan ha behov av tillgängliga bostäder vid funktionsnedsättning men dessa behov är mer heterogena och mindre kopplade till ålder som faktor

1.1.2 Variabler

Personvariabler: Kön, ålder.

Analysvariabler: flyttvilja, tillgänglighetsindikatorer, upplåtelseform samt andra bakgrunds- och analysvariabler enligt enkät.

1.1.3 Statistiska mått

Totaler, medelvärden, spridningsmått, konfidensintervall.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Kön, ålder samt boende i flerbostadshus med låg samt hög tillgänglighet enligt definierat tillgänglighetsindex.

1.2 Fullständighet

Personer under 65 år samt boende i småhus ingår inte i undersökningen.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Enkätundersökningar medför alltid ett visst bortfall. Kalibrering har genomförts med avseende på ålder och kön för att minska bortfallsbias. Urvalsstorleken medför begränsningar i möjligheten att dela upp resultatet ytterligare vid efteranalyser.

2.2 Osäkerhetskällor

Slumpfel, ramfel, minnesfel, bearbetningsfel.

2.2.1 Urval

Urvalet baserades på Umeå kommuns folkbokföringsregister (kommuninvånarregistret) och skedde genom ett obundet slumpmässigt urval. Urvalet bestämdes till 1 100 personer. 67 procent deltog.

2.2.2 Ramtäckning

Urvalsramen Umeå kommuns folkbokföringsregister ger övertäckning (personer som avlidit eller flyttat ut efter urvalsdragningen) och undertäckning (personer som flyttat in efter urvalsdragningen).

2.2.3 Mätning

Mätning sker genom en webbenkät och/eller pappersenkät. Mätfel kan uppstå genom att respondenterna minns fel eller avstår från att rapportera svaren.

En påminnelse skickades ut den 13 oktober.

2.2.4 Svartsbortfall

Objektsbortfallet var 33 procent. Kalibrering genom GREG användes för att motverka skevhet, baserat på kön och ålder.

2.2.5 Bearbetning

Fel kan uppstå vid registreringen/inskanning av data. Kontroller och rimlighetsbedömningar har genomförts för att minska risken för bearbetningsfel.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

95-procentiga konfidensintervall redovisas för huvudindikatorer i rapporten enbart där osäkerheten är störst.

3 Jämförbarhet och användbarhet

3.1 Jämförbarhet över tiden

Jämförbarheten över tid är god under förutsättning att frågeformulär och metod hålls oförändrade. Mätvecka är vecka 40, 29:e september. Insamlingsperioden avslutas 29:e oktober.

4. Övrigt

Vid urvalsundersökningar uppstår vissa osäkerheter. Dessa kan uppskattas genom att konfidensintervall skapas. Varje

uppskattat värde kan beskrivas som vad personerna som besvarade frågorna i enkäten tycker och är ett punktestimat för populationen. För att dra slutsatser om hela populationen (samtliga personer mellan 65 år och äldre boende i flerbostadshus) bör konfidensintervall skapas. Sådana intervall redovisas i analysen där det är särskilt relevant och osäkerheten större. Dessa betecknar hur tillförlitliga svaren är. Dessa är viktiga att ta hänsyn till för att inte misstolka vissa resultat som kan vara orsakade av slump; om informationen

är nedbruten på stadsdelsnivå eller olika åldersgrupper blir intervallen större och viktigare att ta hänsyn till. Resultaten i analysen återspeglar hur samtliga 13 600 personer i flerbostadshus upplever tillgängligheten.

Det finns 3313 flerbostadshus i Umeå kommun enligt kommunens byggnadsregister. I 2410 av dessa fanns en person som var född 1960 eller tidigare, 903 flerbostadshus saknade en 65+ person.



Nyckeltal

1. Övergripande nyckeltal

Nyckeltal	Värde
Andel äldre i flerbostadshus som vill flytta	36%
Uppskattat antal äldre som vill flytta	cirka 4 900
Andel som vill flytta p.g.a. tillgänglighet	14%
Uppskattat antal som vill flytta p.g.a. tillgänglighet	cirka 1 900
Andel som bor i bostäder med låg tillgänglighet	45%
Antal äldre i bostäder med låg tillgänglighet	cirka 6 100

2. Tillgänglighetsnyckeltal

Nyckeltal	Värde
Andel låg tillgänglighet med hiss	1,5%
Andel hög tillgänglighet med hiss	100%
Andel låg tillgänglighet med trappa till entré	35%
Andel hög tillgänglighet med ramp	61%
Andel låg tillgänglighet med dörröppnare	18%
Andel hög tillgänglighet med dörröppnare	98%

3. Hissrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	Värde
Äldre som bor ≥ 3 trappor upp utan hiss	cirka 343
Äldre som bor ≥ 2 trappor upp utan hiss	cirka 1 200
Flyttvilja: saknar hiss + sämre hälsa	85%

4. Riskprofil / utsatthet

Nyckeltal	Värde
Flyttvilja: hjälpmedel + låg tillgänglighet	62%
Flyttvilja: hjälpmedel + hög tillgänglighet	28%
Flytt till mer tillgänglig bostad: låg tillgänglighet + sämre hälsa	32%
Flytt till mer tillgänglig bostad: hög tillgänglighet + god hälsa	≈0%

5. Sociala nyckeltal

Nyckeltal	Värde
Personer som ibland/ofta känner sig isolerade	cirka 3 060
Personer som använder rullator	cirka 2 600
Personer som använder rullstol	cirka 200
Andel som avstår från att gå ut p.g.a. fallrädsla	Högre bland hjälpmedelsanvändare

6. Trygghetsboende / framtida behov

Nyckeltal	Värde
Intresserade av trygghetsboende	cirka 40%
Antal intresserade	cirka 5 300
Andel som står i kö	9%

Nyckeltal	Värde
Andel som redan bor i trygghets-/seniorboende	11%
Genomsnittligt TI i trygghets-/seniorboende	86

Nyckeltal	Värde
Andel som inte känner till bostadsanpassningsbidrag	cirka 50%

Nyckeltal	Värde
Flytt p.g.a. otillgänglighet – bostadsrätt	11%
Flytt p.g.a. otillgänglighet – hyresrätt	18%
Andel låg tillgänglighet i vissa områden	upp till cirka 90%





Tjänsteskrivelse

2026-09-14

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00351

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti 2026

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner rapporten för perioden januari till augusti 2026.
2. Byggnadsnämnden godkänner uppföljningen av internkontrollplanen för perioden januari till augusti 2026 och bedömer att den interna styrningen ock kontrollen är tillräcklig och ändamålsenlig.
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

För att ge möjlighet till insyn att hantera avvikelser sker rapportering från nämnder, bolag och kommunstyrelse till kommunfullmäktige via en förenklad rapport för perioden januari till april, delårsbokslut för perioden januari till augusti och årsredovisning för hela 2026.

Nämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari–augusti består av tre delar: verksamhetsuppföljning, personaluppföljning och ekonomiuppföljning.

I samband med nämndens beslut om att godkänna nämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden ska nämnden även ta del av och godkänna rapport över nämndens arbete med intern kontroll för motsvarande period.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-14

Nämndens rapport till KS för perioden januari-augusti 2026

Nämndens uppföljning av Internkontrollplan

Nämndens uppföljning av verksamheten för januari-augusti 2026

Beredningsansvariga/Föredragande

Fredrik Hedlund, tf. stadsbyggnadsdirektör

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Marie Häggström, lantmäterichef

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00351

Johanna Söderholm, planchef
Camilla Högdahl, HR-chef

Beslutet ska skickas till

SLK ekonomi och styrning, ksrapportering@umea.se
Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

Byggnadsnämndens rapport till KS – T2 2026

Verksamhetsrapport

Nämndens grunduppdrag

Byggnadsnämnden	Bedömning januari-augusti 2026	Prognos för januari-december 2026
Nämndens grunduppdrag i sin helhet.	I hög grad uppfyllt.	I hög grad uppfyllt.

Bedömning och motivering

Nämnden gör utifrån nyckeltal i perspektiven kund, personal, ekonomi och verksamhet bedömningen att grunduppdraget i hög grad är uppfyllt. Uppföljning av nyckeltal och nämndspecifika mål sker i nämndens verksamhetsuppföljning som redovisas i bilaga.

Inriktningsmål och program

Många delar av nämndens grunduppdrag kan kopplas till inriktningsmålen.

I tabellen nedan visas exempel på delar av nämndens ansvar som kan kopplas till destinerade program. Arbetet inom dessa områden samt aktiviteter beskrivs i tillsyns- och aktivitetsplaner för de olika verksamheterna och återrapportering sker direkt till nämnd.

Inriktningsmål	Program	Huvudsakliga verksamhetsområden
Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050.	Tillväxt	Detaljplanering Bygglov Fastighetsbildning Nybyggnadskartor GIS analyser Bostadsanpassning
Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden.	Social hållbarhet	Detaljplanering Bygglov
Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället såväl som sina egna liv.	Social hållbarhet	Berör samtliga verksamhetsområden
Umeå ska vara klimatneutralt till 2040.	Klimat	Berör samtliga verksamhetsområden

Verksamhetens utveckling och väsentliga händelser

God planberedskap för bostäder, verksamheter, infrastruktur och samhällsservice är en nyckelfaktor för en stabil tillväxt över tid. Nämnden har under de senaste åren förstärkt och

utvecklat detaljplaneringen vilket nu lett till en bättre planberedskap. Denna uppgår idag till drygt 7000 bostäder.

Nämnden för närvarande arbetar aktivt med 37 detaljplaner innehållande 6 655 bostäder och 309 ha verksamhetsyta. Utöver detta finns en plankö med 73 detaljplaner innehållande byggrätt för bland annat 4 300 bostäder. Nämnden har en uttalad ambition att minska ärendebalansen (aktiva ärenden plus plankö tillsammans). Ärendebalansen har minskat från 194 (2023) till 110 (T2, 2026). Mer arbete återstår framåt men en trend i rätt riktning.

Nämndens lantmäteriverksamhet har under perioden levererat följande:

- 79 avslutade fastighetsbildningsärenden
- 90 nybyggnadskartor
- 41 grundkartor/fastighetsförteckningar
- 2 789 timmar GIS-uppdrag
- 38 finutstakningar

Nämndens samtliga verksamheter har under perioden analyserat samt tagit fram en plan med aktiviteter för nämndens fortsatta brottsförebyggande arbete. Arbetet genomförs under 2026 till största del inom samma ram och nätverk som verksamheternas LOS-tillsyn.

Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige

Uppdrag	Status, jan-aug	Motivering/kommentar	Prognos, status helår
Tilläggsuppdrag 2021:8 Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att tillsammans med kommunens nämnder och bolag undersöka risken för att skattemedel, som bekostar verksamheter inom välfärdssektorn, även med annan utförare än kommunen, används på ett felaktigt sätt och/eller i kriminellt syfte, till exempel för att finansiera organiserad brottslighet, samt att ta fram förslag på åtgärder för att förebygga och förhindra detta.	Genomfört	Nämndens arbete pågår enligt anvisningar från KS. Arbete med verksamhetsanalys beräknas genomföras under hösten	Genomfört
Tilläggsuppdrag: 2023:1 Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen och nämnderna i uppdrag att öka omställningen av nämndernas verksamheter för att	Genomfört	Nämndens arbete pågår enligt anvisningar från KS. Nämnden har efter analys ingen identifierad personalbrist under perioden.	Genomfört

klara grunduppdraget i takt med att personalbristen ökar.			
Tilläggsuppdrag 2023:2 Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen och nämnderna i uppdrag att öka samarbetet och ansvarstagandet över förvaltnings- och nämndgränser.	Delvis genomfört	Samarbetet fungerar i flera sammanhang mycket bra. Fortsatt mycket stora utmaningar finns i arbetet med den ekologiska hållbarheten. Två exempel på frågor där ansvarstagande behöver ske är klimatåtgärder och rening av dagvatten.	Delvis genomfört
Tilläggsuppdrag 2025:1 Kommunfullmäktige ger alla nämnder i uppdrag att genomföra en analys av konsekvenser utifrån förändrade demografiska förutsättningar. Arbetet ska säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid, samt ske i enlighet med av fullmäktige fastställd riktlinje för god ekonomisk hushållning. Förslag på förändring av principiell karaktär ska tillställas fullmäktige.	Genomfört	Analys genomförd och kommer att tas upp i byggnadsnämnden under oktober månad. Sett till kommunens befolkningsutveckling och verksamhetens målgrupper är de demografiska utmaningarna för byggnadsnämnden små. Befolkningsökningen innebär på sikt ett ökat behov av myndighetshetsutövning, förebyggande insatser samt rådgivning, vilket innebär delvis ökade kostnader, dock inte i den omfattningen att de inte kan bäras över tid. Andra faktorer såsom t.ex. digitalisering, kompetensförsörjning och förändrade verksamhetskrav bedöms ha större påverkan på nämndens verksamhet än demografin i sig.	Genomfört

Personalrapport

Nämndens arbete för att nå personalpolitiska mål

Byggnadsnämnden	Bedömning av nämndens arbete med personalpolitiska mål
Mål 5: Umeå kommun ska klara kompetensförsörjningen genom att vara en attraktiv arbetsgivare och spegla mångfalden i samhället.	Enligt plan
Mål 6: Umeå kommun ska ha ledarskap som ges och ger förutsättningar för goda resultat, där riktvärdet för antalet medarbetare per chef inte är fler än 30.	Enligt plan
Mål 7: Umeå kommuns sjukfrånvaro ska minska genom fokus på friskfaktorer och jämställda arbetsförhållanden.	Enligt plan

Åtgärder och viktig utveckling/viktiga händelser inom målområdena

Kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare (mål 5)

Delar av verksamheten har haft stort fokus på kompetensutveckling med anledning av ny lagstiftning som trädde i kraft före årsskiftet.

Representanter från verksamheten har deltagit i Umeå kommuns monter på arbetsmarknadsdagen på Umeå Universitet, Uniaden. Verksamheten har under våren haft praktikanter från olika studieprogram.

Vårens förvaltningsträff handlade om personlig hållbarhet (grunden till effektivt självledarskap och medveten återhämtning) och om att kommunicera på hjärnans villkor och nå fram till mottagaren.

Ledarskap (mål 6)

Förvaltningen fortsätter sitt arbete med att stärka chefer via det gemensamma chefsnätverket, vilket erbjuder framförallt möjlighet att utbyta erfarenheter chefer och ledare emellan. Vårens träffar har handlat om brottsförebyggande arbete och uppföljning från den gemensamma förvaltningsträffen ("Neuroledarskap och Neurokommunikation – konsten att leda sig själv och andra på hjärnans villkor").

Friskfaktorer (mål 7)

Den årliga uppföljningen av systematiskt arbetsmiljöarbete har genomförts under våren, vilken visar på att verksamheterna har ett strukturerat och systematiskt arbete gällande arbetsmiljön. Handlingsplan är föreslagen och beslutad av nämnd. Det pågår arbete inom samtliga friskfaktorer, mer eller mindre, och målvärdena bedöms uppnås under året.

Resultatmätt	Målvärde 2026	Utfall jan–aug 2026			Utfall jan–aug 2025		
		kvinnor	män	totalt	kvinnor	män	totalt
Sjukfrånvaro, totalt i procent av anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid	5,0	4,7	3,1	4,0	6,1	3,6	4,9
Andel långtidsfriska (%)	80	68	90	78	62	82	71
Andel heltidsanställda (%)	90	98	96	97	97	98	97

Ekonomirapport

Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos

Nämnden redovisar en budgetavvikelse uppgående till +3,5 mnkr för perioden. Intäkterna var lägre än budgeterat och även lägre jämfört med motsvarande period föregående år som präglades av ett antal intäktsposter av engångskaraktär, främst tilläggsdebitering av planavgifter och intäkter för gamla bygganmälanärenden. Innevarande års intäkter har även påverkats positivt av engångsintäkter i form av återvunna tidigare avskrivna kundförluster på totalt 1,0 mnkr och ett mottaget statsbidrag på 1,4 mnkr. Vid en jämförelse mellan åren exklusive engångsintäkter så var intäkterna till och med augusti månad i år på en lägre nivå än motsvarande period föregående år. Kostnaderna ligger på en väsentligt lägre nivå jämfört med budget men något högre än föregående år. Det är främst kostnader för personal som har varit lägre än budget under perioden men även kostnaderna för bostadsanpassningsbidrag och drift har varit lägre än budgeterat. Resterande del av året beräknas det totala utfallet bli något bättre än budget även om det finns en osäkerhet om hur verksamheterna påverkas av förändringarna i Plan- och bygglagen. Det senaste tertialets intäkter har varit lägre än vad som förutsågs vid det förra prognostillfället vilket föranleder att prognosen för årets intäkter nu skrivs ner. De lägre intäkterna som utgörs av plan-, bygglov- och förrättningsavgifter kompenseras delvis resultatmässigt av mottagandet av ett statsbidrag och fortsatt lägre kostnader än budgeterat kommande månader. Dessa antaganden medför att årsprognosen kvarstår oförändrat på +5,0 mnkr jämfört med förra delårsrapporten.

(mnkr med en decimal)	Budget jan-aug 2026	Utfall jan-aug 2026	Budget-avvikelse jan-aug 2026	Budget-avvikelse jan-aug 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens intäkter	32,2	27,2	-5,0	2,8	48,5	43,5	-5,0
Verksamhetens kostnader	-72,8	-64,3	8,5	9,3	-114,0	-104,0	10,0
Verksamhetens nettokostnad	-40,6	-37,1	3,5	12,1	-65,5	-60,5	5,0

Investeringar

Inga investeringar under perioden. Resterande del av året beräknas de totala investeringarna uppgå till 0,8 mnkr och avser inköp av inventarier och utrustning.

(mnkr med en decimal)	Budget 31 aug 2026	Utfall 31 aug 2026	Budget- avvikelse 31 aug 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens nettoinvesteringar	-0,3	0,0	0,3	-0,6	-0,5	-0,8	-0,3

Flyktingmottagning från Ukraina

Nämnden har ingen ekonomisk påverkan av flyktingmottagandet under perioden.



Byggnadsnämnden

Verksamhetsuppföljning T2 2026

2026-09-14

**UMEÅ
KOMMUN**

Stadsbyggnadsförvaltningen

Besöksadress: Skolgatan 31A

Postadress: 901 84 Umeå

090-16 10 00

www.umea.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Grunduppdrag.....	3
Internkontroll.....	3
Byggnadsnämndens grunduppdrag	4
Grunduppdraget	4
Styrning och ledning	4
Bedömningar	5
Uppföljning - Grunduppdrag.....	6
Kund.....	7
Verksamhet.....	8
Personal	9
Ekonomi.....	10
Uppföljning - Inriktningsmål och program.....	10
Uppföljning - Tilläggsuppdrag	10
Uppföljning - Internkontroll	10

Sammanfattning

Grunduppdrag

Nämnden gör bedömningen att grunduppdraget under perioden i hög grad har uppfyllts.

Internkontroll

Nämnden bedömer att den interna styrningen och kontrollen är ändamålsenlig och tillräcklig.

Byggnadsnämndens grunduppdrag

Grunduppdraget

Enligt kommunens riktlinjer för aktiverande styrning ska alla nämnder ha ett av kommunfullmäktige beslutat skriftligt grunduppdrag som förtydligar ändamålet med nämnden. Respektive nämnd har ansvar att föreslå hur grunduppdraget bör formuleras och om skäl finns påtala behov av revidering. Respektive nämnd ansvarar även för att verkställa sitt grunduppdrag inom de ramar som lagstiftning och resurstilldelning ger samt utforma en verksamhetsstyrning utifrån behovet. Respektive nämnd ansvarar vidare för att utforma och genomföra uppföljning och bedömning av grunduppdragets genomförande i enlighet med anvisning från kommunstyrelsen. Grunduppdraget är formulerat på följande sätt:

I byggnadsnämndens uppdrag ingår att verkställa kommunens fysiska planering i form av nya detaljplaner, områdesbestämmelser samt stadsdels- och kvartersöversyner. Nämnden ansvar även för lovprövning, tillsyn och prövning av strandskyddsdispens. Nämnden tar beslut om bidrag för bostadsanpassningar. Inom nämndens område finns mättnings- och kartverksamhet, förvaltning av kommunens landskaps- och fastighetsinformation samt förädling av geografiska data. Nämnden ansvarar för den kommunala lantmäterimyndigheten samt för namnsättning av stadsdelar, gator med mera. Inom sina områden arbetar byggnadsnämnden för en hållbar utveckling i Umeå.

Grunduppdragen ska vara långsiktiga och gälla för minst en mandatperiod.

Kommunfullmäktige följer årligen upp hur nämnd/bolag hanterat sitt grunduppdrag.

Styrning och ledning

Inom ramen för tilldelat grunduppdrag har nämnden möjlighet att utifrån sina specifika förutsättningar och behov fastställa hur verksamhetsstyrning och uppföljning ska utformas. Detta innebär att varje nämnd inom grunduppdragets ramar, lagstiftning, övriga direktiv och riktlinjer från kommunfullmäktige har mandat att besluta om mål, uppdrag och aktiviteter för sina egna verksamheter. Vid utformning av nämnds- eller bolagsspecifik verksamhetsstyrning och uppföljning har dock nämnd och bolag att följa eventuella krav från lagstiftning och författning samt beslut och direktiv från kommunfullmäktige samt anvisning från kommunstyrelsen om hur styrning och uppföljning ska utformas. Byggnadsnämnden beslutade 2022-03-23 hur styrning och uppföljning av nämndens grunduppdrag ska ske.

Uppföljning av grunduppdrag: Byggnadsnämndens uppföljning av grunduppdraget sker utifrån följande perspektiv: personal, ekonomi, kund och verksamhet. Inom respektive perspektiv finns kommungemensamma eller nämndspecifika nyckeltal angivna. Samtliga nyckeltal är viktiga för uppföljningen av nämndens grunduppdrag. De nyckeltal som är särskilt viktiga eller nyckeltal inom områden där nämnden önskar en förflyttning åsätts ett målvärde eller målintervall som följs upp av nämnden per månad, tertiäl eller år.

Bedömningar

Uppföljning av grunduppdraget sker genom att nämnden bedömer i vilken omfattning nämnden verkställt grunduppdraget och rapporterar bedömningen till kommunstyrelsen som sammanställer inför hantering i kommunfullmäktige. Respektive nämnd lämnar rapport med bedömning av hur väl man lyckats med sitt grunduppdrag inom ramen för ordinarie verksamhetsuppföljning. Nämndens bedömning styrks med sammanställning av relevanta underlag av kvantitativ och kvalitativ karaktär (statistik, mätningar, medborgare/brukarundersökningar, medborgardialoger, etc).

Kommunstyrelsen har ansvar och mandat att utforma anvisning för när och hur rapportering från nämnder och bolag ska ske. För att ge kommunfullmäktiges insyn och möjlighet att hantera avvikelser sker rapportering från nämnder, bolag och kommunstyrelse till kommunfullmäktige via årsredovisning, delårsbokslut samt via en förenklad rapport som behandlas vid kommunfullmäktiges sammanträde i juni.

Förenklad rapport:	I maj för perioden 1 januari till och med 30 april. Den förenklade rapporten innehåller information relaterad till nämndens personalförhållanden samt ekonomisk ställning och prognos för helåret. Den förenklade rapporten är ej att betrakta som ett delårsbokslut.
Delårsbokslut:	I september för perioden 1 januari till och med 30 augusti.
Årsredovisning:	I februari för helåret.

Uppföljning - Grunduppdrag

Uppföljning av nämndens verksamhet sker i perspektiven kund, personal, ekonomi och verksamhet. Finner nämnden skäl att styra verksamheten åt något håll sätts ett målvärde på det aktuella nyckeltalet. Målbilden är att kommunens plattform för Öppna data framöver kommer nyttjas för uppföljning av nyckeltalen.

Kund

Nämndens kunder är sökanden, berörda grannar och våra allmänna intressen. Uppföljning av kundperspektivet har detta breda anslag och behöver utvecklas över tid.

Personal

För nämnden, chefer och medarbetare inom förvaltningen ger nyckeltalen möjlighet att följa och uppmärksamma trender som behöver hanteras utifrån en god personalpolitik och ambitionen om att vara en attraktiv arbetsplats.

Ekonomi

För en god kunskap och för att uppmärksamma trender över tid är detta perspektiv viktigt. Nyckeltal som följer och beskriver hur taxor och avgifter finansierar verksamheten.

Verksamhet

Resultat och prestationer som nämnden- levererat under året.

Kund

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett kundperspektiv.

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	2026 T2	Mål
K3a	Handläggningstid DP Samråd till antag (mån)	7	17	14	12,5	Helår	
K3b	Handläggningstid DP Uppdrag till antag (mån)	32	67	63	69,5	Helår	
K5	Handläggningstid planbesked – Andel som håller tidsplan (%)	-	100	95	80	Helår	100

Bygglov

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025 T2	2026 T2	Mål
K1a	NKI – Bygglov företag (index)	64	68	68	Helår	Helår	70
K1b	NKI – Bygglov privat (index)	58	64	68	Helår	Helår	70
K2	NKI - Bygglov insatser HP (%)	80	90	100	Helår	Helår	100
K3a	NKI Bemötande – Bostadsanpassning (index)	95	98	98	91	Helår	92
K3b	NKI Delaktighet/insyn – Bostadsanpassning (index)	97	97	100	96	Helår	96
K4a	Handläggningstid lov - Komplet ans till beslut (dgr)	34	33	27	29	25	35
K4b	Handläggningstid lov - Ans till beslut (dgr)	70	64	59	50	47	56
K4c	Handläggningstid lov – Andel inom krav (%)	94	95	97	Helår	Helår	95
K5a	Handläggningstid anm - Komplet ans till beslut (dgr)	8	7	5	4	4	14
K5b	Handläggningstid anm - Anm till beslut (dagar)	-	21	14	14	6	28
K6	Handläggningstid bostadsanpassning (%)	92	85	82	75	79	83
K7a	Jämställt bemötande bostadsanpassning (%)	6	3	3	Helår	Helår	5
K7b	Likvärdig delaktighet bostadsanpassning (%)	5	0	0	Helår	Helår	5
K8	Kommunikation – Antal nyhetsbrev/nyhetsinsat. (st)	4	6	6	Helår	Helår	
K4a	Handläggningstid FHB – Ans kompl till beslut (dagar)	-	-	73	66	52	70
K4b	Handläggningstid FHB – Ansökan till beslut (dagar)	-	-	96	93	80	
K4c	Handläggningstid FHB – Andel inom mål K4a (%)	-	-	-	84	75	100

FHB – flyttat från DP till Blov därav den avvikande numreringen

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025 T2	2026 T2	Mål
K1	NKI – Lantmäteri (index)	94	89	92	Helår	Helår	
K2a	Handläggningstid FB (dagar) medel	252	504	490	665	483	
	Handläggningstid FB (dagar) median	119	168	266	273	189	
K2b	Handläggningstid FB – Antal i kö (st)	68	115	85	69	60	
K2c	Handläggningstid FB – Antal äldre än 5 år (st)	28	27	24	24	18	0
K5	Rättssäkerhet – Lantmäteri (%)	-	100%	99%	Helår	Helår	

Verksamhet

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett verksamhetsperspektiv.

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal	2022 ÅR	2023 ÅR	2024 ÅR	2025 ÅR	2026 T2	Mål
V1a	DP – Inkomna planansökningar (st)	22	29	16	15	12	
V1b	DP - Positiva planbesked (st)	13	20	19	9	13	
V1c	DP - Negativa planbesked (st)	6	2	2	1	1	
V1d	DP - Antal samråd (st)	16	14	14	18	11	
V1e	DP - Antal granskning (st)	11	16	15	22	10	
V1f	DP - Antagna planer (st)	15	12	15	19	11	
V1g	DP – Antal planer som vunnit laga kraft (st)	15	8	16	22	11	
V1h	DP – Antal överklagade planer (st)	3	3	6	5	4	
V1i	DP – Bostäder i överklagade planer (st)	240	67	518	35	571	
V1j	DP – Ärendebalans (st)	170	194	184	156	144	
V1k	DP – Överklagningar (%)	23	25	40	26	36	20
V1l	DP – Andel konsultplaner (%)	27	33	27	21	18	
V2a	Bostäder – I antagna DP (st)	387	3231	2035	1326	815	2000
V2b	Bostäder – I laga kraft DP (st)	435	313	4449	1989	326	2000
V4	Bostäder som planlagts under två senaste åren (st)	-	748	4762	3331	Helår	4000
V5	Planberedskap bostäder (st)	2000	2024	5840	7120	Helår	4000

Bygglov

Nr	Nyckeltal	2022 ÅR	2023 ÅR	2024 ÅR	2025 T2	2026 T2	Mål
V1	Ansökningar lov (st)	947	735	823	600	548	
V2	Anmälningspliktiga åtgärder (st)	343	251	315	188	156	
V3	Bygglov – Bostäder i beviljade bygglov (st)	593	364	416	Helår	Helår	
V4	Bostadsanpassning volym (st)	949	759	809	460	462	
V5	Ansökningar kvalitet (%)	21	24	32	Helår	Helår	25
V6	Anmälningar kvalitet (%)	-	-	50	Helår	Helår	25
V7	Avvikelse detaljplan (st)	-	-	79	83	57	
V3a	FHB – Inkomna (st)	113	41	50	35	27	
V3b	FHB – Beslutade (st)	118	76	41	30	14	
V3c	FHB – Positiva (st)	65	49	36	20	13	
V3d	FHB – Negativa (st)	21	13	15	10	1	
V3e	FHB – Antal bostäder i positiva (st)	106	70	25	33	11	
V3f	FHB – Öppna ärenden (st)	49	11	8	9	13	

FHB – flyttat från DP till Blov därav den avvikande numreringen

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025 T2	2026 T2	Mål
V1a	Fastighetsbildningsärenden – Inkomna (st)	220	195	149	89	86	
V1b	Fastighetsbildningsärenden – Avslutade (st)	218	174	173	102	79	
V2	Grundkartor och fastighetsförteckningar (st)	75	91	71	52	41	
V3	Finutstakningar (st)	158	105	71	53	38	
V4	Nybyggnadskartor (st)	176	103	108	79	90	
V5	GIS-uppdrag (timmar)	3100	3419	3120	2694	2789	
V6	Kartdata	6,0	8,2	6,4	6,3	5,5	
V7	Utveckling (%)	8,6	11	10,1	9,2	8,8	

Personal

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett personalperspektiv. Flera nyckeltal följs även på avdelning- och enhetsnivå för en ändamålsenlig styrning och ledning av verksamheten.

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025 T2	2026 T2	Mål
P1	Sjukfrånvaro nämnd (%), personalpolitiskt mål	4,4	4,6	5,3	4,9	4,0	5,0
P2	Långtidsfriska nämnd (%), personalpolitiskt mål	66	80	76	71	78	60
P3	Heltidsanställda nämnd (%), personalpolitiskt mål	98	98	98	97	97	90
P5	Skyddsombud (%), personalpolitiskt mål	100	100	100	Helår	Helår	90
P6	Chefer med max 30 medarbetare (%), personalpolitiskt mål	82	90	90	Helår	Helår	85
P7	Kompetensförsörjningsplan (Ja/Nej)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
P8	Systematiskt arbetsmiljöarbete (Ja/Nej)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
P9	Personalomsättning (%), personalpolitiskt mål nämnd	7,7	7,5	5,4	Helår	Helår	3–6
P10	Medarbetarundersökning HP (%), personalpolitiskt mål nämnd	-	-	-	100	-	100
P11	Medarbetarundersökningen resultat (index)	-	5,3	5,3	Helår	-	
P12	Anställda tillsvidare, antal (st)	-	119	112	Helår	-	
P13	Genusfördelning nämnd (% kvinnor/män)	-	57/43	54/46	Helår	-	
P14	Medelålder nämnd (år)	-	45,3	46,0	Helår	-	

Ekonomi

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett ekonomiperspektiv. Flera nyckeltal följs även på avdelning- och enhetsnivå för en ändamålsenlig styrning och ledning av verksamheten.

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025 T2	2026 T2	Mål
E1a	Ram - Nämnd (tkr)	-50 967	-53 513	-58 297	-39 471	-40 642	
E1b	Ram – Bygglov exkl. BAB (tkr)	-2 535	-3 373	-4 811	-2 624	-3 738	
E1c	Ram - Fysisk planering (tkr)	-10 328	-10 859	-11 724	-9 781	-8 868	
E1d	Ram - Lantmäteri (tkr)	-11 022	-11 567	-12 488	-7 834	-8 350	
E2a	Bokslut - Nämnd (tkr)	-51 203	- 69 683	-68 583	-27 345	-37 110	
E2b	Bokslut - Bygglov exkl. BAB (tkr)	-7 690	-12 737	-10 181	-1 265	-5 643	
E2c	Bokslut - Fysisk planering (tkr)	-12 058	-16 620	-19 986	-2 881	-6 270	
E2d	Bokslut - Lantmäteri (tkr)	-9 903	-14 310	-12 088	-9 251	-9 990	
E3a	Intäkt – Nämnd (tkr)	40 173	31 549	33 940	36 214	27 182	
E3b	Intäkt - Bygglov exkl. BAB (tkr)	18 364	13 993	14 828	15 237	9 816	
E3c	Intäkt - Fysisk planering (tkr)	10 729	8 257	4 281	11 687	8 496	
E3d	Intäkt - Lantmäteri (tkr)	10 115	12 965	14 831	8 996	7 893	
E4	Intäkter BSA (tkr)	965	829	1 482	452	309	
E5	Bostadsanp. – Beviljat bidrag (tkr)	9 577	13 463	12 763	5 737	7 502	
E6	Investeringar (tkr)	98	354	465	592	0	
E7	Kostnadstäckningsgrad (%)	45,5	33,1	33,1	57,0	42,3	
E8	Intäkt per åa (tkr)	386	321	305	335	245	
E9	Taxa normalvilla (tkr)	30,9	32,5	34,0	36,2	37,2	
E11	Handläggningskostnad (kr/tim)	1 065	1 119	1 175	1 249	1 287	

Uppföljning - Inriktningsmål och program

Uppföljning av inriktningsmål och program sker i delårsrapporten och årsrapporten för 2026.

Uppföljning - Tilläggsuppdrag

Nämnden har för 2026 tilldelats tilläggsuppdrag. Uppföljning av tilläggsuppdragen sker i delårsrapporten och årsrapporten.

Uppföljning - Internkontroll

Kommunstyrelsen följer kontinuerligt upp nämndernas arbete med intern styrning och kontroll. Nämnderna ska därför tertialvis rapportera status i arbetet med intern kontroll och styrning. I samband med nämndens beslut om att godkänna nämndens rapporter till kommunstyrelsen ska nämnden även ta del av och godkänna rapport över nämndens arbete med intern kontroll för motsvarande period.



Byggnadsnämnden – Uppföljning av internkontrollplanen T2

Nämnden ska i enlighet med kommunfullmäktiges riktlinjer för intern styrning och kontroll (KF 2011-05-26) samt i enlighet med kommunstyrelsens handledning (KS 2019-01-15) upprätta riskanalys och plan för intern kontroll för kommande verksamhetsår.

Definition av intern styrning och kontroll

Politiker och anställda har ledningsverktyget *Intern styrning och kontroll* till sin hjälp för att *med rimlig säkerhet* uppnå av kommunfullmäktige fastställda mål samt de så kallade verksamhetskraven. Verksamhetskraven innebär att verksamheterna ska:

- hushålla väl med kommunens medel
- bedrivs effektivt
- bedrivs enligt gällande rätt
- redovisas på ett tillförlitligt och rättvisande sätt

Intern kontroll ska ses som en del av verksamhets- och ekonomistyrningen och hjälpa till att styra verksamheten genom kontroll över de faktorer som kan hindra verksamheterna från att leva upp till verksamhetskrav och/eller nå sina mål. Riskanalysen ska resultera i dokumentation av vilka dessa risker är och hur de bör åtgärdas och kontrolleras.

Ansvar och organisation

Kommunfullmäktige fastställer riktlinjerna för hur kommunens interna kontroll ska bedrivas samt även nämndernas ansvar och befogenheter i ett nämndsreglemente.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att tillse att det finns en god intern styrning och kontroll i kommunen. Kommunstyrelsen ska också vid behov föreslå förändringar av riktlinjerna.

Nämnderna har enligt kommunallagen det yttersta ansvaret inom sitt verksamhetsområde att se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att den fungerar på ett betryggande sätt. I riktlinjerna anges vidare bland annat att nämnderna ansvarar inför kommunfullmäktige för att uppnå de mål och åtaganden som fastställts i verksamhetsplan samt ovan nämnda verksamhetskrav. Av detta kommer att nämnden ansvarar för att:

- vara aktiv part i arbetet med intern styrning och kontroll samt löpande hålla sig uppdaterad om arbetet
- ställa tydliga krav på processen samt på underlag och rapporter för att genomföra och bedöma den interna kontrollen
- regler och anvisningar antas och efterlevs
- de anställda är väl förtroga med syften och mål för verksamheten

Intern styrning och kontroll ska vara en integrerad del i nämndens verksamhetsplanering, både vad gäller praktiskt arbete och rapportering.

Nämndens organisation för intern kontroll

Nämndens organisation för den interna kontrollen fördelas till förvaltnings- och avdelningschefer.

Riskinventering och riskanalys

Nämnden genomför årligen en riskinventering och riskanalys. Riskanalysen ska resultera i dokumentation av vilka riskerna är och hur ska åtgärdas och följas upp. Nämnden har genomfört en riskanalys inför 2026 utifrån en kommungemensam metodik. Riskerna får ett riskvärde utifrån sannolikhet och konsekvens enligt nedan.

Sannolikhet	Definition	Värde
Osannolik	Praktisk taget obefintlig risk att fel uppstår	1
Mindre sannolik	Mycket liten risk att fel uppstår	2
Möjlig	Det finns en möjlig risk att fel uppstår	3
Sannolik	Det är mycket troligt att fel uppstår	4

Konsekvens	Definition	Värde
Försumbar	Konsekvensen av ett fel är obetydlig för brukare, medborgare, besökare, kommunen och/eller övriga intressenter	1
Lindrig	Konsekvensen av ett fel är liten för brukare, medborgare, besökare, kommunen och/eller övriga intressenter	2
Kännbar	Konsekvensen av ett fel uppfattas som besvarande för brukare, medborgare, besökare, kommunen och/eller övriga intressenter	3
Allvarlig	konsekvensen av ett fel är så stor att felet inte får uppstå	4

Riskhantering

Utifrån den kommungemensamma modellen ska riskerna hanteras enligt nedan.

Riskvärde	Rekommendation till hur risken ska hanteras	Innebär
12-16	Minimera risk	Direkta och omfattande åtgärder ska finnas med i internkontrollplan
4-11	Reducera risk	Åtgärder för att minska risk ska finnas med i internkontrollplan
1-3	Acceptera risk	Inget agerande krävs – åtgärder tas ej med i internkontrollplan

Internkontrollplan

Risker med riskvärde mellan 4–16 ska finnas med i internkontrollplanen.

Internkontrollplanen för 2026 återfinns på följande sidor.

2026-09-14

Fredrik Hedlund
Tf. Stadsbyggnadsdirektör

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
Verksamhet				
R1 Riskvärde: 4x4=16	Risken att ekologisk hållbarhet inom kommunfullmäktiges inriktningsmål 1 inte uppfylls. Risken baseras på kommunstyrelsens bedömning i delårsrapporten 2025, överskridande av planetära gränser, nationell bedömning uppföljning miljömål och Västerbottens bedömning uppföljning av miljömål.	a. Nämnden fortsätter påtala att ekologisk hållbarhet borde vara ett fokusområde inom program tillväxt. b. Nämndfokus i verksamheten framåt.	Förvaltningschef	T3
Kompetensförsörjning				
R2 Riskvärde: 3x3=9	Svårigheter att rekrytera erfaren personal. Byggnadsnämndens sammanfattande slutsatser baserat på analysen är att för perioden 2024–2034 kommer personalförsörjning kunna ske utan några betydande svårigheter.	a. Årlig revidering av kompetensförsörjningsplanen för förvaltningen. b. Tydlig samverkan med Universitetet gällande möjligheten till praktikplatser, examensarbeten, sommaranställningar etc.	HR-chef Avdelningschef	T3
R3 Riskvärde: 3x3=9	Svårigheter att behålla erfaren personal/nyckelkompetens.	a. Arbeta utifrån framtagna OSA-handlingsplaner för att säkerställa en god arbetsmiljö. Kontinuerligt arbete med att förnya/förbättra kontorets fysiska miljö. b. Arbeta fram lönestrategier för avdelningens olika roller,	Avdelningschef	T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
		för att möjliggöra attraktiv löneutveckling. c. Vid RUS-samtal säkerställa de personliga utvecklings-planerna för respektive medarbetare.		
Arbetsmiljö				
R4 Riskvärde: 1x4=4	IT-system ligger nere eller är otillgängligt under längre tid.	a. Tydligt beskriva hantering av detta scenario i avdelningens krisledningsplan.	Avdelningschef	T1, T2, T3 T1 samt T2: Inga incidenter under året så långt. Arbete med krisledningsplanen pågår och beräknas vara klart under året.
R5 Riskvärde: 3x3=9	Många förändrade förutsättningar/krav avseende bla digitalisering leder till "utmattad" personal som led av många stora förändringar i arbetssätt under relativt kort tid.	a. Löpande överväganden att förlänga genomförandetakten.	Avdelningschef	T1, T2, T3 T1 och T2: Förvaltning, avdelning och enheter följer löpande nivå på

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
				"utmattning" genom bl a medarbetarundersökningar.
R6 Riskvärde: 2x3=6	Risk för försämrad arbetsmiljö vid distansarbete.	a. Arbetsmiljöfrågan kopplat till distansavtal följs upp i samband med RUS-samtal och övriga avstämningsamtal med medarbetarna. b. Arbetsgivaren har i samband med skrivande av avtalet genomfört en riskbedömning, där det säkerställts att medarbetaren har en god arbetsmiljö samt de ergonomiska hjälpmedel som behövs kopplat till den digitala utrustningen	Avdelningschef	T3
R7 Riskvärde: 2x4=8	Trångboddhet – Många delar rum.	a. Analys under vinter 25/26 inom samtliga avdelningar.	Förvaltningschefschef	T3
R8 Riskvärde: 2x4=8	Risk för otillbörlig påverkan och bristande säkerhet.	a. Följa avdelningens rutin gällande hot och våld samt årligen lyfta denna samt diskutera dess innebörd i samband med enhets- och avdelningsmöten.	Avdelningschef	T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R9 Riskvärde: 2x4=8	Brist på adekvat skyddsutrustning vid utomhusarbete och arbetsplatsbesök.	a. Arbetet sker löpande efter fastställda rutiner. b. Riskbedömning per enhet uppdateras och följs upp vid ett antal ggr per år. c. Inköp sker i samband med nyanställningar samt när skyddsutrustning blivit uttjänad.	Avdelningschef	T1, T2, T3 T1 och T2: Medarbetare får löpande tillgång till skyddsutrustning utifrån gällande bestämmelser.
R10 Riskvärde: 2x3=6	Trafiksäkerhet.	a. Årlig dialog gällande risker och trafiksäkerhet i samband med enhetsmöten.	Avdelningschef	T3
Ekonomi				
R11 Riskvärde: 2x4=8	Avgiftsfinansierad verksamhet är inte självfinansierad.	a. Se över verksamheternas kostnadstäckningsgrad och avgifter. Uppföljning av debiterade timmar per åa.	Avdelningschef	T1, T2, T3 T1 och T2: Följs löpande och redovisas månatligen till nämnden.

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R12 Riskvärde: 3x3=9	Budget i obalans.	a. Handlingsplan "Budget i balans"	Förvaltningschef	T1, T2, T3 T1 och T2: Följs löpande och redovisas till nämnden månatligen.
R13 Riskvärde: 2x4=4	Regler för representation och gåvor följer inte Skatteverkets regler.	a. Arbeta utifrån gällande rutiner. Följa upp via internkontroll i ekonomisystemet.	Avdelningschef	T3
R14 Riskvärde: 2x4=8	Förtroendeskada - mutor bestickning och jäv samt bisysslor, representation och gåvor.	a. Årligen genomgång av förvaltningens rutin gällande mutor, bestickning och jäv	Avdelningschef	T3
Informationssäkerhet				
R15 Riskvärde: 3x3=9	Risk att medarbetare och nämnd ej har tillräcklig kunskap om gällande arbetsätt/lagstiftning.	a. Kontinuerlig översyn av rutiner för informationssäkerhet b. Erbjuder deltagande gällande årlig kommunövergripande utbildningsinsats kopplat till informationssäkerhet.	Avdelningschef	T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R15 Riskvärde: 3x3=9	Sårbarhet vad gäller diarieföring och arkivering genom att det saknas möjlighet att leverera handlingar digitalt till Stadsarkivet/E-arkiv.	a. Rutiner finns men kontinuerlig översyn av rutiner och prioriteringar förordas.	Förvaltningschef	T1, T2, T3 T1 och T2: Funktionellt central e-arkiv saknas.
R16 Riskvärde: 3x2=9	Risk att obehöriga får tillgång till data p.g.a. osäker datalagring av vissa handlingar.	Initiera en dialog med leverantören av diariesystemet angående loggning av diarieaktivitet.	Avdelningschef	T3

Nämnders rapportering till kommunstyrelsen

Anvisning.....	1
Bakgrund.....	3
Syfte	3
Avgränsning	4
Tidplan för rapportering	4
Anvisning för rapportering.....	5
Uppföljning av intern kontroll.....	8
Kontakt	8
Mallar för nämnders rapporter.....	9
[Xxxnämndens] rapport till KS, januari–april 2026	12
Personaluppföljning.....	12
Ekonomiuppföljning.....	13
Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden	14
[Xxxnämndens] rapport till KS, januari–augusti 2026.....	16
Verksamhetsuppföljning	16
Personaluppföljning.....	18
Ekonomiuppföljning.....	20
Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden	21
Xxxnämndens rapport till KS, januari–december 2026.....	23
Verksamhetsuppföljning	23
Personaluppföljning.....	25
Ekonomiuppföljning.....	27
Redovisning av privata utförare av väsentlig betydelse	29

Nämnders rapportering till kommunstyrelsen 2026

2026-01-21

Redovisning av avtalssamverkan av väsentlig betydelse	29
Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden	30
Uppföljning av inriktningsmål och program	33

Bakgrund

Kommunen upprättar årligen en förenklad rapport, en delårsrapport och en årsredovisning för hela kommunkoncernen. Innehållet styrs av kommunallagen (KL), lagen om kommunal bokföring och redovisning (LKBR) och riktlinjer som utfärdas av Rådet för kommunal redovisning (RKR).

- *Förenklade rapporten* avser perioden januari till april 2026. Den innehåller information om nämndernas personalförhållanden samt ekonomiskt resultat, ställning och prognos för kommunens nämnder och bolag. Den förenklade rapporten är *inte* ett delårsbokslut och innehåller *inte* ett konsoliderat bokslut.
- *Delårsrapporten* avser perioden januari till augusti 2026. Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen upprätta en delårsrapport som kommunfullmäktige därefter fastställer inom två månader.
- *Årsredovisningen* avser helåret 2026. Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen upprätta en årsredovisning som ska överlämnas till kommunfullmäktige senast 15 april året efter det verksamhetsår som avses.

Samtliga rapporter ovan baseras på uppgifter från kommunens nämnder och bolag. Innehåll i nämndernas rapportering till KS framgår i anvisning och mallar i det här dokumentet.

Mallarna skiljer sig åt eftersom rapporteringskraven är olika för respektive tidsperiod.

Syfte

Anvisningen ska möjliggöra sammanställning och bedömning av följande uppgifter:

- ekonomi- och personalförhållanden
- uppföljning av grunduppdrag*
- uppföljning av tilläggsuppdrag*
- uppföljning av inriktningsmål och program*
- omfattning och förändringar kring privata utförare och avtalssamverkan**
- status i arbetet med nämndernas interna kontroll

* inte i nämndens rapport till KS januari–april

** inte i nämndens rapport till KS januari-april och januari-augusti

Uppgifterna utgör underlag för kommunstyrelsens uppsiktsplikt och för kommunstyrelsens uppföljningsrapporter till kommunfullmäktige under 2026.

Avgränsning

Anvisningen gäller för kommunens nämnder, inklusive gemensamma nämnder. Anvisning till kommunens bolag hanteras separat.

Tidplan för rapportering

Datum för rapport jan–apr 2026	Datum för rapport jan–aug 2026	Datum för rapport jan–dec 2026	Aktivitet	Ansvar
10 februari	10 februari	10 februari	Tidplan och anvisningar fastställs och expedieras till kommunens nämnder	KSNAU
4 maj	4 september	5 januari 2027	Personalunderlag klara i systemen	SLK personal
8 maj	7 september	11 januari 2027	Ekonomiunderlag klara i systemen	SLK ekonomi
13 maj	14 september	13 januari 2027	Avstämningar balanskonton och bokslutsbilagor >3 mnkr kontrollerade och levererade till SLK ekonomi	ekonomichef/ nämndcontroller
12 maj	14 september	5 februari 2027	Förvaltningens förslag till rapport från nämnden ska vara klar och inskickat till SLK budget enligt anvisning	respektive förvaltning
20 maj	28 september	21 januari 2027	Avstämningar balanskonton och bokslutsbilagor <3 mnkr kontrollerade och levererade till SLK ekonomi	ekonomichef/ nämnd-controller
20 maj	25 september	23 februari 2027	Nämndens fastställda rapport till KS (direktjusterad vid möte vid behov) ska vara inskickad till KS diarium och SLK ekonomi enligt anvisning	respektive nämnd
–	30 september	18 mars 2027	Delårsrapport/årsredovisning klar för granskning av revisionen	SLK ekonomi
21 maj	15 oktober	8 april 2027	Förenklad rapport/delårsrapport/årsredovisning inlagd i Public 360	SLK ekonomi
26 maj	19 oktober	13 april 2027	KSNAU hanterar förenklad rapport/delårsrapport/årsredovisning	KSNAU
26 maj	19 oktober	13 april 2027	KS hanterar förenklad rapport/delårsrapport/årsredovisning	KS

Nämnders rapportering till kommunstyrelsen 2026

2026-01-21

–	XX oktober	XX april 2027	Revisionen lämnar bedömning/revisionsberättelse	Revisionen
15 juni	26 oktober	26 april 2027	KF beslutar om förenklad rapport/delårsrapport/ årsredovisning	KF
17 juni	12 november	XX april 2027	Information till CSG	Stadsdirektör

Anvisning för rapportering

Använd klarspråk

- Använd klarspråk och tillämpa kommunens skrivregler: [Skrivregler, språkvård](#).
- Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.

Namnge rapport

Namnge rapporterna så här:

- KS-2025/01087 Xxxnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till april
- KS-2025/01087 Xxxnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti
- KS-2025/01087 Xxxnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till december.

Skicka in rapport

Skicka in rapport i Word-format enligt tidplan

- till SLK ekonomi och styrning, ksrapportering@umea.se
- till KS diarium; ksdiarium@umea.se.

Rapportens delar

Nämndens rapport till KS för perioden januari–april består av två delar: personaluppföljning och ekonomiuppföljning.

Nämndens rapport till KS för perioden januari–augusti och januari–december består av tre delar: verksamhetsuppföljning, personaluppföljning och ekonomiuppföljning.

I avsnitt och mallar som följer framgår krav på innehåll och hur de ska utformas.

1. Verksamhetsuppföljning (inte i nämndens rapport till KS januari–april)

- Låt verksamhetsrapporten rymmas på *max fyra sidor* för stora nämnder och *max två sidor* för små nämnder, inklusive medföljande tabeller och grafer/diagram.
- Om grafer/diagram nyttjas, bifoga grunddata till respektive graf till rapporten i Excel-format.

Verksamhetsrapporten ska innehålla:

- nämndens bedömning av i vilken omfattning grunduppdraget har uppfyllts
- beskrivning av verksamhet och väsentliga händelser under perioden
- produktionsstatistik/nyckeltal
- rapport av nämndens genomförda aktiviteter/åtgärder relaterade till destinerade inriktningsmål och program samt vilka effekter/resultat det har medfört
- rapport av status för arbetet med eventuella tilläggsuppdrag som nämnden har tilldelats av kommunfullmäktige
- vid nämndens rapport till KS januari-augusti ska nämnden ge en prognos för grunduppdragets uppfyllande vid årets slut samt prognos för arbetet med eventuella tilläggsuppdrag.

Sammanställd uppföljning av inriktningsmål och program som innefattar hela kommunen s.k. programrapport, sammanställs av kommunstyrelsen. Sammanställd uppföljning delges nämnder och bolag och bifogas till kommunens delårsrapport respektive årsredovisning.

2. Personaluppföljning

- Låt personaluppföljningen rymmas på *två sidor* inklusive medföljande tabell/tabeller i enlighet med bifogade mallar.

Personalrapporten för januari-april ska innehålla:

- en kort lägesrapport avseende kompetensförsörjning och sjukfrånvaro. Nyckeltal och utfall tillhandahålls av SLK HR.

Personalrapporten för januari-augusti ska innehålla:

- en bedömning av i vilken omfattning de personalpolitiska målen har uppfyllts samt en prognos för uppfyllande vid årets slut.
- de nyckeltal som nämnden valt att följa upp. Kommentera, förklara eventuella avvikelser och beskriv vidtagna åtgärder. Nyckeltal och utfall tillhandahålls av SLK HR.
- väsentliga händelser utifrån nämndens verksamhetsplan och de personalpolitiska målen.

Personalrapporten för januari-december ska innehålla:

- en bedömning av i vilken omfattning de personalpolitiska målen har uppfyllts.
- de nyckeltal som nämnden valt att följa upp. Kommentera, förklara eventuella avvikelser och beskriv vidtagna åtgärder. Nyckeltal och utfall tillhandahålls av SLK HR.
- väsentliga händelser utifrån nämndens verksamhetsplan och de personalpolitiska målen.

3. Ekonomiuppföljning

- Låt ekonomirapporten rymmas på *två sidor* inklusive medföljande tabeller i enlighet med bifogade mallar. TN har utökat utrymme att beskriva ekonomi med anledning av nämndens investeringsvolym.
- I tabeller, ange sifferuppgifter med samma tecken som i uppföljningssystemet (Hypergene).
- Beskriv väsentliga orsaker till utfall jämfört med utfall föregående år och avvikelse mot budget för nämnden som helhet.
- Infoga inga underrubriker, bara löpande text.
- Beskriv vilka åtgärder som har vidtagits eller planeras med anledning av eventuell avvikelse mot budget.
- Beskriv årsprognos/budgetavvikelse som tar hänsyn till effekter för vidtagna eller planerade åtgärder och förutsättningar som prognosen bygger på. Kommentera orsaker till prognosavvikelse för perioden januari–december.
- Beskriv väsentliga orsaker till avvikelser för investeringar och årsprognos för utfall investeringar och förutsättningar prognosen bygger på. Kommentera orsaker till prognosavvikelse för perioden januari–december.

Redovisning av privata utförare av väsentlig betydelse för verksamheten (i nämndens rapport till KS januari–december)

- Privata utförare av större betydelse/omfattning ska enligt lag redovisas i kommunens årsredovisning. Sammanställning av privata utförare upparbetas av SLK och skickas ut till förvaltningarna.
- Samtliga nämnder ska bedöma och lämna uppgifter om nämndens nyttjande av privata utförare. Nämnd ska därför i samband redovisa om det har skett *väsentliga förändringar* när det gäller nämndens nyttjande av privata utförare under året.
- Nämnder ska redovisa hur verksamhet där det finns privata utförare kontrollerats och följts upp under verksamhetsåret. Kan redovisas i bilaga.

**Redovisning av avtalssamverkan av väsentlig betydelse för verksamheten
(i nämndens rapport till KS januari–december)**

- Samtliga nämnder ska bedöma och lämna uppgifter om *väsentliga förändringar* när det gäller nämndens nyttjande av avtalssamverkan (köp eller försäljning av tjänst till annan kommun/region) under året.

Uppföljning av intern kontroll

I samband med nämndens beslut om att godkänna nämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden ska nämnden även ta del av och godkänna rapport över nämndens arbete med intern kontroll för motsvarande period. [Använd mall för internkontrollplan på intranätet.](#)

Nämndens godkännande av rapport över internkontrollarbetet ska fastställas i egen att-sats och nämnden ska bedöma om nämndens interna kontroll är tillräcklig och ändamålsenlig.

Rapporter för perioderna januari-april, januari-augusti samt januari-december namnges enligt nedan:

- KS-2025/01087 Xxxnämndens rapportering av intern kontroll för perioden januari till april
- KS-2025/01087 Xxxnämndens rapportering intern kontroll för perioden januari till augusti
- KS-2025/01087 Xxxnämndens rapportering av intern kontroll för perioden januari till december.

Rapporterna skickas till KS diarium; ksdiarium@umea.se.

Kontakt

- Kontakta i första hand din förvaltnings ekonomi- eller HR-chef.
- Kontakta i andra hand SLK ekonomi och styrning, SLK HR eller kommunkansli beroende på vad det handlar om.

Mallar för nämnders rapporter

Mall för respektive rapport följer i varsin bilaga.

- Spara ner respektive mall som ett separat dokument och namnge enligt ovan.
- Fyll mallen med nämndens rapport enligt anvisning.

Anvisning.....	1
Bakgrund.....	3
Syfte	3
Avgränsning	4
Tidplan för rapportering	4
Anvisning för rapportering.....	5
Använd klarspråk	5
Namnge rapport	5
Skicka in rapport	5
Rapportens delar	5
Uppföljning av intern kontroll.....	8
Kontakt	8
Mallar för nämnders rapporter.....	9
[Xxxnämndens] rapport till KS, januari–april 2026	12
Personaluppföljning.....	12
Ekonomiuppföljning.....	13
Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos.....	13
Investeringar	13
Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden	14
Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos.....	14
Investeringar	14
[Xxxnämndens] rapport till KS, januari–augusti 2026.....	16
Verksamhetsuppföljning.....	16
Nämndens grunduppdrag.....	16

Nämnders rapportering till kommunstyrelsen 2026

2026-01-21

Bedömning och motivering.....	16
Verksamhetens utveckling och väsentliga händelser	17
Inriktningsmål och program.....	17
Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige	17
Personaluppföljning.....	18
Nämndens arbete för att nå personalpolitiska mål	18
Åtgärder och viktig utveckling/viktiga händelser inom målområdena	18
Ekonomiuppföljning.....	20
Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos.....	20
Investeringar	20
Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden	21
Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos.....	21
Investeringar	21
Xxxnämndens rapport till KS, januari–december 2026.....	23
Verksamhetsuppföljning.....	23
Nämndens grunduppdrag.....	23
Bedömning och motivering.....	23
Verksamhetens utveckling och väsentliga händelser	23
Nämndens arbete med inriktningsmål och program.....	24
Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige	24
Personaluppföljning.....	25
Nämndens arbete för att nå personalpolitiska mål	25
Åtgärder och viktig utveckling/viktiga händelser inom målområdena	25
Ekonomiuppföljning.....	27
Händelser av väsentlig betydelse som har påverkat nämndens ekonomi.....	27
Budgetavvikelse, utfall i år och föregående år	27
Investeringar	27
Ombudgetering av investeringar	28
Redovisning av privata utförare av väsentlig betydelse	29

Nämnders rapportering till kommunstyrelsen 2026

2026-01-21

Redovisning av avtalssamverkan av väsentlig betydelse	29
Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden	30
Händelser av väsentlig betydelse som har påverkat nämndens ekonomi.....	30
Budgetavvikelse, utfall i år och föregående år	30
Investeringar	31
Ombudgetering av investeringar	32
Uppföljning av inriktningsmål och program	33

[Xxxnämndens] rapport till KS, januari–april 2026

Personaluppföljning

[Låt personalrapporten rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabell/tabeller.]

Kompetensförsörjning

[Gör en lägesrapport avseende kompetensförsörjning och beskriv väsentliga händelser utifrån nämndens kompetensförsörjningsplan.]

Sjukfrånvaro

[Förklara eventuella avvikelser när det gäller sjukfrånvaron och beskriv insatser med anledning av detta.]

Nyckeltal	Utfall januari–april 2026			Utfall januari–april 2025		
	kvinnor	män	totalt	kvinnor	män	totalt
Sjukfrånvaro (%)						

Ekonomiuppföljning

[Låt ekonomirapporten rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabeller. Använd inga underrubriker utan bara löpande text. Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.]

Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos

[Beskriv utfall, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse. Beskriv vidtagna eller planerade åtgärder för att hantera budgetavvikelse, årsprognos, budgetavvikelse och förutsättningar prognosen bygger på.]

(mnkr med en decimal)	Budget jan–apr 2026	Utfall jan–apr 2026	Budget-avvikelse jan–apr 2026	Budget-avvikelse jan–apr 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens intäkter							
Verksamhetens kostnader							
Verksamhetens nettokostnader							

Investeringar

[Beskriv utfall för investeringar, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse, årsprognos för utfall och förutsättningar prognosen bygger på.]

(mnkr med en decimal)	Budget 30 april 2026	Utfall 30 april 2026	Budget-avvikelse 30 april 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens nettoinvesteringar							

Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden

[Låt tekniska nämndens ekonomirapport rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabeller. Redovisning av investeringar inkluderas *inte* i detta krav. Använd inga underrubriker utan bara löpande text. Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.]

Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos

[Beskriv utfall, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse. Beskriv vidtagna eller planerade åtgärder för att hantera budgetavvikelse, årsprognos, budgetavvikelse och förutsättningar prognosen bygger på.]

(mnkr med en decimal)	Budget jan–apr 2026	Utfall jan–apr 2026	Budget- avvikelse jan–apr 2026	Budget- avvikelse jan–apr 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budget- avvikelse 2026
Verksamhetens intäkter							
Verksamhetens kostnader							
Verksamhetens nettokostnad							

Investeringar

[Beskriv i tabellen nämndens investeringar på sammanställd nivå.]

[Beskriv utfall av investeringar, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse, årsprognos för utfall och förutsättningar prognosen bygger på.]

(mnkr med en decimal)	Budget 30 april 2026	Utfall 30 april 2026	Budget- avvikelse 30 april 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens netto-investeringar							

(mnkr med en decimal)	Budget 30 april 2026	Utfall 30 april 2026	Budget- avvikelse 30 april 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Fastighet							
Gator och vägar							

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–april 2025

[20XX-XX XX]

Parker							
IT							
Övrigt							
Summa							

[Specificera utfall, budgetavvikelse och prognos för året samt hela projektets investeringsutgift för de tio största investeringsprojekten (reinvesteringsprojekt exkluderade) för fastighet respektive gator, vägar och parker.]

(mnkr med en decimal)	Budget 30 april 2026	Utfall 30 april 2026	Budget- avvikelse 30 april 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
[Projekt 1]							
[Projekt 2]							
[Projekt 3]							
[Projekt 4]							
[Projekt 5]							
Summa							

[Beskriv även avvikelser i text för ovanstående investeringar:

- mot budget
- prognos för årets samt hela projektets ackumulerade investeringsutgift
- tidsmässiga förseningar och förskjutningar
- orsaker till eventuella avvikelser.]

[Xxxnämndens] rapport till KS, januari–augusti 2026

Verksamhetsuppföljning

[Låt verksamhetsrapporten rymmas på *max 5 sidor* för stora nämnder och *max 3 sidor* för små nämnder inklusive tabeller/grafer/diagram.]

Nämndens grunduppdrag

[Redovisa i tabellen bedömning av i vilken grad nämnden har verkställt sitt grunduppdrag under perioden.]

	Bedömning januari-augusti 2026	Prognos för januari-december 2026
[Nämndens grunduppdrag i sin helhet]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Eventuell uppdelning av nämndens grunduppdrag med bedömning per verksamhet/huvudprocess:]		
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]

[Använd tredelad bedömningsskala i tabellen för nämndens bedömning:]

Bedömningskriterium	Definition
I hög grad uppfyllt	Nämnden har under perioden verkställt sitt grunduppdrag helt eller i hög omfattning i enlighet med planeringsdirektivet, nämndens verksamhetsplan och givna förutsättningar.
I viss grad uppfyllt	Nämnden har under perioden verkställt delar av sitt grunduppdrag, men nämnden behöver vidta åtgärder inom vissa områden.
Inte uppfyllt	Nämnden har under perioden inte alls eller i liten omfattning uppfyllt sitt grunduppdrag.

Bedömning och motivering

[Lämna en kortfattad skriftlig beskrivning över vad som ligger till grund för nämndens bedömning enligt ovan och motivera bedömningen.]

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–augusti 2025

[20XX-XX XX]

Verksamhetens utveckling och väsentliga händelser

[Beskriv kortfattat hur verksamheten har utvecklats under perioden, inklusive eventuella väsentliga händelser som har inträffat och som har haft stor påverkan på nämndens verksamhet.]

[Vid behov, infoga tabell, grafer och eller diagram som beskriver verksamhetens utveckling/resultat. Redovisa med fördel statistik/nyckeltal över tid (trend) eller i form av jämförelse med andra kommuner. Om grafer/diagram nyttjas, bifoga grunddata till respektive graf i Excel-format.]

[Små nämnder gör en beskrivning för hela nämnden. Större nämnder kan med fördel dela upp avsnittet per verksamhet/huvudprocess.]

Inriktningsmål och program

[Beskriv de aktiviteter/åtgärder nämnden genomfört under perioden med anledning av destinerade inriktningsmål och program samt de effekter/resultat det har medfört.

[Vid behov, infoga tabell, grafer och eller diagram som beskriver utveckling/resultat. Om grafer/diagram nyttjas, bifoga grunddata till respektive graf i Excel-format.]

[Nämndens beskrivning kan med fördel delas upp på respektive inriktningsmål och program.]

Tilläggsuppgifter från kommunfullmäktige

[Använd tabell och lämna upplysningar om utfall och förväntad utveckling när det gäller uppgifter från kommunfullmäktige. Avsnittets omfattning styrs av hur många KF-uppgifter nämnden har tilldelats. Gör även en bedömning av uppgiftens status vid årets slut.]

Uppdrag	Status, jan–aug	Motivering/kommentar	Prognos, status helår
[Uppdrag xx från KF till nämnd]	Genomfört	[Beskriv/motivera status för uppgiften.]	Genomfört
[Uppdrag yy från KF till nämnd]	Delvis genomfört	[Beskriv/motivera status för uppgiften.]	Delvis genomfört
[Uppdrag zz från KF till nämnd]	Inte genomfört	[Beskriv/motivera status för uppgiften.]	Inte genomfört

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–augusti 2025

[20XX-XX XX]

Personaluppföljning

[Låt personalrapporten rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabell/tabeller. Beskriv löpande arbete och väsentliga händelser utifrån nämndens verksamhetsplan och de personalpolitiska målen. Kommentera de nyckeltal som nämnden valt att följa upp. Förklara eventuella avvikelser och beskriv åtgärder med anledning av detta.

Nyckeltal tas fram av SLK HR och finns inlagda i mallen, ta bort de som inte följs upp av nämnden. Utfall tillhandahålls av SLK HR.

Nämndens arbete för att nå personalpolitiska mål

[Redovisa i tabellen bedömning av i vilken grad nämnden har genomfört sitt arbete för att nå de personalpolitiska målen under perioden.]

	Bedömning av nämndens arbete med personalpolitiska mål januari-augusti 2026	Prognos för januari-december 2026
Mål 5: Umeå kommun ska klara kompetensförsörjningen genom att vara en attraktiv arbetsgivare och spegla mångfalden i samhället.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]	[Enligt plan/ mer arbete krävs]
Mål 6: Umeå kommun ska ha ledarskap som ges och ger förutsättningar för goda resultat, där riktvärdet för antalet medarbetare per chef inte är fler än 30.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]	[Enligt plan/ mer arbete krävs]
Mål 7: Umeå kommuns sjukfrånvaro ska minska genom fokus på friskfaktorer och jämställda arbetsförhållanden.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]	[Enligt plan/ mer arbete krävs]

Åtgärder och viktig utveckling/viktiga händelser inom målområdena

[Beskriv under varje rubrik]

Kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare (mål 5)

[Beskriv]

Ledarskap (mål 6)

[Beskriv]

Friskfaktorer (mål 7)

[Beskriv]

Nyckeltal	Utfall jan–aug 2026			Utfall jan–aug 2025		
	kvinnor	män	totalt	kvinnor	män	totalt
Heltidsanställda, procent						
Långtidsfriska, procent						
Personalomsättning, procent						
Sjukdagar per årsarbetare, antal						
Sjukfrånvaro, procent						
Sysselsättningsgrad, genomsnittlig						
Tillsvidareanställda, procent						
Utomnordisk bakgrund, procent						

Ekonomiuppföljning

[Låt ekonomirapporten rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabeller. Använd inga underrubriker utan bara löpande text. Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.]

Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos

[Beskriv utfall, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse. Beskriv vidtagna eller planerade åtgärder för att hantera budgetavvikelse, årsprognos, budgetavvikelse och förutsättningar prognosen bygger på.]

(mnkr med en decimal)	Budget jan–aug 2026	Utfall jan–aug 2026	Budget- avvikelse jan–aug 2026	Budget- avvikelse jan–aug 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens intäkter							
Verksamhetens kostnader							
Verksamhetens nettokostnad							

Investeringar

[Beskriv utfall för investeringar, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse, årsprognos för utfall och förutsättningar prognosen bygger på.]

(mnkr med en decimal)	Budget 31 aug 2026	Utfall 31 aug 2026	Budget- avvikelse 30 aug 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens netto-investeringar							

Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden

[Låt tekniska nämndens ekonomirapport rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabeller. Redovisning av investeringar inkluderas *inte* i detta krav. Använd inga underrubriker utan bara löpande text. Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.]

Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos

[Beskriv utfall, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse. Beskriv vidtagna eller planerade åtgärder för att hantera budgetavvikelse, årsprognos, budgetavvikelse och förutsättningar prognosen bygger på.]

(mnkr med en decimal)	Budget jan–aug 2026	Utfall jan–aug 2026	Budget- avvikelse jan–aug 2026	Budget- avvikelse jan–aug 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens intäkter							
Verksamhetens kostnader							
Verksamhetens nettokostnad							

Investeringar

[Beskriv i tabellen nämndens investeringar på sammanställd nivå.]

[Beskriv utfall av investeringar, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse, årsprognos för utfall och förutsättningar prognosen bygger på.]

(mnkr med en decimal)	Budget 31 aug 2026	Utfall 31 aug 2026	Budget- avvikelse 30 aug 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens netto- investeringar							

(mnkr med en decimal)	Budget 31 aug 2026	Utfall 31 aug 2026	Budget- avvikelse 30 aug 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Fastighet							

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–augusti 2025

[20XX-XX XX]

Gator och vägar							
Parker							
IT							
Övrigt							
Summa							

[Specificera utfall, budgetavvikelse och prognos för året samt hela projektets investeringsutgift för de tio största investeringsprojekten (reinvesteringsprojekt exkluderade) för fastighet respektive gator, vägar och parker.]

(mnkr med en decimal)	Budget 31 aug 2026	Utfall 31 aug 2026	Budget- avvikelse 31 aug 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos s helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
[Projekt 1]							
[Projekt 2]							
[Projekt 3]							
[Projekt 4]							
[Projekt 5]							
Summa							

[Beskriv även avvikelser i text för ovanstående investeringar:

- mot budget
- prognos för årets samt hela projektets ackumulerade investeringsutgift
- tidsmässiga förseningar och förskjutningar
- orsaker till eventuella avvikelser.]

Xxxnämndens rapport till KS, januari–december 2026

Verksamhetsuppföljning

[Låt verksamhetsrapporten rymmas på *max 5 sidor* för stora nämnder och *max 3 sidor* för små nämnder inklusive tabeller/grafer/diagram.]

Nämndens grunduppdrag

[Redovisa i tabellen bedömning av i vilken grad nämnden har verkställt sitt grunduppdrag under perioden.]

[Xxxnämnden]	Bedömning av nämndens grunduppdrag
[Nämndens grunduppdrag i sin helhet]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Eventuell uppdelning av nämndens grunduppdrag med bedömning per verksamhet/kärnprocess:]	
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]
[Deluppdrag, frivillig uppdelning]	[I hög grad uppfyllt/i viss grad uppfyllt/inte uppfyllt]

[Använd tredelad bedömningsskala i tabellen för nämndens bedömning:]

Bedömningskriterium	Definition
I hög grad uppfyllt	Nämnden har under perioden verkställt sitt grunduppdrag helt eller i hög omfattning i enlighet med planeringsdirektivet, nämndens verksamhetsplan och givna förutsättningar.
I viss grad uppfyllt	Nämnden har under perioden verkställt delar av sitt grunduppdrag, men nämnden behöver vidta åtgärder inom vissa områden.
Inte uppfyllt	Nämnden har under perioden inte alls eller i liten omfattning uppfyllt sitt grunduppdrag.

Bedömning och motivering

[Lämna en kortfattad skriftlig beskrivning över vad som ligger till grund för nämndens bedömning enligt ovan (motivera bedömningen).]

Verksamhetens utveckling och väsentliga händelser

[Beskriv kortfattat hur verksamheten har utvecklats under perioden, inklusive eventuella väsentliga händelser som har inträffat och som har haft stor påverkan på nämndens verksamhet.]

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

[20XX-XX XX]

[Vid behov, infoga tabell, grafer och eller diagram som beskriver verksamhetens utveckling/resultat. Redovisa med fördel statistik/nyckeltal över tid (trend) eller i form av jämförelse med andra kommuner. Om grafer/diagram nyttjas, bifoga grunddata till respektive graf i Excel-format.]

[Små nämnder gör en beskrivning för hela nämnden. Större nämnder kan med fördel dela upp avsnittet per verksamhet/huvudprocess.]

Nämndens arbete med inriktningsmål och program

[Beskriv de aktiviteter/åtgärder nämnden genomfört under perioden med anledning av destinerade inriktningsmål och program samt de effekter/resultat det har medfört.

[Vid behov, infoga tabell, grafer och eller diagram som beskriver utveckling/resultat. Om grafer/diagram nyttjas, bifoga grunddata till respektive graf i Excel-format.]

[Nämndens beskrivning kan med fördel delas upp på respektive inriktningsmål och program.]

Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige

[Använd tabell och lämna upplysningar om utfall och förväntad utveckling när det gäller uppdrag från kommunfullmäktige. Avsnittets omfattning styrs av hur många KF-uppdrag nämnden har tilldelats. Gör även en bedömning av uppdragets status vid årets slut.]

Uppdrag	Status jan–dec	Motivering/kommentar
[Uppdrag xx från KF till nämnd]	Genomfört	[Beskriv/motivera status för uppdraget.]
[Uppdrag yy från KF till nämnd]	Delvis genomfört	[Beskriv/motivera status för uppdraget.]
[Uppdrag zz från KF till nämnd]	Inte genomfört	[Beskriv/motivera status för uppdraget.]

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

[20XX-XX XX]

Personaluppföljning

[Låt personalrapporten rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabell/tabeller. Beskriv löpande arbete och väsentliga händelser utifrån nämndens verksamhetsplan och de personalpolitiska målen. Kommentera de nyckeltal som nämnden valt att följa upp. Förklara eventuella avvikelser och beskriv åtgärder med anledning av detta.

Nyckeltal som tas fram av SLK HR finns inlagda i mallen, ta bort de som inte följs upp av nämnden. Utfall tillhandahålls av SLK HR.

Nämndens arbete för att nå personalpolitiska mål

[Redovisa i tabellen bedömning av i vilken grad nämnden har genomfört sitt arbete för att nå de personalpolitiska målen under perioden.]

[Xxxnämnden]	Bedömning av nämndens arbete med personalpolitiska mål
Mål 5: Umeå kommun ska klara kompetensförsörjningen genom att vara en attraktiv arbetsgivare och spegla mångfalden i samhället.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]
Mål 6: Umeå kommun ska ha ledarskap som ges och ger förutsättningar för goda resultat, där riktvärdet för antalet medarbetare per chef inte är fler än 30.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]
Mål 7: Umeå kommuns sjukfrånvaro ska minska genom fokus på friskfaktorer och jämställda arbetsförhållanden.	[Enligt plan/ mer arbete krävs]

Åtgärder och viktig utveckling/viktiga händelser inom målområdena

[Beskriv under varje rubrik]

Kompetensförsörjning och attraktiv arbetsgivare (mål 5)

[Beskriv]

Ledarskap (mål 6)

[Beskriv]

Friskfaktorer (mål 7)

[Beskriv]

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

[20XX-XX XX]

Nyckeltal	Utfall 2026			Utfall 2025		
	kvinnor	män	totalt	kvinnor	män	totalt
Ansökningar, antal inskickade						
Arbetsmiljöhändelser, antal inrapporterade						
Arbetsmiljöhändelser, andel preventiva, procent						
Chefer med max 30 medarbetare, procent						
Heltidsanställda, procent						
Långtidsfriska, procent						
Medarbetarenkäten, medelvärde						
Nyanställd som chef, antal chefer som påbörjat utbildningen						
Pensionsålder, genomsnittlig						
Personalbehov, antal inskickade						
Personalomsättning, procent						
Personalomsättning chefer, procent						
Sjukdagar per årsarbetare, antal						
Sjukfrånvaro, procent						
Skyddsombud, antal						
Sysselsättningsgrad, genomsnittlig						
Tillbud och skador, antal inrapporterade						
Tillsvidareanställda, procent						
Utomnordisk bakgrund, procent						

Ekonomiuppföljning

[Låt ekonomirapporten rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabeller. Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.]

Händelser av väsentlig betydelse som har påverkat nämndens ekonomi

[Beskriv på *högst en halv sida* eventuella väsentliga händelser som har haft påverkan på nämndens ekonomi, till exempel nettoinvesteringar, skulder, intäkter, kostnader och årets resultat, som har inträffat under perioden januari–december. Det kan också vara händelser som har inträffat efter december, men innan nämnden har fastställt sin rapport.]

[Exempel på händelser av väsentlig betydelse kan vara:

- händelser som har påverkat nämndens verksamhet i hög omfattning
- köp, försäljning, uppstart och nedläggning av verksamhet
- omstruktureringar, utökning/minskning av verksamhet eller större omorganisation
- ingångna avtal med väsentlig påverkan på verksamheten
- större investeringar som nämnden har genomfört eller påbörjat
- betydande rättstvister som nämnden har involverats i.]

Budgetavvikelse, utfall i år och föregående år

[Beskriv utfall, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse. Beskriv utfall i jämförelse med föregående år och orsaker till avvikelse. Beskriv även prognosavvikelse och orsaker till den.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2026	Utfall 2026	Budget-avvikelse 2026	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2026	Prognos vid rapport jan–aug 2026	Prognos-avvikelse
Verksamhetens intäkter							
Verksamhetens kostnader							
Verksamhetens nettokostnad							

Investeringar

[Beskriv utfall av investeringar, eventuell budgetavvikelse, prognosavvikelse och orsaker till avvikelser.]

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

[20XX-XX XX]

(mnkr med en decimal)	Budget 2026	Utfall 2026	Budget-avvikelse 2026	Utfall 2025	Prognos vid rapport jan–aug	Prognosavvikelse
Verksamhetens nettoinvesteringar						

Ombudgetering av investeringar

[Beskriv behov av ombudgetering av investeringsmedel. Behov av ombudgetering ska ske i enlighet med regler och anvisning för ombudgetering (se bifogad fil) samt med stöd av mall för ombudgetering investeringar (se bifogad fil).]

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

[20XX-XX XX]

Redovisning av privata utförare av väsentlig betydelse

[Beskriv på *max en halv sida* nämndens nyttjande av privata utförare.

Beskrivningen bör innehålla uppgifter om:

- Volym (andel och antal)
- Större förändringar som har skett under året.

Med större förändringar avses till exempel om nämnden har ingått nya avtal med privata utförare under året, om nämnden har övertagit verksamhet från privata utförare under året eller om andelen privata utförare inom ett verksamhetsområde har förändrats väsentligt. Använd antal, andel och kostnadsbelopp för att beskriva väsentliga förändringar.

- Hur nämnden följt upp och kontrollerat verksamhet som utförs av privata utförare. Kan redovisas i bilaga.

Redovisning av avtalssamverkan av väsentlig betydelse

[Beskriv på *max en halv sida* nämndens avtalssamverkan (köp eller försäljning av tjänst till annan kommun/region) under 2026. Beskrivningen bör innehålla uppgifter om:

- Volym (antal, andel av verksamheten)
- Större förändringar som har skett av nämndens nyttjande av avtalssamverkan
- Hur nämnden följt upp och kontrollerat verksamheten (om den genomförts av annan kommun)
- Om det förekommit delegation av beslut till annan kommun/region
- Nya beslut om avtalssamverkan i fullmäktige eller annan beslutsinstans under perioden (datum, paragraf, diarienummer).

Ekonomiuppföljning, tekniska nämnden

[Låt tekniska nämndens ekonomirapport rymmas på 2 *sidor* inklusive medföljande tabeller. Redovisning av investeringar inkluderas *inte* i detta krav. Använd inga underrubriker utan bara löpande text. Ange belopp i miljoner kronor (mnkr) med en decimal.]

Händelser av väsentlig betydelse som har påverkat nämndens ekonomi

[Beskriv på *högst en halv sida* eventuella väsentliga händelser som har haft påverkan på nämndens ekonomi, till exempel nettoinvesteringar, skulder, intäkter, kostnader och årets resultat, som har inträffat under perioden januari–december. Det kan också vara händelser som har inträffat efter december, men innan nämnden har fastställt sin rapport.]

[Exempel på händelser av väsentlig betydelse kan vara:

- händelser som har påverkat nämndens verksamhet i hög omfattning
- köp, försäljning, uppstart och nedläggning av verksamhet
- omstruktureringar, utökning/minskning av verksamhet eller större omorganisation
- ingångna avtal med väsentlig påverkan på verksamheten
- större investeringar som nämnden har genomfört eller påbörjat
- betydande rättstvister som nämnden har involverats i.]

Budgetavvikelse, utfall i år och föregående år

[Beskriv utfall, eventuell budgetavvikelse och orsaker till avvikelse. Beskriv utfall i jämförelse med föregående år och orsaker till avvikelse. Beskriv även prognosavvikelse och orsaker till den.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2026	Utfall 2026	Budget-avvikelse 2026	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Prognos vid rapport jan–aug 2026	Prognos-avvikelse
Verksamhetens intäkter							
Verksamhetens kostnader							
Verksamhetens nettokostnad							

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

[20XX-XX XX]

Investeringar

[Beskriv i tabell utfall avseende investeringar på sammanställd nivå, eventuell budgetavvikelse, prognosavvikelse och orsaker till dessa avvikelser.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2026	Utfall 2026	Budget-avvikelse 2026	Utfall 2025	Prognos vid rapport jan–aug 2026	Prognos-avvikelse
Verksamhetens nettoinvesteringar						

(mnkr med en decimal)	Budget 2026	Utfall 2026	Budget-avvikelse 2026	Utfall helår 2025	Prognos vid rapport jan–aug 2026	Prognos-avvikelse
Fastighet						
Gator och vägar						
Parker						
IT						
Övrigt						
Summa						

[Specificera utfall, budgetavvikelse och prognos för året samt hela projektets investeringsutgift för de tio största investeringsprojekten (reinvesteringsprojekt exkluderade) för fastighet respektive gator, vägar och parker.]

(mnkr med en decimal)	Budget 2026	Utfall 2026	Budget-avvikelse 2026	Utfall helår 2025	Prognos vid rapport jan–aug 2026	Prognos-avvikelse
[Projekt 1]						
[Projekt 2]						
[Projekt 3]						
[Projekt 4]						
[Projekt 5]						
Summa						

[Beskriv även avvikelser i text för ovanstående investeringar:

- mot budget
- prognos för årets samt hela projektets ackumulerade investeringsutgift

[Xxxnämndens] rapport till kommunstyrelsen, januari–december 2025

[20XX-XX XX]

- tidsmässiga förseningar och förskjutningar
- orsaker till eventuella avvikelser.]

Ombudgetering av investeringar

[Beskriv behov av ombudgetering av investeringsmedel. Behov av ombudgetering ska ske i enlighet med regler och anvisning för ombudgetering (se bilaga 1) samt med stöd av mall för ombudgetering investeringar (bilaga 2).]

Uppföljning av inriktningsmål och program

Kommunstyrelsen ansvarar för en samlad uppföljning och sammanställning av inriktningsmål och program. Nämnder och bolag som har ett destinerat ansvar, bidrar med sin del av rapporteringen enligt mallen ovan.



Tjänsteskrivelse

2026-07-16

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00114

Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar om *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande 2027-01-01.

Ärendebeskrivning

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

Ny taxa med ikraftträdande 2027-01-01 beslutades i Kommunfullmäktige 2026-06-15. Efter beslut i KF har behovet av mindre justering och ett förtydligande av text identifierats.

Genomförd justering:

- Texten gällande debitering vid avslag har förtydligats.
Nu framgår tydligare av texten att byggnadsnämnden i undantagsfall kan nyttja timdebitering vid ett beslut om avslag (s.7).
"Avgift för handläggningen utgår även om ansökan avslås eller om startbesked nekas. För sådana ärenden debiteras i normalfallet avgiften enligt tabellen för den sökta åtgärden. Debitering kan i undantagsfall ske enligt tabell A20."
- En kortare beskrivande text har tillförts tabell A20.01
"Beslut om att avslå en ansökan eller anmälan, i ärenden där endast en mindre del av handläggningens arbetsmoment är genomförda."
- Begreppsförklaringen (s.25) gällande begreppet Liten avvikelse, har justerats till: *"En liten avvikelse från gällande detaljplan eller gällande områdesbestämmelser."*

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-07-16

Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00114

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas för kännedom till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

Nicklas Fryksten
bygglovschef



Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

2027-01-01

Dokumenttyp: Taxa	
Dokumentansvarig: Byggnadsnämnden	Beslutsdatum: BN 2026-04-22, § 67 KF 2026-06-15, § 152
Beslutad av: Kommunfullmäktige	DNR: BN-2026/00114 KS-2026/00530

Innehåll

Inledning	4
Lagstöd för tillämpning av taxan.....	4
Avgifter	4
Allmänna regler om kommunala avgifter	5
Kommunallagen	5
Självkostnadsprincipen	5
Likställighetsprincipen	6
Retroaktivitetsförbudet	6
Allmänna bestämmelser om taxa	7
Kommunfullmäktiges beslut om taxa	7
Indexuppräknning	7
Avgiftsbestämning	7
Avgiftsreducering.....	7
Nedsättning av avgift	8
Avgift vid avskrivning och avvisning.....	8
Reducerad avgift vid användande av ett certifierat byggprojekteringsföretag	8
Betalning av avgift	8
Återbetalning av avgift.....	9
Handläggningskostnad.....	9
Mervärdesskatt.....	9
Upplysning om överklagande	9
Ikraftträdande.....	10
Särskilda bestämmelser om taxa	11
Avgift för lov och genomförande	11
Tidsbegränsade bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär	11
Lov för åtgärder som inte kräver lov – frivilliga lov	11
Extra tekniskt samråd, startbesked med mera	11
Tillsynsavgift	12

Byggsanktionsavgift	12
Planbesked.....	12
Avgift för detaljplanearbete, planprogram och områdesbestämmelser	12
Utlämning av allmänna handlingar	13
Taxetabeller	13
Tabell A - Taxetabeller för lov, anmälan med mera.....	14
Tabell B - Taxetabeller för planavgift vid bygglov	20
Tabell C – Planbesked, planprogram, detaljplaner och områdesbestämmelser	21
Tabell D - Taxetabeller för geografisk information, lantmäteri och mätning	21
Tabell E – Taxetabell för utlämning av allmän handling	23
Bilaga till Tabell D.....	24
Förklaringar av begrepp.....	25

Inledning

Lagstöd för tillämpning av taxan

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

Avgifter

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

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

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

Taxan omfattar även andra avgifter i byggnadsnämndens verksamhet såsom:

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

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

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

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

Allmänna regler om kommunala avgifter

Kommunallagen

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

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

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

Självkostnadsprincipen

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

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

Likställighetsprincipen

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

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

Retroaktivitetsförbudet

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

Allmänna bestämmelser om taxa

Kommunfullmäktiges beslut om taxa

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

Indexuppräknings

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

Avgiftsbestämning

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

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

Vid två eller flera åtgärder debiteras i normalfallet den mest tidskrävande åtgärden.

Avgift för handläggningen utgår även om ansökan avslås eller om startbesked nekas.

För sådana ärenden debiteras i normalfallet avgiften enligt tabellen för den sökta åtgärden.

Debitering kan i undantagsfall ske enligt tabell A20.

Avgiftsreducering

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

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

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

Nedsättning av avgift

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

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

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

Avgift vid avskrivning och avvisning

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

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

Reducerad avgift vid användande av ett certifierat byggprojekteringsföretag

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

Betalning av avgift

Avgift enligt denna taxa förutom detaljplanerna betalas av sökanden eller beställaren mot faktura när denne tillställts byggnadsnämndens beslut, beställd handling levererats eller beställd åtgärd vidtagits. Avgift för utstakning i samband med bygglovsprocess faktureras i

samband med avgiften för lov. Betalning av avgift ska ske till nämnden inom den tid som anges i fakturan. Betalas inte avgiften vid den förfallodag som anges i fakturan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning sker. Vad gäller krav och inkasso tillämpar nämnden de rutiner som framgår av kommunens *“Riktlinjer för kredit- och krav verksamhet”* (2018-04-20). Avgifter kan tas ut som förskott.

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

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

Återbetalning av avgift

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

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

Handläggningskostnad

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

Mervärdesskatt

Mervärdesskatt utgår inte för avgifter i samband med myndighetsutövning.

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

Upplysning om överklagande

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

och mark- och miljödomstolen beträffande planavgifter, som har rätt att pröva överklagandet som första instans.

Ikraftträdande

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

Särskilda bestämmelser om taxa

Avgift för lov och genomförande

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

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

Tidsbegränsade bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär

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

Lov för åtgärder som inte kräver lov – frivilliga lov

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

Extra tekniskt samråd, startbesked med mera

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

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

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

Tillsynsavgift

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

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

Byggsanktionsavgift

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

Planbesked

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

Avgift för detaljplanearbete, planprogram och områdesbestämmelser

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

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

Avgift för detaljplanearbete regleras genom avtal mellan exploatör och byggnadsnämnden.

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

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

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

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

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

Utlämning av allmänna handlingar

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

Taxetabeller

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

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

Tabell A - Taxetabeller för lov, anmälan med mera

A1 Bygglöv och teknisk kontroll för en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader

Ärendetyp		Avgift lov	Avgift genomförande	Total avgift
A1.01	Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus. Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovspliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Planenligt	15 900 kr	21 200 kr
A1.02		Avviker från detaljplan	21 200 kr	21 200 kr
A1.03		Utanför planlagt område	19 212 kr	21 200 kr
A1.04	Nybyggnad av ett fritidshus med högst två bostäder. Ingår gör även tillhörande lovpliktiga komplementbyggnader samt andra bygglovspliktiga och anmälningspliktiga åtgärder som ingår i samma ansökan som nybyggnaden av bostadshuset.	Planenligt	14 575 kr	21 200 kr
A1.05		Avviker från detaljplan	19 875 kr	21 200 kr
A1.06		Utanför planlagt område	17 887 kr	21 200 kr
A1.07	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	10 600 kr
A1.08		Avviker från detaljplan	14 575 kr	10 600 kr
A1.09		Utanför planlagt område	14 575 kr	10 600 kr
A1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr
A1.11		Avviker från detaljplan	11 262 kr	1 325 kr
A1.12		Utanför planlagt område	11 262 kr	1 325 kr
A1.13	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	1 325 kr
A1.14		Avviker från detaljplan	14 575 kr	1 325 kr
A1.15		Utanför planlagt område	14 575 kr	1 325 kr
A1.16	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	10 600 kr
A1.17		Avviker från detaljplan	14 575 kr	10 600 kr
A1.18		Utanför planlagt område	14 575 kr	10 600 kr
A1.19	Tillbyggnad, mycket enkel, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr
A1.20		Avviker från detaljplan	11 262 kr	1 325 kr
A1.21		Utanför planlagt område	11 262 kr	1 325 kr
A1.22	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	1 325 kr
A1.23		Avviker från detaljplan	14 575 kr	1 325 kr
A1.24		Utanför planlagt område	14 575 kr	1 325 kr
A1.25	Fasadändring med stor omgivnings påverkan, med tekniskt samråd Måla om, byta material, byta dörrar eller fönster. Även skyltar, ljusanordningar, solceller och andra åtgärder som placeras på tak eller fasad och påverkar byggnadens yttre karaktärsdrag.	Planenligt	6 625 kr	6 625 kr
A1.26		Avviker från detaljplan	10 600 kr	6 625 kr
A1.27		Inom kulturmiljöområde	10 600 kr	6 625 kr

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

A2 Bygglösa och teknisk kontroll för byggnader som inte hör till ett småhus enligt tabell A 1					
Ärendetyp		Avgift lov		Avgift genomförande	Total avgift
A2.01	Nybyggnad och tillbyggnad 0–100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	14 575 kr	26 500 kr
A2.02		Avviker från detaljplan	17 225 kr	14 575 kr	32 462 kr
A2.03		Utanför planlagt område	17 225 kr	14 575 kr	32 462 kr
A2.04	Nybyggnad och tillbyggnad 0–100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	11 262 kr	1 987 kr	13 249 kr
A2.05		Avviker från detaljplan	17 225 kr	1 987 kr	19 212 kr
A2.06		Utanför planlagt område	17 225 kr	1 987 kr	19 212 kr
A2.07	Nybyggnad och tillbyggnad 101–1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	31 137 kr	37 100 kr	68 237 kr
A2.08		Avviker från detaljplan	34 450 kr	37 100 kr	71 550 kr
A2.09		Utanför planlagt område	34 450 kr	37 100 kr	71 550 kr
A2.10	Nybyggnad och tillbyggnad 1001–5000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	56 975 kr	50 350 kr	107 325 kr
A2.11		Avviker från detaljplan	61 612 kr	50 350 kr	111 962 kr
A2.12		Utanför planlagt område	57 637 kr	50 350 kr	107 987 kr
A2.13	Nybyggnad och tillbyggnad ≥ 5001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	60 950 kr	59 625 kr	120 575 kr
A2.14		Avviker från detaljplan	65 587 kr	59 625 kr	125 212 kr
A2.15		Utanför planlagt område	61 612 kr	59 625 kr	121 237 kr
A2.16	Nybyggnad och tillbyggnad ≥101 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd ex. vis tälthall	Planenligt	13 912 kr	2 650 kr	16 562 kr
A2.17		Avviker från detaljplan	19 875 kr	2 650 kr	22 525 kr

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

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

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

A5 Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 2 (murar och plank, parkeringsplatser utomhus och transformatorstationer)					
Ärendetyp			Avgift lov	Avgift genomförande	Total avgift
A5.01	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, med tekniskt samråd	Planenligt	8 613 kr	5 300 kr	13 913 kr
A5.02		Avviker från detaljplan	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.03		Utanför planlagt område	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.04	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 612 kr	1 325 kr	9 937 kr
A5.05		Avviker från detaljplan	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.06		Utanför planlagt område	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.07	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	5 300 kr	12 587 kr
A5.08		Avviker från detaljplan	13 250 kr	5 300 kr	18 550 kr
A5.09		Utanför planlagt område	10 600 kr	5 300 kr	15 900 kr
A5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt	7 287 kr	1 325 kr	8 612 kr
A5.11		Avviker från detaljplan	13 250 kr	1 325 kr	14 575 kr
A5.12		Utanför planlagt område	10 600 kr	1 325 kr	11 925 kr
A5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt	6 625 kr	1 325 kr	7 950 kr
A5.14		Avviker från detaljplan	11 925 kr	1 325 kr	13 250 kr
A5.15		Utanför planlagt område	9 937 kr	1 325 kr	11 262 kr

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

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

A8	Anmälningspliktiga åtgärder		Ärendetyp	Avgift
A 8.01	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd			11 925 kr
A 8.02	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd			6 625 kr
A 8.03	Nybyggnad eller tillbyggnad som har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd			11 925 kr
A 8.04	Nybyggnad eller tillbyggnad som har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd			6 625 kr
A 8.05	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, med tekniskt samråd			26 500 kr
A 8.06	Större inre ombyggnation/ändring som kan påverka planlösning, brandskydd, konstruktion, ventilation och installationer, utan tekniskt samråd			10 600 kr
A 8.07	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd			13 250 kr
A 8.08	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd			6 625 kr

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

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

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

A11 Förhandsbesked		Avgift
A11.01	Förhandsbesked	18 550 kr

A12 Villkorsbesked		Avgift
A12.01	Villkorsbesked	Timdebitering

A13 Ingripandebesked		Avgift
A13.01	Ingripandebesked	Timdebitering

A14 Strandskyddsdispens		Avgift
A14.01	Strandskyddsdispens	11 925 kr

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

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

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

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

För andra typer av mätuppdrag se tabell D 5 Mätningstjänster

* Mervärdesskatt (moms) tillkommer

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

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

A20	Avslag	Avgift
A20.01	Beslut om att avslå en ansökan eller anmälan, i ärenden där endast en mindre del av handläggningens arbetsmoment är genomförda.	Timdebitering

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

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

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

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

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

Tabell B - Taxetabeller för planavgift vid bygglov

B 1 Planavgift vid bygglov för byggnader

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

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

Tabell C – Planbesked, planprogram, detaljplaner och områdesbestämmelser

C1 Planbesked

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

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

C2 Detaljplaner, planprogram och områdesbestämmelser

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

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

Tabell D - Taxetabeller för geografisk information, lantmäteri och mätning

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

Mediakostnad anges i tabell 1, Bilaga till tabell D.

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

Prisreduktion anges i tabell 3, Bilaga till tabell D.

D1 Kartdata och produkter ur kartdatabasen

Ärendetyp			Avgift
D1.01	Enkelt utdrag ur fastighetssystemet <i>Servitut och rättigheter är inte utredda</i>		Se tabell E, E.1.1
D1.02	Tomtkarta		0 kr
D1.03	Bykarta <i>Skala 1:5000</i>	A4	59 kr
D1.04		A3	83 kr
D1.05		A2	152 kr
D1.06		A1	199 kr
D1.07	Enkelt underlag till situationsplan (när nybyggnadskarta ej krävs) <i>Vid behov av inmätning tillkommer timdebitering</i>		2 650 kr + ev. timdebitering
D1.08	Digital kopia ur kartdatabas, rasterformat, jpg, gif, tif, pdf		Timdebitering
D1.09	Digital kopia ur kartdatabas, vektorformat, dwg, tab, shape		Timdebitering+ kilobyte-pris (se tabell 2)

D1.10	Grundkarta <i>Underlag till detaljplan, enbart interna beställningar</i>	Nivå A: <9 ha. Revidering 1 ingår	17 225 kr
D1.11		Nivå A: revidering 2 och framåt	7 950 kr
D1.12		Nivå B: >9 ha. Revidering 1 ingår	24 512 kr
D1.13		Nivå B: revidering 2 och framåt	10 600 kr
D1.14		Nivå C: >24 ha. Revidering 1 ingår	30 475 kr
D1.15		Nivå C: revidering 2 och framåt	14 575 kr
D1.16	Fastighetsförteckning <i>Underlag till detaljplan, enbart interna beställningar</i>	Nivå A: <9 ha. Revidering 1 ingår	11 925 kr
D1.17		Nivå A: revidering 2 och framåt	6 625 kr
D1.18		Nivå B: >9 ha. Revidering 1 ingår	17 887 kr
D1.19		Nivå B: revidering 2 och framåt	9 937 kr
D1.20		Nivå C: >24 ha. Revidering 1 ingår	22 525 kr
D1.21		Nivå C: revidering 2 och framåt	10 600 kr
D1.22	Övriga tidskrävande åtgärder <i>Tex extra utredning eller mätning</i>		Timdebitering

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

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

D 4 GIS-relaterade produkter och tjänster		
Ärendetyp		Avgift
D4.01	Stadsmodell - 3D fasaddraperad <i>Avser endast färdigdraperade byggnader inom centrumfyrkanten</i>	50 kr/kb + timdebitering
D4.02	3D konstruktion <i>Exempel skuggstudier, visualiseringar</i> <i>Avser leverans i jpg</i>	Timdebitering
D4.03	Kartframställning, databearbetning, 3D modellering	Timdebitering
D4.04	Webbkarta 2D/3D <i>Gäller endast de kommunala bolagen, denna tjänst säljs ej externt</i>	Framtagande
D4.05		Drift standard
D4.06		Drift utökad
D4.07		Formulärfunktion

D 5 Mätningstjänster		
Ärendetyp		Avgift
D5.01	Mätuppdrag <i>Exempel grovutstakning, inmätning, gränsutvisning med stakkäpp, etc.</i>	Timdebitering

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

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

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

Tabell E – Taxetabell för utlämning av allmän handling

E 1 Arkiv - utlämning av allmän handling

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

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

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

Bilaga till Tabell D

Tabell 1. Mediakostnader

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

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

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

Tabell 3. Prisreduktion avseende avgifter till Tabell D.

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

Förklaringar av begrepp

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

Arbetsplatsbesök

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

Avskrivning

Avskrivning av ett ärende sker om sökanden återkallar sin ansökan.

Avslut av ärende

I detta ingår exempelvis rensning, fakturering och arkivering.

Avvikelse från detaljplan eller områdesbestämmelse

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

Avvisning

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

Expediering och kungörelse

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

Kulturmiljö eller kulturområde

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

Liten avvikelse

En liten avvikelse från gällande detaljplan eller gällande områdesbestämmelser.

Lovprövning

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

Mycket enkel åtgärd

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

Nybyggnad

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

Planenligt

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

Slutbesked

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

Slutsamråd

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

Start av ärende

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

Startbesked

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

Tekniskt samråd

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

Tillbyggnad

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

Utanför planlagt område

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

Ändring av en byggnad

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



Tjänsteskrivelse

2026-09-10

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00226

Yttrande över remiss: Informationssäkerhetspolicy och informationssäkerhetsriktlinjer

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över remissen *Informationssäkerhetspolicy och informationssäkerhetsriktlinjer* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Enligt kommunstyrelsens beslut avseende aktualitets- och relevansprövning av styrande dokument i april 2024 ska informationssäkerhetspolicy samt riktlinje för informationssäkerhet revideras.

Den reviderade informationssäkerhetspolicyn har uppdaterats utifrån ny lagstiftning på informationssäkerhetsområdet (cybersäkerhetslagen) och det förändrade omvärldsläget. Policyn syftar till att beskriva informationssäkerhetsarbetets övergripande inriktning.

Den nuvarande informationssäkerhetsriktlinjen är mycket omfattande och kommer i samband med revideringen att delas upp och omhändertas utifrån olika områden, för en tydligare och mer ändamålsenlig styrning av informationssäkerhetsarbetet.

Den reviderade riktlinjen "systematiskt informationssäkerhetsarbete" har uppdaterats utifrån ny lagstiftning inom informationssäkerhetsområdet (cybersäkerhetslagen) och det förändrade omvärldsläget. Riktlinjen syftar till att stödja nämndernas arbete genom att beskriva och konkretisera de fokusområden som Umeå kommuns verksamheter ska arbeta med för att uppnå ett systematiskt och riskbaserat informationssäkerhetsarbete i enlighet med lagstiftning och relevanta standarder.

Den reviderade informationssäkerhetspolicyn och den reviderade riktlinjen för informationssäkerhet har nu remitterats till kommunens nämnder för yttrande senast 5 oktober 2026.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00226

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden bifaller informationssäkerhetspolicyn och dess riktlinjer i föreslagen utformning. Dokumenten är tydligt skrivna och kommer ge stöd för nämndens verksamheter i det systematiska arbetet inom området.

En fullständig informationskartläggning samt informationssäkerhetsklassning genomfördes av nämndens verksamheter i samband med ett omfattande arbete med verksamheternas informationshanteringsplaner (IHP) under 2024. Informationshanteringsplanerna förvaltas av respektive verksamhet och uppdateras vid behov.

Nämnden ser ett stort värde i att kommunens gemensamma kunskapsnätverk gällande informationssäkerhet fortsatt bistår i arbete för att säkerställa att det systematiska arbetet inom detta område kan genomföras samt upprätthållas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-10

Protokollsutdrag KSNAU 2026-05-05 § 172

Remissversion: Informationssäkerhetspolicy

Remissversion: Riktlinjer systematiskt informationssäkerhetsarbete

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Marie Häggström, lantmäterichef

Karin Strömberg, koordinator

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

Nicklas Fryksten
bygglovschef

Umeå kommun**Protokollsutdrag**Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott 2026-05-05

§ 172

Diariennr: KS-2026/00356

Remiss informationssäkerhetspolicy och informationssäkerhetsriktlinjer**Beslut****Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott beslutar****att överlämna remiss av reviderad informationssäkerhetspolicy och reviderad riktlinje för informationssäkerhet till kommunens nämnder för yttrande senast 5 oktober 2026.****Ärendebeskrivning**

Enligt kommunstyrelsens beslut avseende aktualitets- och relevansprövning av styrande dokument i april 2024 ska informationssäkerhetspolicy samt riktlinje för informationssäkerhet revideras.

Den reviderade informationssäkerhetspolicyn har uppdaterats utifrån ny lagstiftning på informationssäkerhetsområdet (cybersäkerhetslagen) och det förändrade omvärldsläget. Policyn syftar till att beskriva informationssäkerhetsarbetets övergripande inriktning.

Den nuvarande informationssäkerhetsriktlinjen är mycket omfattande och kommer i samband med revideringen att delas upp och omhändertas utifrån olika områden, för en tydligare och mer ändamålsenlig styrning av informationssäkerhetsarbetet.

Den reviderade riktlinjen "systematiskt informationssäkerhetsarbete" har uppdaterats utifrån ny lagstiftning inom informationssäkerhetsområdet (cybersäkerhetslagen) och det förändrade omvärldsläget. Riktlinjen syftar till att stödja nämndernas arbete genom att beskriva och konkretisera de fokusområden som Umeå kommuns verksamheter ska arbeta med för att

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun**Protokollsutdrag**Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott 2026-05-05

uppnå ett systematiskt och riskbaserat informationssäkerhetsarbete i
enlighet med lagstiftning och relevanta standarder.

Beslutsunderlag

Remissversion: Informationssäkerhetspolicy

Remissversion: Riktlinjer systematiskt informationssäkerhetsarbete

Beredningsansvariga

Jonas Andersson Wikström, säkerhetschef

Hanna Öberg, informationssäkerhetssamordnare

Näringslivs- och arbetsutskottets beslutsordning

Näringslivs- och arbetsutskottet beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslut och beslutsunderlag ska skickas till

Protokoll och remisshandlingar ska skickas till samtliga nämnder.

Svar på remiss skickas till ksdiarium@umea.se senast den 5 oktober
2026. Ange ärendenummer KS-2026/00356 i ämnesraden.

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

REMISSVERSION**Informationssäkerhetspolicy**

Beslutad av:
Kommunfullmäktige

Dokumenttyp:
Policy

Diarienummer:
[XXXX]

Giltighetstid:
[20XX-XX-XX]

Datum, paragraf för beslut:
[20XX-XX-XX, § XX]

Dokumentansvarig:
Kommunstyrelsen

Dokumentet styr:
Alla nämnder

Informationssäkerhetspolicy

Umeå kommuns informationssäkerhetsarbete omfattar Umeå kommuns verksamhetsinformation och utgår från principen att var och en ska kunna lita på informationen och vara trygg med hur den hanteras.

Verksamhetsinformation omfattar all information som skapas, tas emot och förvaltas i aktiviteter under Umeå kommuns uppdrag i alla dess former, oavsett hur informationen hanteras.

All verksamhetsinformation har en informationsägare. Informationsägaren ansvarar för verksamhetsinformation ges ett tillräckligt skydd. Verksamhetsinformation ägs organisatoriskt av respektive myndighet där den ansvarige är nämnden.

Informationssäkerhetsarbetets inriktning

1. Det kommungemensamma arbetet med informationssäkerhet utformas utifrån ISO/IEC 27001 och 27002 och inriktningen i denna policy. Arbetet ska kontinuerligt utvecklas, följas upp och förbättras.
2. Informationssäkerhetsarbetet i alla nämnder ska säkerställa att informations konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet upprätthålls.
3. Information ska erhålla rätt nivå av skydd genom ett systematiskt och riskbaserat arbetssätt.
4. Information ska skyddas genom organisatoriska, fysiska, tekniska och personalrelaterade säkerhetsåtgärder i enlighet med författningskrav och interna styrdokument.

Begrepp

Information: Kunskap om objekt, såsom fakta, händelser, saker, processer eller idéer, inklusive begrepp, som inom ett visst sammanhang har en särskild betydelse.

Informationssäkerhet: Bevarande av informationens konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet.

Informationsägare: Person eller enhet som har ansvaret för den information som skapas och hanteras inom den egna verksamheten.

Konfidentialitet: Egenskap som innebär att information inte tillgängliggörs eller avslöjas för obehöriga individer, objekt eller processer.

Riktighet: Egenskap som innebär att information är korrekt och fullständig.

Säkerhetsåtgärd: Åtgärd för att bibehålla och/eller förändra risker.

Tillgänglighet: Egenskap som innebär att information är åtkomlig och användbar på begäran från ett behörigt objekt.

Verksamhetsinformation: Information som skapas, tas emot och underhålls som bevis och/eller som en tillgång av en organisation eller person för att uppfylla legala förpliktelser eller för att utföra transaktioner i verksamheten, oavsett typ av medium och format.

Relaterade styrdokument

- Riktlinjer för informationssäkerhet
- Policy för informationsförvaltning

REMISSVERSION**Riktlinje informationssäkerhet****Systematiskt informationssäkerhetsarbete****Beslutad av:****Kommunstyrelsen****Dokumenttyp:****Riktlinje****Diarienummer:****[XXXX]****Giltighetstid:****[20XX-XX-XX]****Datum, paragraf för beslut:****[20XX-XX-XX, § XX]****Dokumentansvarig:****Kommunstyrelsen****Dokumentet styr:****Alla nämnder**

Innehåll

Inledning.....	3
Bakgrund och syfte.....	3
Lagar och standarder.....	3
Angränsande styrdokument.....	3
Omfattning och avgränsning.....	4
Begrepp och definitioner	5
Ansvar.....	6
Informationsägare.....	6
Systemägare	6
Fokusområden i nämndernas systematiska arbete	7
Informationskartläggning.....	7
Informationssäkerhetsklassning	7
Riskhantering.....	7
Säkerhetsåtgärder	8
Informationssäkerhet i leverantörskedjan.....	8
Incidenthantering.....	9
Kontinuitetshantering	9
Informationssäkerhetskultur och utbildning	9
Bilaga 1 – Informationssäkerhetsklassning och skyddsnivåer	10
Klassningsmatris.....	11
Bilaga 2 – Riskhantering	12
Kriterier för värdering av sannolikhet och konsekvens	12
Sannolikhet.....	12
Konsekvens.....	12
Riskmatris	13
Kriterier för riskacceptans.....	13

Inledning

Bakgrund och syfte

Umeå kommuns informationssäkerhetsarbete omfattar Umeå kommuns verksamhetsinformation och utgår från principen att var och en ska kunna lita på informationen och vara trygg med hur den hanteras.

Ett systematiskt informationssäkerhetsarbete utgör grunden för att skydda information, upprätthålla förtroendet för organisationen och efterleva författningskrav. Ett systematiskt informationssäkerhetsarbete ökar också möjligheten att kunna stå emot och hantera störningar och avbrott kopplat till informationshanteringen.

Denna riktlinje syftar till att stödja nämndernas arbete genom att beskriva och konkretisera de fokusområden som Umeå kommuns nämnder ska arbeta med för att uppnå ett systematiskt och riskbaserat informationssäkerhetsarbete.

Lagar och standarder

Krav på informationssäkerhet utgår från gällande lagstiftning och relevanta standarder, t.ex:

- Cybersäkerhetslagen
- *Myndigheten för civilt försvars och allmänna råd om säkerhetsåtgärder och utbildning (ej beslutade)*
- *Myndigheten för civilt försvars föreskrifter om incidentrapportering och informationsskyldighet (ej beslutade)*
- Dataskyddsförordningen
- Offentlighets- och sekretesslagen
- Arkivlagen
- ISO/IEC 27001 och 27002

Angränsande styrdokument

- Informationssäkerhetspolicy
- Policy för informationsförvaltning

Omfattning och avgränsning

Denna riktlinje gäller för alla nämnder i Umeå kommun och all information som skapas, tas emot och förvaltas i aktiviteter under kommunens uppdrag i alla dess former, oavsett hur informationen hanteras.

Om det vid något tillfälle råder motsättningar mellan författningskrav och interna styrdokument har författningskrav företräde i tolkningen.

Verksamhet och information som omfattas av säkerhetsskyddslagen omfattas inte av denna riktlinje. För sådan gäller säkerhetsskyddslagen och dess relaterade författningskrav och interna styrdokument.

Begrepp och definitioner

Samtliga begrepp och definitioner är hämtade från Umeå kommuns begreppsmodell för informationsförvaltning¹.

Incident: Händelse som kan vara eller skulle kunna leda till en störning, en förlust, ett nödläge, eller en kris.

Information: Kunskap om objekt, såsom fakta, händelser, saker, processer eller idéer, inklusive begrepp, som inom ett visst sammanhang har en särskild betydelse.

Informationssystem: Uppsättning av applikationer, tjänster, informationsteknologiska tillgångar och andra informationshanteringskomponenter.

Informationssäkerhet: Bevarande av informationens konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet.

Informationstillgång: information, och resurser som hanterar den, som är av värde för en organisation.

Informationsägare: Person eller enhet som har ansvaret för den information som skapas och hanteras inom den egna verksamheten.

Konfidentialitet: Egenskap som innebär att information inte tillgängliggörs eller avslöjas för obehöriga individer, objekt eller processer.

Kontinuitet: Förmåga att upprätthålla verksamhet på en i förhand bestämd nivå.

Riktighet: Egenskap som innebär att information är korrekt och fullständig.

Tillgänglighet: Egenskap som innebär att information är åtkomlig och användbar på begäran från ett behörigt objekt.

Skyddsnivå: Samling uttalade behov avseende skydd.

Systemägare: Den som äger och har ett överordnat ansvar för administration, drift och säkerhet för ett informationssystem.

Säkerhetsåtgärd: Åtgärd för att bibehålla och/eller förändra risker.

Verksamhetsinformation: Information som skapas, tas emot och underhålls som bevis och/eller som en tillgång av en organisation eller person för att uppfylla legala förpliktelser eller för att utföra transaktioner i verksamheten, oavsett typ av medium och format.

¹ [Begreppsmodell informationsförvaltning — OpenDataUmea](#)

Ansvar

Umeå kommun ska bedriva ett systematiskt och riskbaserat informationssäkerhetsarbete enligt kommunens informationssäkerhetspolicy. Ansvar för informationssäkerhet följer ordinarie verksamhetsansvar. Den betyder att den som är chef för en viss verksamhet är också formellt ansvarig för informationssäkerhetsarbetet i verksamheten.

Informationsägare

All verksamhetsinformation (benämns härnäst information i detta dokument) ska ha en utsedd informationsägare. Respektive nämnd är ytterst ansvarig för den information som hanteras i nämnden, förvaltningen och dess verksamheter. Det innebär att nämnden är informationsägare ur ett juridiskt perspektiv.

Nämnden delegerar det operativa ansvaret till förvaltningen som har det operativa ansvaret för att informationssäkerhetsarbetet bedrivs systematiskt och riskbaserat.

Som informationsägarens representant ansvarar förvaltningen och dess verksamheter för att informationssäkerhetsarbetet leds, planeras, genomförs, dokumenteras och följs upp.

Informationssäkerhetsarbetet ska integreras med befintliga sätt att leda och styra organisationen.

Systemägare

Alla informationssystem ska ha en utsedd systemägare. Respektive nämnd är ytterst ansvarig för de informationssystem som förvaltas i nämnden, förvaltningen och dess verksamheter. Det innebär att nämnden är systemägare ur ett juridiskt perspektiv.

Nämnden delegerar det operativa ansvaret till förvaltningen vilket innebär att förvaltningen har det operativa ansvaret för drift och säkerhet i de informationssystem som förvaltningen innehar.

Som systemägarens representant ansvarar förvaltningen och dess verksamheter för att säkerställa att informationssystem upprätthåller det skydd som motsvarar skyddsbehovet i den information som förekommer i informationssystemet. Skyddsnivå fastställs av informationsägaren.

För informationssystem som ingår i ett samverkansobjekt enligt Umeå kommuns samverkansmodell för digitalisering så utgör objektägaren förvaltningens representant för systemägaren.

Fokusområden i nämndernas systematiska arbete

Nedan beskrivs de områden som informationsägare och systemägare (genom dess representanter i förvaltningen och dess verksamheter) ansvarar för i arbetet med att upprätthålla ett systematiskt och riskbaserat informationssäkerhetsarbete.

Informationskartläggning

Informationsägaren ska säkerställa att all information är kartlagd och dokumenterad.

Dokumentationen ska redogöra för vilken verksamhetsprocess informationen hanteras i, vem som är informationsägare samt var informationen hanteras (t.ex. informationssystem).

Informationssäkerhetsklassning

Informationsägaren ansvarar för att arbete med informationssäkerhetsklassning genomförs och dokumenteras.

All information ska värderas avseende konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet utifrån vilka konsekvenser ett bristande skydd kan få. Författningskrav och interna krav ska vägas in i klassningen.

Informationssäkerhetsklassning ska genomföras innan information behandlas i informationssystem.

Informationssäkerhetsklassningen ska följas upp och utvärderas vid behov men minst årligen.

Se bilaga 1 - Informationssäkerhetsklassning och skyddsnivåer.

Riskhantering

Informationsägaren ska utifrån ett allriskperspektiv identifiera, analysera och värdera risker med informationshanteringen för att få underlag för valet av lämpliga och proportionella säkerhetsåtgärder. Resultatet av informationssäkerhetsklassningen och eventuella risker som identifierats genom omvärldsbevakning används som ett ingångsvärde i riskanalysen.

Riskanalys ska genomföras innan information behandlas i informationssystem och vid förändrade hot och nya sårbarheter.

De säkerhetsåtgärder som väljs för att åtgärda identifierade risker ska dokumenteras i en åtgärdsplan. Arbetet med säkerhetsåtgärder enligt åtgärdsplanen ska följas upp utifrån identifierat behov, men minst var tredje månad.

Informationsägaren ansvarar för att arbete med riskhantering utförs och att resultatet fastställs avseende den information denne ansvarar för.

Systemägaren ansvarar för att arbete med riskhantering utförs och att resultatet fastställs avseende de informationssystem och de delar av den digitala miljön som denne ansvarar för.

Se bilaga 2 – Riskhantering.

Säkerhetsåtgärder

Informationsägaren ska säkerställa att information skyddas med lämpliga och proportionella säkerhetsåtgärder utifrån resultat från genomförda informationssäkerhetsklassningar och riskanalyser.

Informationsägaren ska involvera systemägaren i arbetet med att identifiera och hantera behov av säkerhetsåtgärder i informationssystem. Informationsägaren fastställer och kommunicerar krav på säkerhetsåtgärder i informationssystem till systemägare som har ett överordnat ansvar för informationssäkerheten i informationssystem.

Informationsägaren ska vid behov men minst årligen bedöma effektiviteten av införda säkerhetsåtgärder genom att följa upp och utvärdera deras lämplighet och proportionalitet i förhållande till externa krav, interna behov och identifierade risker.

Säkerhetsåtgärder avseende information som hanteras i informationssystem är framtagna i en kommungemensam kravkatalog. Kravkatalogen anger en miniminivå av rekommenderade säkerhetsåtgärder för informationssystem, med utgångspunkt i informationens skyddsnivå. Kravkatalogen utgår från SS-EN ISO/IEC 27002: 2022 samt gällande lagstiftning inom informationshanteringsområdet.

Informationssäkerhetsklassning ligger till grund för vilka säkerhetsåtgärder som väljs från kravkatalogen. Riskanalys ligger till grund för ytterligare säkerhetsåtgärder som behöver vidtas utifrån de åtgärdsförslag som beslutats i riskanalysen.

Informationssäkerhet i leverantörskedjan

Innan avtal upprättas med en leverantör som ska behandla kommunens information, t.ex. i ett av leverantören tillhandahålllet informationssystem ska informationsägaren ha:

- Säkerställt att systemägare är utsedd.
- Genomfört en informationssäkerhetsklassning av den information som ska hanteras av leverantören och i informationssystemet.

- Identifierat och åtgärdat de risker som finns med att informationen hanteras av leverantören och i informationssystemet.
- Identifierat de krav på säkerhetsåtgärder som behöver ställas på leverantören och informationssystemet.
- Kontrollerat att tilltänkt leverantör och informationssystem uppfyller kraven på säkerhetsåtgärder och bedömt att dessa kommer att kunna uppfylla kraven under avtalstiden.

Innan leverantören påbörjar behandlingen av information ska informationsägaren godkänna informationsbehandlingen och systemägare fatta beslut om driftsättning av informationssystemet.

Incidenthantering

Informationsägaren ska säkerställa att incidenter relaterade till information och informationssystem upptäcks, rapporteras, hanteras, dokumenteras och följs upp i samverkan med systemägaren. Incidenter ska hanteras och åtgärdas skyndsamt för att minimera skador i verksamheten och för individer.

Informationsägaren ska säkerställa att informationssäkerhetsincidenter och personuppgiftsincidenter där anmälningsskyldighet finns enligt lag eller förordning, anmäls till ansvarig myndighet.

Kontinuitetshantering

Verksamhet som kommunen är skyldig att utföra enligt författning ska kunna bedrivas på en acceptabel nivå trots nedsatt funktionalitet eller allvarlig störning/avbrott i informationssystem.

Informationsägaren ska säkerställa att det finns avbrottsplaner eller kontinuitetsplaner för informationssystem som är nödvändiga för att bedriva sådan verksamhet.

Informationssäkerhetskultur och utbildning

Informationsägaren ska säkerställa att alla medarbetare har förutsättningar för att behandla information på ett säkert sätt. Alla medarbetare ska ha relevant och aktuell kunskap och kompetens för att kunna omhänderta risker vid åtkomst till information och informationssystem, utifrån sina behov.

Bilaga 1 – Informationssäkerhetsklassning och skyddsnivåer

Klassning av information görs utifrån tre olika perspektiv - konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet. Informationen värderas utifrån vilka konsekvenser som kan uppstå om dessa perspektiv inte upprätthålls.

- **Konfidentialitet** – information ska enbart ska vara tillgänglig för den som är behörig till den.
- **Riktighet** – information ska vara korrekt och fullständig.
- **Tillgänglighet** – information ska finnas tillgänglig för den som behöver den när den behöver den.

Bedömningen av vilka konsekvenser som kan uppstå om konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet brister leder fram till att man kan avgöra skyddsnivå.

Umeå Kommun använder sig av fem skyddsnivåer vid klassning av information, se klassningsmatris.

Klassningsmatris

Skyddsnivå	Konfidentialitet	Riktighet	Tillgänglighet
5. Särskild	K5 Information som omfattas av Säkerhetsskyddslagen. Hanteras enligt särskilda rutiner.	R5 Information som omfattas av Säkerhetsskyddslagen. Hanteras enligt särskilda rutiner.	T5 Information som omfattas av Säkerhetsskyddslagen. Hanteras enligt särskilda rutiner.
4. Hög	K4 Information där förlust av konfidentialitet kan medföra allvarlig påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra allvarlig påverkan på liv och hälsa.	R4 Information där förlust av riktighet kan medföra allvarlig påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra allvarlig påverkan på liv och hälsa.	T4 Information där förlust av tillgänglighet kan medföra allvarlig påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra allvarlig påverkan på liv och hälsa.
3. Utökad	K3 Information där förlust av konfidentialitet kan medföra betydande påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra betydande påverkan på liv och hälsa.	R3 Information där förlust av riktighet kan medföra betydande påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra betydande påverkan på liv och hälsa.	T3 Information där förlust av tillgänglighet kan medföra betydande påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra betydande påverkan på liv och hälsa.
2. Grundläggande	K2 Information där förlust av konfidentialitet kan medföra måttlig påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra måttlig påverkan på liv och hälsa.	R2 Information där förlust av riktighet kan medföra måttlig påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra måttlig påverkan på liv och hälsa.	T2 Information där förlust av tillgänglighet kan medföra måttlig påverkan på förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra måttlig påverkan på liv och hälsa.
1. Låg	K1 Information där förlust av konfidentialitet inte medför negativa konsekvenser för förmågan att upprätthålla verksamhet, bibehålla förtroende, efterleva lagstiftning eller medföra någon påverkan på liv och hälsa.	Krav finns alltid att information ska vara riktig, bedöms ej.	Krav finns alltid att information ska vara riktig, bedöms ej.

Bilaga 2 – Riskhantering

Vid en riskanalys identifieras vilka oönskade händelser som kan påverka informationshanteringen och varför de kan ske, detta formuleras som risker.

Riskerna värderas utifrån hur stor sannolikhet det är att risken inträffar och vilka konsekvenser risken kan medföra om den inträffar. Därefter identifieras vilka åtgärder som bör vidtas för att minska riskerna och vem som är ansvarig för att åtgärderna vidtas.

Umeå Kommun använder sig av fyra nivåer vid bedömning av sannolikhet och konsekvens, se riskmatris.

Utifrån riskernas värdering finns krav på att riskerna hanteras, se kriterier för riskacceptans.

Kriterier för värdering av sannolikhet och konsekvens

Sannolikhet

Sannolikhet innebär bedömningen av hur stor chans det är att en identifierad oönskad händelse inträffar. Sannolikheten bedöms utifrån fyra nivåer:

1. Osannolik/ Mycket låg
2. Mindre sannolik
3. Möjlig/ Hög
4. Sannolik/ Mycket hög/ Kan ej bedömas

Konsekvens

Konsekvens innebär bedömningen av hur det påverkar en verksamhet eller en enskild individ om en identifierad oönskad händelse inträffar. Konsekvensen bedöms utifrån fyra nivåer:

1. Ingen/ Försumbar skada
2. Måttlig skada
3. Betydande skada
4. Allvarlig skada

Riskmatris

Riskmatrisen visar hur risker värderas utifrån sannolikhet och konsekvens. Genom att multiplicera värdet för sannolikhet med värdet för konsekvens erhåller varje risk ett riskvärde.

Allvarlig 4				
Betydande 3				
Måttlig 2				
Försumbar 1				
Konsekvens/ Sannolikhet	Osannolik	Mindre sannolik	Möjlig	Sannolik/kan ej bedömas

Kriterier för riskacceptans

Tabellen visar hur beslut om att acceptera risker eller vidta åtgärder ska fattas.

Riskvärde	Riskhantering	Åtgärder	Krav på genomförande av åtgärd
Låg risk 1-2	Acceptera risk	Inga krav	Inga krav
Medelhög risk 3-6	Reducera risk	Åtgärder för att minska risk (sannolikhet eller konsekvens) ska finnas med i åtgärdsplan	Ska genomföras inom rimlig tid baserat på åtgärdens omfattning (tid, kostnad, resurser)
Hög risk 8-9	Reducera risk	Åtgärder för att minska risk (sannolikhet eller konsekvens) ska finnas med i åtgärdsplan	Ska genomföras snarast möjligt baserat på åtgärdens omfattning (tid, kostnad, resurser)
Mycket hög risk 12-16	Eliminera/undvik risk	Omfattande åtgärder för att minska risk ska finnas med i åtgärdsplan, alt. ändra förfarande helt för att undvika risken	Ska genomföras omedelbart.



Tjänsteskrivelse

2026-09-08

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 8 och 22 september 2026 bland annat gällande:

- Markanvisning inom del av Grisbacka 17:11, NLC PARK Västerslätt
- Ön 1:96 – Överklagan av dom
- Revidering av föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun
- Utredning om förenklingar vid åtgärder på det nationella och regionala vägnätet
- Umeå kommuns yttrande över Trafikföreskrifter för sänkt hastighet på väg 522 Röbbäck - Stöcksjö
- Remiss: Översyn av förordningen om myndigheters klimatanpassningsarbete
- Informationsärenden
 - Status på bostadsmarknaden
 - Stadsdirektören informera

Beredningsansvarig/Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Tjänsteskrivelse

2026-08-31

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00137

Detaljplaneavdelningen informerar september 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om:

- BN-2021/00175 Detaljplan för Nyskogen 1:1 m.fl. (Dåva/Umeå Eco industrial park) skickas preliminärt ut på samråd under v.41.
- Arbetet med landsbygdsplanering (metodbeskrivning och pågående prioritering av ärenden) - landsbygdsgruppen

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Sara Israelsson, planarkitekt

Kajsa Jacobsson, planarkitekt



Tjänsteskrivelse

2026-09-10

Byggnadsnämnden

BRINKEN 1

Diariennr: BN-2021/02177

Detaljplan för Brinken 1 m.fl.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att planområdet endast omfattar del av fastigheten Umeå 5:51 och att Brinken 1 inte planläggs i aktuellt ärende.

Syfte

Preliminärt syfte med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med hänsyn till kulturmiljön samt underjordiskt garage.

Ärendebeskrivning

Upphäv plan

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) upphävde i en dom 2021-03-26 den tidigare detaljplanen för del av fastigheten Umeå 2:1 m.fl. som antogs av kommunfullmäktige 2019-10-28. Domen grundade sig i att planen inte tillräckligt motiverade särskilda skäl för upphävande av strandskyddsbestämmelserna. Enligt MÖD var det inte tillräckligt motiverat varför samma antal bostäder inte kunde placeras på annan plats, utanför strandskyddat område. Domstolen menade på att det inte fanns skäl för kommunens resonemang om att hela området skulle vara ianspråktaget eller att området skulle behövas för att tillgodose ett mycket angeläget allmänt intresse.

Planbesked

Fastigheten Brinken 1 m.fl. fick planbesked 2022-01-11. Kommunen gjorde då bedömningen att en ny plan kan utformas på ett sätt som innebär bättre förutsättningar för att upphäva strandskyddet. Bebyggelsen kan disponeras på ett sätt som innebär betydligt mindre inskränkningar i allmänhetens tillgång till parkmarken inom strandskyddat område än den upphävda planen.

Enligt ansökan vill sökande riva befintliga byggnader inom Brinken 1 och Umeå 5:51 och uppföra två bostadshus i 8-10 respektive 4-6 våningar.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/02177

Kända förutsättningar

Översiktsplan

Det aktuella området omfattas av fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna. Planområdet är beläget inom 1,5 km från Umeå centrum och 3,5 km från universitetsområdet. Busshållplats för stomlinjetrafiken finns i områdets närhet samt gång- och cykelvägar.

Gällande detaljplan

Planområdet består till största del av icke planlagd mark. Fastigheten Brinken 1, i hörnet vid korsningen Västra Brinkvägen och Kvarnvägen, omfattas av detaljplan 2480K-P114/1985. Enligt gällande plan medges bostadshus i två våningar, placerat mot Kvarnvägen.

Kulturmiljö

Befintliga byggnader inom Umeå 5:51 och Brinken 1 är enligt byggnadsordningen för Väst på stan utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus. Båda byggnaderna är uppförda på 1930-talet och är ritade av Dennis Sundberg. En kulturhistorisk utredning gjordes 2023-11-22 som redovisar att det under utredningen inte har framkommit något som föranleder ändring av det ställningstagandet. Vidare redovisas att byggnaden inom Brinken 1 är den mest oförvanskade av de utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom planområdet. Utredningen framhäver att vägen mellan Umeå 5:51 och Brinken 1 har begränsad historisk betydelse vilket innebär att området närmast Kvarnvägen, mellan befintliga byggnader, tål ny bebyggelse förutsatt att den tar hänsyn till platsen enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Utredningens rekommendationer är att befintliga utpekade byggnader inom Umeå 5:51 och Brinken 1 förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. Vidare rekommenderas att ny bebyggelse begränsas till ett stråk längs Kvarnvägen, för att bevara det gröna sammanhängande stråket längs älven. Ny bebyggelse bör begränsas i höjd, yta och volym för att bevara öppenheten och siktlinjer mot älven. Trä rekommenderas som fasadmateriäl i ljusa kulörer för att förstärka sambandet inom bebyggelsemiljön och likaså sadeltak.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskydd och den preliminära bedömningen är att det endast bedöms möjligt att upphäva strandskyddet för redan ianspråktagen mark enligt 7 kap. 18 e§ 1p. miljöbalken.

Skredrisk

Området närmast älvbrinken består av branta slänter som är riskområde för lokala ytliga skred. Enligt beräkningar i stabilitetsutredningen som

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/02177

gjordes i ärendet för den upphävda detaljplanen, visas att slänten står i sin naturliga rasvinkel och därmed har den inga säkerhetsmarginaler mot eventuella skred vid exempelvis intensiva regn, höga vattenflöden eller ökad erosion i älven. Även växtlighetens utseende i slänten påvisar pågående rörelser i slänten. Trycket av ny bebyggelse på krönet medför risk för större ras längs slänten och stabilitetsåtgärder behöver därför vidtas för att möjliggöra för ny bebyggelse.

I samband med planstarten av aktuellt ärende förtydligades beräkningarna från utredning utifrån den nya kravbilden på stabilitetsåtgärder. Slutsatsen är att behovet av avlastning har ökat från cirka 3 meter till motsvarande 4-5 meter jord, framför allt längs släntkrönet. Ytterligare möjliga lösningar som presenteras är att flacka ut hela slänten eller utöka strandpromenaden mot vattnet och anlägga en stödmur mot slänten som fungerar som tryckbank. Båda lösningarna som föreslås innebär intrång i naturmarken och kommunen har tidigare gjort bedömningen att en sådan utbyggnad av strandpromenaden inte är aktuell med hänsyn till möjlig påverkan på artskyddshanteringen i andra projekt.

Byggnaden inom Umeå 5:51 ligger inom det område som enligt utredningen behöver stabiliseras medan byggnaden inom Brinken 1 ligger inom stabil mark.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen utifrån befintliga underlag är att det är lämpligt att pröva ny bebyggelse på redan ianspråktagen mark inom fastigheten Umeå 5:51 och del av Umeå 2:1.

Beslutsunderlag

Planbesked daterad 2022-01-11

Kulturhistorisk utredning daterad 2023-11-22

Utlåtande stabilitet daterad 2024-09-03

Stabilitetsutredning Västra Brinkvägen med bilaga (togs fram i samband med ärendet för den plan som upphävdes) daterad 2014-11-07, rev. 2017-02-24

Beredningsansvariga

Sara Israelsson, planarkitekt

Johanna Söderlund, planchef

Föredragande

Sara Israelsson, planarkitekt

4 av 4

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2021/02177

Beslutet ska skickas till
Sökande



PM beräkningar/GEOTEKNIK
**STABILITETSUTREDNING
VÄSTRA BRINKVÄGEN**



2014-11-07

SENAST REVIDERAD 2017-02-24



Uppdrag: 255906, Stabilitetsutredning Västra brinkvägen

Titel på rapport: PM Beräkningar

Status: Slutrapport

Datum: 2014-11-07

Medverkande

Beställare: Lerstenen AB

Kontaktperson: Lars Sällström

Uppdragsansvarig: Lena Mören, Eric Carlsson Tyréns AB

Handläggare: Lena Mören, Robin Larsson Tyréns AB

Kvalitetsgranskare: Tobias Sundqvist, Tyréns AB

Revideringar

Revideringsdatum 2017-02-24

Version: Eric Carlsson, Robin Larsson Tyréns AB

Initialer: Ecn Rlo

Revidering avser kompletterande stabilitetsberäkningar för gång- och cykelväg Strandpromenaden (bilaga 7), stabilitetsberäkningar för potentiellt skred i grannfastigheterna 5:52 och 5:44 (ny bilaga 9). Stabilitetsberäkningar om gång- och cykelväg, strandpromenaden skredat ut i älven (ny bilaga 10). Analys kring planområdets påverkan av eventuella skred i angränsande fastigheter upp- och nedströms om planområde.

Aktuella ändringar i text är markerade med **grå färg**.

Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B
903 27 Umeå

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte: Stockholm
Org.Nr: 556194-7986



Sammanfattning

Tyréns AB har på uppdrag av Lerstenen AB utfört en stabilitetsundersökning för ny detaljplan vid Västra Brinkvägen i Umeå. Syftet med undersökningen har varit att ge underlag avseende stabilitetsförhållandena för aktuell fastighet och för planerad exploatering samt utgöra underlag för ny detaljplan.

Som underlag för aktuell undersökning har arkivundersökningar inom området med hög detaljeringsnivå använts samt en detaljerad geoteknisk fältundersökning genomförts. Fältundersökningen har omfattat CPT-sonderingar och provtagningar samt nedsättning av porttryckspetsar i 3 sektioner inom området samt inmätning av undersökta sektioner och lodning av älvbotten nedanför området. På upptagna prover har bland annat odränerade direkta skjuvförsök utförts.

Utifrån resultatet av genomförda undersökningar har stabilitetsberäkningar utförts i de tre undersökta sektioner, samt i sektioner mot angränsande fastigheter.

Beräkningsresultatet visar att slänten som den ser ut i dag står i sin naturliga rasvinkel och har därmed inga säkerhetsmarginaler mot ett eventuellt skred. Det finns således inga marginaler mot att eventuella ras skulle kunna ske, vid exempelvis väldigt intensiva regn, höga vattenflöden eller ökad erosion i älven. Även växtlighetens utseende i slänten påvisar pågående rörelser i slänten.

Vid nyexploatering med bebyggelse av ett område behöver säkerhetsmarginalen mot skred vara mellan 30-50% mer än att slänten precis står. Det vill säga det måste finnas en 30-50%-säkerhetsmarginal mot skred vid en stabilitetsberäkning. Detta innebär att stabilitetshöjande åtgärder är nödvändiga vid en eventuell exploatering i detta område. Stabilitetshöjande åtgärder kan exempelvis vara avlastning i form av nedschaktning av slänten, avlastning i form av urschaktning och återfyllning av lättfyllning, avlastning genom utflackning av slänten alternativt stödfyllning i släntfot.

Beräkningarna visar att omfattningen på erforderlig avlastning för att erhålla tillräckliga säkerhetsmarginaler mot skred för planerad exploatering är avlastning motsvarande tyngden av 3 meter jord (54 kPa). Vid beräkningarna av stabiliteten och erforderlig avlastning har även antagits att strandpromenaden har rasat ut i älven, dvs rekommenderad avlastning har även dimensioneras utan den mothållande effekt som befintlig GC-väg ger.

De stabilitetshöjande åtgärderna (avlastningen) kommer behövas inom **hela** området aktuellt för exploatering oavsett vilken typ av exploatering som planeras. Omfattningen på erforderlig åtgärd innebär således att övre delen av slänten vid en exploatering ej kan bibehållas som den ser ut i dag. En förutsättning för en exploatering i området är följaktligen att den övre delen av slänten kan modelleras, det vill säga antingen sänkas alternativt schaktas av för att sedan återfyllas med lättfyllning.

Alla former av stabilitetshöjande åtgärder i slänten är dock till fördel för den gång- och cykelväg (Strandpromenaden) som löper längs släntfot som i dagsläget **inte** har tillfredställande stabilitet mot skred från överliggande slänt.

Planerad bebyggelse får inte ge någon tillskottlast på jorden utan vidare utredning om vad detta innebär för stabiliteten. I ett projekteringsskede skall även de stabilitetshöjande åtgärderna projekteras i detalj för respektive fastighet och således kompletterande beräkningar utföras för detta ändamål.

Grannfastigheterna saknar idag några stabilitetshöjande åtgärder så som avlastning och säkerheten mot skred är för låg utifrån dagens krav. För att stabiliteten inom planområdet skall bli tillfredställande måste en övergångszon skapas mellan den nya planen och angränsande fastigheter. För att beräkna detta har potentiella initialt skred på simulerats i älvnipan på dessa fastigheter. Beräkningar på hur detta påverkar planområdesgränsens placering för att klara en tillfredställande stabilitet har utförts. En erforderlig avlastning på 3 meter jord mot angränsande fastigheter behöver omfatta **minst 6 meter** från fastigheten 5:52 och **10 meter** från fastighet



5:44 för att tillfredsställa planområdets stabilitet. Närmast fastighetsgränsen behöver ej någon avlastning ske inom 0,5 m från fastigheterna 5:44 och 5:52.

Stabiliteten för planområdet har även kontrollerats för fallet att befintlig GC-väg skulle rasa ut i älven. Detta påverkar något erforderlig avlastning uppe i planområdet som måste utökas något längre in från älvrinken.

Stabiliteten i slänten ned mot Umeälven bibehålls oberoende om strandpromenaden står kvar. Strandpromenaden fungerar idag dock främst som en erosionsskyddande bank. Det råder alltså ingen stor risk att älvbotten kan erodera närmast slänten i detta område förutsatt att denna utformning kring älven bibehålls. Men det är därför mycket viktigt att den växlighet som finns i slänterna behålls och underhålls. **Vatten** från dräneringar, dagvatten- och spillvattenhantering **får inte koncentrerat eller okontrollerat ledas ut över eller i slänterna** och inga större snöupplag (med snö från andra fastigheter) får finnas på fastigheterna.

Skulle tecken på erosion uppkomma skall åtgärder vidtas, så som erosionsskydd samt återställande av eroderade massor och växtlighet.



Inledning

Föreliggande PM behandlar planerings och projekteringsförutsättningar avseende stabilitet för del av fastighet Umeå 2:1 längs Västra Brinkvägen. Sammanställning av tidigare och nu utförda undersökningar redovisas i en separat rapport MUR, Markteknisk undersökningsrapport.

Föreliggande PM utnyttjas vid planering och projektering. Vid upprättande av bygghandlingar, då byggnaders och anläggningars utformning är bestämd bör detaljerad projektering av stabilitetshöjande åtgärder utföras för respektive hus samt att grundläggningsrekommendationer utarbetas och inarbetas i den byggnadstekniska beskrivningen tillsammans med de geotekniska uppgifterna.

Innehållsförteckning

1	Objekt och ändamål	7
2	Underlag	7
3	Styrande dokument	7
4	Befintlig bebyggelse samt planerad/föreslagen konstruktion.....	7
5	Markförhållanden.....	7
5.1	Allmänt	7
5.2	Geotekniska förhållanden	8
5.3	Hydrogeologiska förhållanden	8
5.3.1	Vattenstånd i älven	9
6	Sammanställning av härledda egenskaper	9
7	Dimensionering och beräkning	10
7.1	Förutsättningar	10
7.2	Geoteknisk kategori och säkerhetsklass	11
7.3	Dimensionering och beräkningar	11
7.3.1	Allmänt	11
7.3.2	Partialkoefficienter i brottgräns	11
7.3.3	Omräkningsfaktorer	12
7.3.4	Dimensionerande värden.....	12
7.3.5	Krav och resultat	13
7.4	Gjorda antaganden	16
8	Rekommendationer	17
9	Kontroller	19



Bilagor

Beteckning	Datum	Rev. Datum
Bilaga 1. Stabilitetsberäkningar	2014-11-07	2016-01-21
Bilaga 2. Sektionsskiss, Exempel på avlastning	2014-11-07	
Bilaga 3. Stabilitetsberäkningar känslighetsanalys portryck	2015-02-02	
Bilaga 4. Stabilitetsberäkningar känslighetsanalys friktionsvinkel	2015-02-02	
Bilaga 5. Stabilitetsberäkningar inkl Brinkvägen/Kvarnvägen	2015-03-02	
Bilaga 6. Stabilitetsberäkningar mot angränsande fastigheter	2015-04-15	
Bilaga 7. Stabilitetsberäkningar för Strandpromenaden	2016-01-21	2017-02-24
Bilaga 8. Stabilitetsberäkningar känslighetsanalys uppfyllnad 0,5m	2016-01-21	
Bilaga 9. Stabilitetsberäkningar för skred i angränsande fastigheter	2017-02-24	
Bilaga 10. Stabilitetsberäkningar skred i strandpromenaden	2017-02-24	
Bilaga 11. Sektionsskiss, Släntlutningar vid avschaktning med permanent slänt	2017-02-24	

Ritningar

Beteckning	Typ, skala	Datum	Rev. datum
G110104	Plan, område där exploatering kan ske efter avlastning 2 m, Plan 1:1000 (A3F)	2014-11-05	2015-04-15
G110105	Plan, område där exploatering kan ske efter avlastning 3 m, Plan 1:1000 (A3F)	2014-11-05	2017-02-24
G110106	Plan, stabilitetsutredning Brinkvägen 1:1000(A3F)	2017-02-24	

Tillhörande dokument/Hänvisningar

Beteckning	Datum	Rev. datum
Markteknisk undersökningsrapport MUR, Stabilitetsutredning Västra Brinkvägen	2014-11-07	2016-01-21



1 Objekt och ändamål

På uppdrag Lars Sällström, Lerstenen AB, har Tyréns AB utfört en stabilitetsundersökning för ny detaljplan vid Västra Brinkvägen i Umeå. Uppdragsansvarig för Tyréns AB har varit Lena Mörén till september 2016 och därefter Eric Carlsson.

Syftet med undersökningen är att ge underlag avseende stabilitetsförhållandena för aktuell fastighet och för planerad exploatering samt utgöra underlag för ny detaljplan.

2 Underlag

Inom och i anslutning till aktuellt område finns ett flertal äldre geotekniska undersökningar utförda. Dessa tillsammans med nya undersökningar har använts som underlag till denna utredning. Utförda undersökningar redovisas i sin helhet i en separat Markteknisk undersökningsrapport, MUR, daterad 2014-11-07 senast reviderad 2016-01-21, där även de äldre undersökningarna som använts redovisas.

Som underlag för planerad exploatering har skisser från arkitektfirman Wingårds använts.

3 Styrande dokument

Följande styrande och rådgivande dokument har använts i denna undersökning:

- SS-EN 1997-1:2005 (Eurokod 7)
- Tillämpningsdokument slänter och bankar, EN 1997-1 kapitel 11 och 12 (IEG Rapport 6:2008 rev 1).
- Anvisningar för släntstabilitetsutredningar, Skredkommissionen, Rapport 3:95.
- Trafikverkets tekniska krav för geokonstruktioner, TK Geo 13, 2013:0667, Version 2.0.
- AMA Anläggning 13

4 Befintlig bebyggelse samt planerad/föreslagen konstruktion

Aktuellt område består idag främst av grönområde/parkmark. I områdets nordligaste hörn (vid korsningen Brinkvägen/Kvarnvägen) finns ett 2,5 plans bostadshus med källare och tillhörande garagebyggnad.

5 Markförhållanden

5.1 Allmänt

Området är beläget väster om Umeå stads centrum, mellan Västra Brinkvägen och strandpromenaden vid Umeå älv, se figur 1 nedan. Området gränsar mot Kvarnvägen i nordväst, Västra Brinkvägen i nord och nordost, tomtmark med enfamiljsbostadshus i öst samt Umeå älv i söder. Området aktuellt för exploatering ligger på Umeälvens nipa där terrängen är plan just inom området aktuellt för exploatering men ner mot älven i söder sluttar marken i en



brant slänt. Nipan är här mellan 14-15 meter hög från älvens nivå (ca 20-25 m från älvbotten) och har en medellutning på mellan 33-36 grader. Längs hela släntens nedre del ligger en anlagd gång- och cykelväg "Strandpromenaden" som utgör erosionsskydd för nipan.



Figur 1. Läge på undersökt område.

5.2 Geotekniska förhållanden

Jorden består under ca 0,2 m mulljord av sand ner till ca 5 meters djup (nivå ca +10), därefter innehåller sanden skikt med varierande sandig silt och siltig sand ner till ca 8-10 meters djup (nivå ca +5 - +6). Under sanden finns sulfidsilt ner till 23-25 meters djup under markytan dvs nivå ca -8 till -11. Under sulfidsiltens finns fastare friktionsjord, sannolikt silt på morän.

I släntfot består jorden av ca 2 m fyllning av grusig sand ovan 9-10 m sulfidsilt på fastare friktionsjord, sannolikt silt på morän. I undersökt sektion C-C, längst till öster i området består jorden i släntfot ned till 4,5 meters djup av sand och siltig sand på 3-4 meter sulfidsilt. Hela älvskanten längs sträckan är erosionsskyddad med sprängstensfyllning.

5.3 Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattennivån är uppmätt i två stycken öppna grundvattenrör, båda ytliga. Även porttrycksgivare är installerade på tre nivåer i 5 punkter. Utförda mätningar visar att det förekommer två "grundvattentyper" i jordprofilen; en djupare grundvattenyta som korrelerar med älvens nivå och ett ytligt vatten som består av nedåtsjunkande vatten i de övre täta jordlagren. Det ytliga nedåtsjunkande vattnet är något dränerat av de underliggande mer genomsläppliga jordlagren och således råder ej helt hydrostatiskt tryck i sulfidsiltens. I de öppna rören har grundvattennivån observerats på 5-7 meters djup under markytan. Grundvattenytans nivå bedöms kunna variera något med årstid och den högsta grundvattennivån kan förväntas uppträda i samband med snösmältningsperioder och perioder med kraftig nederbörd. Årstidsvariationerna är dock relativt små eftersom området ligger i stadsmiljö. De långtidsmätningar som kommunen utfört inom området redovisar en variation på maximalt ± 1 meter i grundvattennivå.



5.3.1 Vattenstånd i älven

Vid tidpunkten för utförd lodning av älvbotten nedanför området var vattenståndet i älven +0,29 (i RH2000).

Enligt uppgifter erhållna från Umeå kommun hösten/vintern 2012/2013 uppgår älvens vattenstånd vid Kyrkbron till följande (i RH2000):

HHW	+2,23
MHW	+1,73
MW	+0,56
MLW	-0,27
LLW	-0,77

Kyrkbron ligger ca 1800 m nedströms aktuellt område.

6 Sammanställning av härledda egenskaper

Jordens friktionsvinklar har utvärderats utgående från utförd CPT som har utvärderats med Conrad samt enligt TK Geo figur 5.2-9.

Jordens skjuvhållfasthet har utvärderats med fallkornförsök som har utförts på upptagna kolvprover. Resultatet med fallkorn har reducerats med faktorn 0,65 i enlighet med SGI Rapport 69. Utvärderingen har även skett utifrån utförd CPT-sonderingar som har utvärderats med programmet Conrad 3.1. Sulfidsilten har klassats som sulfidjord i Conrad vilket innebär att utvärderingen har skett i enlighet med SGI Rapport 69. På upptagna kolvprover av sulfidjorden har även odränerade skjuvförsök utförts, vars resultat använts och viktats högt vid val av den odränerade skjuvhållfastheten i sulfidjorden.

I Tabell 1 redovisas en sammanställning av utvärderade härledda medelvärden. I markteknisk undersökningsrapport (MUR), daterad 2014-1-07 redovisas samtliga utvärderingar från utförda undersökningar och även hur utvärderingen har genomförts.



Tabell 1. Sammanställning av härledda värden.

Jordmaterial	Nivå* [RH2000]	Friktions- vinkel ϕ [°]	Dränerad skjuvhållf C' [kPa]	Tunghet, γ [kN/m ³]	Odränerad skjuvhållf., c_u [kPa]	Vatten- kvot [%]	Flyt- gräns [%]
Sand	+15 till +11,5	34	-	18 (10)	-	-	-
Sand	+11,5 till +10	31,5	-	18 (10)	-	-	-
Sand med siltskikt	+10 till +5	29	-	18 (10)	-	-	-
Sulfidsilt	+5 till -8 (-11)	30	4,8+0,28 kPa/m	17 (9)	48+2,8 kPa/m	47-55	50-65
Sulfidsilt släntfot	+0 till -8 (11)	30	6,6+0,18 kPa/m	17 (9)	66+1,8 kPa/m	44-52	58-68
Silt	-8(11) till -9(12)	35	-	18 (10)	-	-	-
Morän	-9	42	-	20 (11)	-	-	-
Sprängsten	-	34	-	20	-	-	-

*Nivån varierar något. För bedömda jordlagerindelningar se bilaga 1.

Den utvärderade odränerade skjuvhållfastheten, C_u har jämförts med empiriska värden som beräknats enligt $C_u = a \sigma'_{v0} OCR^b$. Faktorn a har varierats mellan 0,25 och 0,3 samt att jorden har antagits vara normalkonsoliderad ($OCR=1$). Beräknade empiriska värden finns redovisade i bilaga 7 till MUR. Det utvärderade härledda värdet ligger mellan dessa två kurvor.

7 Dimensionering och beräkning

7.1 Förutsättningar

Kontroll av släntstabilitet har utförts för slänternas nuvarande utseende och skick. Beräkningar har utförts med antagande om plant spänningstillstånd (2 dimensionellt) för de bedömda brantaste lutningarna hos slänterna. Beräkningar har utförts i brottgränstillstånd, utan tillskottslast från planerad bebyggelse då kompensationsgrundläggning alternativt pålning förutsatts.

Beräkningar har utförts i tre sektioner, A-A, B-B samt C-C i planritning G110106. En beräkningssektion är också utförd parallellt med Brinkvägen från fastighet Umeå 5:44 och in mot aktuellt område, kallad sektion D-D. En annan sektion är beräknad parallellt med Kvarnvägen och in mot aktuellt område, kallad E-E. Dessa sektioner bedöms som de mest representativa för området och även som de "farligaste" sektionerna inom området avseende planerade konstruktioner samt terrängens utformning. Tre stycken beräkningssektioner med snitt tvärs ett simulerat cirkulärcylindriskt initial skred skett i grannfastigheternas slänt har utförts. Sektionerna orienterar sig snett från planområdets ytterkant över fastighetsgränser och ner i slänt och över skredäret i det som bedöms som värsta fallet för planområdet. Sektionerna namngiva F-F, G-G och I-I, passerar genom grannfastigheterna 5:44 och 5:52 in i aktuellt planområde. Planritning G110106 redovisar de sneda beräkningssektionerna. Då jorden inom undersökt område ligger inom samma geologiska bildningsområde och utförda sonderingsresultat är likartade för samtliga sektioner bedöms jordlagren ha samma egenskaper i alla profilerna. Det som skiljer de undersökta sektionerna åt, beräkningsmässigt, är geometrin



för sektionerna och till viss del jordlagerindelningen samt till viss del portryckssituationen i sektionerna.

Utbredningen av den sprängstensfyllning som ligger längs strandpromenaden baseras på utförda inmätningar och lodningar som utförts samt av vad man okulärt kan se i älven. I beräkningarna har sprängstensfyllningen simulerats ha mindre omfattning än vad som framgår av relationshandlingen på den förstärkning som utfördes av Strandpromenaden 1995. Detta för att inte överskatta mängden sprängstensfyllning vid stabilitetsberäkningarna.

Beräkningar har utförts utan tillskott av trafiklast från gång- och cykelvägen nedanför nipslänten (i släntfot) då denna trafiklast är variabel och anses som mothållande. En trafiklast med karakteristiskt värde på 15 kPa har använts i enighet med TK Geo 13 kapitel 4.3.1.1 för Brinkvägen respektive Kvarnvägen (sektion A-A). För beräkningssektion D-D och E-E har en tillskottlast på 20 kPa (motsvarande ett tvåvåningshus) använts för att simulera befintliga byggnader. Husens laster är då parallellförflyttade till sektionerna för att inte underskatta deras eventuella påverkan/inverkan.

Stabilitetsberäkningar för enbart strandpromenaden beräknas med en trafiklast motsvarande 5 kPa (karakteristiskt värde) i enighet med TK Geo 13 kapitel 4.3.1 på gång- och cykelvägen eftersom trafiklasten för dessa glidytor kan anses vara pådrivande. Se bilaga 7, 2017-02-24.

7.2 Geoteknisk kategori och säkerhetsklass

Stabilitetsberäkningar har utförts i geoteknisk kategori 2 (GK2) och säkerhetsklass 2 (SK2) för planerade byggnader.

7.3 Dimensionering och beräkningar

7.3.1 Allmänt

Säkerhet mot stabilitetsbrott är bestämd i enighet med IEG's tillämpningsdokument EN 1997-1 kapitel 11 och 12, slänter och bankar. Dimensioneringen har skett via beräkningar enligt dimensioneringssätt DA3 tillsammans med hävdvunna åtgärder.

Stabilitetsberäkningarna har utförts med programmet Geosuite stabilitet version 4.0 med beräkningsmetod Beast 2003. Bilagorna 7, 9 och 10 har programmet GeoStudio 2016 SLOPE/W version 8 med beräkningsmetoden Morgenstern-Price nyttjats. Jordlagrens dimensionerande egenskaper finns angivna i avsnitt 7.3.4 nedan.

7.3.2 Partialkoefficienter i brottgräns

Partialkoefficienter för framtagande av dimensionerande materialegenskaper framgår i Tabell 2.

Tabell 2 Partialkoefficienter.

Materialegenskaper	Partialkoefficient, γ_M
Tunghet γ_d	1,0
Odränerad skjuvhållfasthet γ_{cu}	1,5
Effektiv kohesion γ_c	1,3
Friktionsvinkel $\gamma_{\tan(\varphi_d)}$	1,3



7.3.3 Omräkningsfaktorer

Omräkningsfaktorn har bedömts enligt Tabell 3 och Tabell 4 för jordens egenskaper. Tunna lager av likartade material har i utförda stabilitetsberäkningar slagits samman. Omräkningsfaktorn för fyllnadsmaterial har utvärderats enligt IEG's tillämpningsdokument EN 1997-1 kapitel 11 och 12, slänter och bankar TD Slänter och bankar, tabell 3.1 och uppgår till 1,0.

Tabell 3 Omräkningsfaktorer friktionsvinkel

Jordparameter	Nivå*[RH2000]	$\eta_{(1,2)}$	$\eta_{(3)}$	$\eta_{(4,5,6,7)}$	η_{ϕ} (tot)
Sand	+15 till +10	1	1	1	1
Sand m siltsikt	+10 till +5	1	1	1	1
Sufidsilt	+5 till -8 (-11)	1	1	1	1
Silt	-8(11) till -9(12)	1	1	1	1
Morän	-9	1	1	1	1
Sprängsten					1

*Nivån varierar något inom området. För specifik lagerindelning se stabilitetsberäkning i bilaga 1

Tabell 4 Omräkningsfaktorer skjuvhållfasthet

Jordparameter	Nivå*[RH2000]	$\eta_{(1,2)}$	$\eta_{(3)}$	$\eta_{(4,5,6,7)}$	η_{ϕ} (tot)
Sufidsilt	+5 till -8 (-11)	1	1,1	1	1,1

*Nivån varierar något inom området. För specifik lagerindelning se stabilitetsberäkning i bilaga 1

7.3.4 Dimensionerande värden

Härledda egenskaper redovisade i kapitel 7 har omräknats till dimensionerande värden enligt samband redovisat nedan. De använda dimensionerande värdena redovisas i Tabell 5.

Det dimensionerande värdet för geokonstruktionen beräknas enligt IEG:s tillämpningsdokument som:

$$X_d = \frac{1}{\gamma_m} \cdot \eta \cdot \bar{X}$$

där

γ_m Fast partialkoefficient

η Omräkningsfaktor

X_d Dimensionerande värde för aktuellt material

$\bar{X}$ Härledd materialegenskap



Tabell 5 Dimensionerande materialegenskaper för stabilitetsberäkningarna

Jordmaterial	Djup under markyta, m_y^* [m]	Friktionsvinkel, ϕ [°]	Tunghet, γ [kN/m ³]	Odränerad skjuvhållf., c_u [kPa]	C' [kPa]
Sand	+15 till +11,5	27,4	18	-	
Sand	+11,5 till +10	25,2	18	-	
Sand med siltskikt	+10 till +5	23,1	18	-	
Sulfidsilt	+5 till -8 (-11)	23,9	17	35,2+2,05kPa/m	0,1* c_u
Sulfidsilt släntfot	+0 till -8 (11)	23,9	17	48,4+1,32kPa/m	0,1* c_u
Silt	-8(11) till - 9(12)	28,3	18	-	
Morän	-9	42	20	-	
Sprängsten	-	34	18		

*Nivån varierar något inom området. För specifik lagerindelning se stabilitetsberäkning i bilaga 1

I utförda stabilitetsberäkningar har vattennivån i älven antagits till -0,8, vilket är LLW vid Kyrkbron. Marken stiger västerut, mot aktuellt område, varför denna nivå kan användas som dimensionerande och anses vara väl på säkra sidan.

Portrycket i slänten har i sektion sektionerna simulerats som något lägre än hydrostatiskt till följd av utförda mätningar av portrycket. Däremot har ett vattentryck motsvarande ca 1,5 meter högre vattenstånd än uppmätta simulerats för att räkna på ett "värsta fall" då portrycken i slänten är så höga som de sannolikt kan vara och älvens nivå ligger på lägsta lågvattennivån. En känslighetsanalys med avseende på portrycken är också utförd där portrycken har varierats upp till hydrostatiskt motsvarande en grundvattenyta på 1-2 meter högre än uppmätt nivå.

En känslighetsanalys med avseende på friktionsvinkeln i sanden på nivå mellan +10 till +5 har också utförts för att utreda hur storleken på friktionsvinkeln påverkar beräkningsresultatet.

En uppfyllnad på upp till 0,5 m på mark är normalt inte marklovspliktigt. Därför har en känslighetsanalys avseende en uppfyllnad på aktuella fastigheter om 0,5 m (motsvarande en last på 10 kPa) utförts för att utreda inverkan av detta.

Ingen last från planerade byggnader har lagts på vid beräkningarna då grundläggning av nybyggnation antas utföras på pålar alternativt med total kompensation utan lasttillskott. I de beräkningar som utförts med lasttillskott från Brinkvägen respektive Kvarnvägens har dimensionerande trafiklast beräknats med faktor 1,27 enligt ekvation 4.1b i TD slänter och bankar. Dimensionerande trafiklast ger därmed ett lasttillskott på ca 20 kPa respektive 6 kPa för vägarna och gång- och cykelväg. I sektion D-D och sektion E-E har en last motsvarande ett tvåvåningshus, 20 kPa, simulerats trots att det just i sektionerna inte ligger några hus. Vi har parallellförflyttat husens laster till sektionerna för att inte underskatta deras eventuella påverkan/inverkan.

7.3.5 Krav och resultat

För säkerhetsklass 2 (SK2) ska säkerhetsfaktorn som erhålls med beräkningar i stabilitetsprogram överstiga $F_{EN} > 1,0$ i enighet med IEG's tillämpningsdokument EN 1997-7 kapitel 11 och 12, Slänter och bankar. För säkerhetsklass 1 (SK1) ska säkerhetsfaktorn



överstiga $F_{EN} > 0,9$. Säkerhetsklass 1 (SK1) kan tillämpas på naturmark och gång- och cykelvägar. Aktuell Gång- och cykelväg utreds för säkerhetsklass 2 (SK2) då den har en direkt inverkan på totalstabiliteten av planområdet.

Ett urval av utförda beräkningar redovisas i bilaga 1. Även odränerade och dränerade analyser är genomförda men då en kombinerad analys ger den "farligaste" glidyten i samtliga fall är det dessa beräkningar som redovisas.

I utförda beräkningar erhöles en säkerhetsfaktor $F_{EN} > 1,0$ på ett avstånd av **36 meter** från släntröen mot älven i sektion A-A, se bilaga 1, sid 1. I sektion B-B erhöles säkerhetsfaktorn $F_{EN} > 1,0$ på ett avstånd av **ca 30 meter**, se bilaga 1 sid 2, och för sektion C-C erhöles säkerhetsfaktorn $F_{EN} > 1,0$ på ett avstånd av **28 meter** från släntröen, se bilaga 1 sid 3. Detta innebär att ingen nyexploatering får förekomma närmare än **28-36 meter** från släntröen såvida inga stabilitetshöjande åtgärder vidtas. Detta "säkerhetsområde" är för stort för att någon av de planerade byggnaderna ska få plats inom fastigheten. Därför har beräkningar utförts då åtgärder i form av avlastning av nipan har simulerats. De fall som simulerats har varit avlastning i form av avschaktning 2 m av nipan samt avschaktning 3 meter av nipan. I Tabell 6 nedan och i bilaga 1 redovisas resultatet av utförda beräkningar.

I samtliga beräkningar erhålls den kritiska glidyten ytligt med en glidytta som startar precis i släntröen. Säkerhetsfaktorn F_{EN} ligger för dessa ytliga glidytor på mellan 0,74 – 0,77 vilket motsvarar att de mothållande krafterna är ungefär lika stora som de pådrivande. Detta beror på att slänten står i sin naturliga rasvinkel och är ett resultat man kan förvänta sig när slänten står i sådan lutning.

Tabell 6. Avstånd till släntröen för nyexploatering med erforderlig säkerhetsfaktor för befintliga förhållanden.

Sektion	2 m avlastning(36 kPa)	3 m avlastning(54kPa)
	Säkerhetsavstånd till släntröen	Säkerhetsavstånd till släntröen
A-A	10 m	6,5 m
B-B	14,5 m	5 m
C-C	13 m	7,5 m

En plan på ytan som uppfyller erforderlig säkerhetsfaktor inom aktuellt område för ny detaljplan redovisas i ritning G110104 med åtgärd avlastning 2 meter och G110105 med åtgärd avlastning 3 m. Så länge avschaktningarna utförs med en flackare släntlutning än 1:1,5 finns det inga stabilitetsproblem för omkringliggande anläggningar. Ett urval på beräkningar med vägar inlagda redovisas i bilaga 5. Beräkningarna utförda i sektion D-D och E-E, vilket är ett snitt från fastighet Umeå 5:44 respektive 5:51 och in mot aktuellt område redovisas i bilaga 6. Så länge avschaktningen utförs i en flackare släntlutning än 1:1,5 då återfyllning sker med lättfyllning orsakar föreslagna åtgärder inga stabilitetsproblem på angränsande tomtmark. Skall avlastningen enbart utföras som avschaktning bör släntlutningen göras i minst 1:2 mot angränsande tomtmark då slänten blir permanent.

Ett urval av beräkningarna utförda då portrycksnivåerna varierats redovisas i bilaga 3. Denna känslighetsanalys med avseende på portrycksnivåerna visar att förhöjda portrycksnivåer motsvarande hydrostatiskt tryck påverkar stabiliteten, säkerheten blir 1-5 % lägre. Beräkningarna visar också att om portrycken är hydrostatiska längre bak i slänten medan portrycken fortfarande är dränerade mot släntröen (så som det sannolikt skulle bli i verkligheten



om vi skulle få extremt höga nederbörds mängder) påverkas stabiliteten i beräkningarna inte alls.

Ett urval av beräkningarna utförda då friktionsvinkeln i sanden med siltskikt mellan ca nivå +10 till +5 höjts med ca 4° till 33° redovisas i bilaga 4. Denna känslighetsanalys visar att friktionsvinkeln i detta lager påverkar de långa stora glidyterna då exempelvis gränsen där $F_{EN} > 1,0$ flyttas med ca 5-10 meter fram mot släntrönen i fallen utan åtgärder. På de något kortare glidyterna som är "de farligaste" vid en eventuell exploatering påverkar dock inte denna friktionsvinkel resultatet nämnvärt mycket.

Ett urval av beräkningarna när en last på 10 kPa lagts ut på fastigheten redovisas i bilaga 8. En sådan lastökning påverkar resultatet endast marginellt då säkerhetsfaktorn blir någon procent lägre.

Stabiliteten på hela det planerade området är som lägst närmast kanten mot Umeälven och ökar sedan successivt inåt mot Brinkvägen respektive Kvarnvägen.

Inga av de farligaste glidyterna går igenom den sprängstensfyllning som ligger längs strandpromenaden vilket alltså innebär att sprängstensfyllningen i den utformning den har idag inte påverkar stabiliteten nämnvärt för planområdet. Däremot verkar Strandpromenaden som tryckbank och har därmed en mothållande inverkan för vissa glidytor. Den har även en **erosionsskyddande** effekt på släntrönen vilket är viktigt för bibehållande av den framtida stabiliteten av nipan.

För beräkningar i sektioner utförda för strandpromenaden, erhålls en säkerhetsfaktor $F_{EN} > 1,0$ för glidytor genom sprängstensfyllningen, se bilaga 7 för resultat. Beräkningar i sektion A'-A' erhöill ett säkerhetsavstånd på **3,8 meter** från släntrönen och går genom sprängstensfyllningen. För beräkningar i sektion B'-B' erhöill ett säkerhetsavstånd på **4,7 meter** från släntrönen, brottytan går genom sprängstensfyllningen och tangerar sulfidsilt. Beräkningar i sektion C'-C' erhöill säkerhetsavstånd på **5,7 meter** med brottytan genom sulfidsilt. Se bilaga 7 för beräkningsresultat. De erhållna säkerhetsfaktorerna beror på att vi använt oss av ett så kallat residualvärde på friktionsvinkeln i fyllningen på 34° (i enlighet med IEG Rapport 6:2008 rev 1) motsvarande en fyllning vilande på en löst lagrad normalkonsoliderad lera. I detta fall, när det gäller en kort glidyta endast i fyllningen innebär det en underskattning av friktionsvinkeln att använda residualvärdet. Ett mer korrekt antagande på friktionsvinkeln i fyllningen är 38° och i sidan 4 i bilaga 7 redovisas en beräkning med friktionsvinkeln 38° i fyllningen. Då erhålls $F_{EN} > 0,9$.



GC-vägen eller strandpromenaden klara ej säkerhetsklass 2 dvs säkerhetsfaktorn $F_{EN}>1,0$, se bilaga 7 för skred i sprängstensfyllningen. Av denna anledning har även beräkningar utförts för fallet att GC-vägen ej finns dvs rasat ut i älven ,för att se vilken påverkan det har på planområdet.

I bilaga 10 redovisas beräkningar för hela nipan vid simulerat skred i strandpromenaden fås följande säkerhetsavstånd med $F_{EN}>1,0$. För beräkning i sektion A-A erhöles ett säkerhetsavstånd av **ca 8 meter** från släntröen, se bilaga 10, sid 1. I Sektion B-B erhöles ett säkerhetsavstånd av **ca 9 meter** från släntröen, se bilaga 10, sid 2, och för sektion C-C uppgick säkerhetsavståndet till **10,6 meter** från nipans släntröen, se bilaga 10 sid 3. I samtliga sektioner har avlastning motsvarande 3 meter jord (54 kpa) av nipan har utförts i beräkningarna. I **Fel! ittar inte referenskälla.** och bilaga 10 redovisar resultaten av utförda beräkningar.

Tabell 7 Avstånd till slänt krön med erforderlig säkerhetsfaktor då skred har inträffat i GC-vägen.

Sektion	3 m avlastning(54kpa)
	Säkerhetsavstånd till släntröen
A-A	8 m
B-B	9 m
C-C	10,6 m

För beräkningar utförda för de sneda sektioner, F-F, G-G och I-I erhöles $F_{EN}>0,9$ respektive $F_{EN}>1,0$ för G-G och I-I. Bilaga 9 redovisar beräkningarna, brottyta döpt till initialbrott beskriver om brott uppstår i grannfastigheten. För beräkningar i sektion F-F erhöles säkerhetsavstånd av **ca 17,6 meter** från släntröen. Beräkningar av sektion G-G erhöles säkerhetsavstånd till **ca 23 meter** från nipans släntröen. Beräkningssektion **I-I** erhöles ett säkerhetsavstånd från nipans släntröen på **17 meter**. Se bilaga 9 för beräkningsresultat. Från de beräkningarna erhöles ett säkerhetsavstånd från fastighetsgränser in till plangräs på **6 meter för sektion F-F, 10 meter för sektion G-G och 13 meter för sektion I-I**, ritning G110105 visar byggmark- och grönområde.

Observera att aktuella beräkningar är utförda för rådande förhållanden och resultatet därmed gäller under rådande förhållanden. I fall planer finns att ändra Strandpromenadens utformning bör nya beräkningar utföras för att utreda hur detta påverkar stabiliteten.

7.4 Gjorda antaganden

I beräkningarna har inte inverkan av 3-dimensionella (ändyte-) effekter beaktats, vilket skulle ha en fördelaktig inverkan på den beräknade säkerheten mot brott.

Angränsande fastigheter som ytligt påverkas något negativt stabilitetsmässigt av avlastningen just på grund av förlorad ändyteeffekt påverkas också positivt stabilitetsmässigt mot djupet av avlastningen. Inverkan av avlastningen bedöms totalt sett på angränsade fastigheter därmed bli försumbara. Och eftersom endast beräkningar utan hänsyn till ändyteeffekter är utförda vilka visar att släntens stabilitet är tillräcklig utan denna faktor bedöms inte heller ändyteeffekterna i ytan vara avgörande för angränsade fastigheters stabilitet.

I beräkningarna har en fastare botten, troligen morän, antagits under de nivåer där stopp erhöles enligt CPT-sonderingens metodbeskrivning.



I utförda beräkningar har inte använt någon tillskottslast från blivande byggnader då vi förutsätter att dessa utförs med full kompensation alternativt på spetsburna pålar.

I beräkningar genom grannfastigheter lämnas en kil kvar för att erhålla ett säkerhetsavstånd på 0,5 meter från fastighetsgräns.

Portrycket i slänten har i sektionerna simulerats som något lägre än hydrostatiskt till följd av utförda mätningar av portrycket. Däremot har ett vattentryck motsvarande ca 1,5-2 meter högre vattenstånd än uppmätta simulerats för att räkna på ett "värsta fall" då portrycken i slänten är så höga som de sannolikt kan vara vid ett 1000-års regn och älvens nivå ligger på lägsta lågvattennivån. Anledningen till att den bedömda högsta högvattennivån inte ligger högre är att området ligger i ett redan exploaterat område med hårdgjorda ytor och befintliga dagvattensystem, se långtidsmätningar i bilaga till MUR. En känslighetsanalys avseende portrycksnivåerna är utförd i sektion A-A samt sektion B-B. Portrycksnivåerna har varierats upp till hydrostatiskt tryck motsvarande en grundvattenyta på ca 4 meters djup under markytan. Känslighetsanalysen visar att portrycksnivåerna påverkar resultatet något och man bör därför även i projekteringsskedet och i byggnadsskedet följa upp och ha kontroll på portrycksnivåerna. Portryckssituationen i sektioner F-F, G-G och I-I efterliknas för sektionerna A-A respektive C-C.

Mellan nivå ca +10 till +5 består jorden av sand med siltskikt. En känslighetsanalys vad gäller friktionsvinkeln i detta lager har utförts för att utreda om denna har stor inverkan på resultatet eftersom endast CPT-sonderingar ligger till grund för det valda härledda värdet. En friktionsvinkel på som lägst 29° och som högst 33° har använts. Friktionsvinkeln i detta lager påverkar de stora glidyterna långt från släntröner ganska mycket men vid föreslagna avlastningsåtgärder har friktionsvinkeln i detta lager inte någon avgörande betydelse för resultatet, se bilaga 4. Glidyterna blir då kortare och har i förhållande endast en liten del i detta sandlager.

8 Rekommendationer

Befintlig slänt inom aktuellt område står i sin naturliga rasvinkel och har därmed inga säkerhetsmarginaler mot ett eventuellt skred. Som slänten ser ut idag måste ett säkerhetsavstånd på 22-27 meter hållas från släntröner för eventuell planerad bebyggelse inom aktuellt område vilket innebär att ingen bebyggelse får plats på aktuell tomt. För att kunna genomföra planerad exploatering är stabilitetshöjande åtgärder nödvändiga. Stabilitetshöjande åtgärder kan exempelvis vara avlastning i form av nedschaktning av slänten, avlastning i form av urschaktning och återfyllning av lättfyllning, avlastning genom utflackning av slänten alternativt stödfyllning i slänthot. Det skulle också kunna vara jordspikning för att öka stabiliteten nära släntröner samt spontning eller förstärkning med KC-pelare. Stödfyllning i slänthot innebär stort ingrepp i älvens lopp då utfyllning måste ske i älven och en av älvens huvudfåra går här. Utfyllnad är därmed i detta fall inte relevant. KC-pelarförstärkning är en obekräftad och därmed osäker metod i den aktuella sulfidjord som finns här och därför inget vi rekommenderar. Spontning och jordspikning innebär ingrepp i slänten med vegetationsavtagning och vid spontning finns risker för skred vid själva spontningsarbetet. Vi bedömer därför att det mest effektiva och säkraste stabilitetshöjande åtgärden i detta fall är avlastning av nipan. Detta kan utföras antingen genom nedschaktning av delar av slänten eller genom urschaktning och återfyllning av lättfyllning, alternativt genom en kombination av dessa.

Vi har i beräkningarna simulerat två nivåer av avlastning, en där avlastning på 2 meter jord (36 kPa) och en där avlastning motsvarande 3 meter jord (54 kPa) i området närmast släntröner, se avsnitt 7.3.5. Jämförs resultatet med de skisser som finns framme för planerad exploatering ses att det för området aktuellt för villatomter samt för hyreshusen (östra och västra delen av området) sannolikt behöver en avlastning motsvarande 3 m (54 kPa) när hänsyn har tagits för att strandpromenaden har rasat ut i älven. Stabilitetshöjande åtgärder (avlastning) kommer dock behövas inom **hela** området aktuellt för exploatering där ingen ytterligare last påförs av byggnader, en exempelskiss på en sektion redovisas i bilaga 2. Avlastningen måste dock



utföras på sådant sätt att denna inte i sin tur orsakar stabilitetsproblem, det vill säga att blivande släntlutning görs i 1:1,5 eller flackare. Mot angränsande fastighetsgränser skall ett säkerhetsavstånd på minst 0,5 meter hållas för all form av schakt. För schaktslänter som görs permanenta rekommenderas en släntlutning på minst 1:2. I ett projekteringsskede skall åtgärderna även kontrolleras med avseende på stabilitet mot angränsande anläggningar och fastigheter.

Föreslagna åtgärder innefattar endast aktuellt planområde, där säkerheten mot skred höjs. Om möjligt bör samma åtgärder utföras på angränsande fastigheter, för att ett ras på dessa inte skall påverka aktuellt planområde. Planområdets placering bedöms som god då ett säkerhetsavstånd från fastighetsgräns är framtaget som säkerställer planområdets stabilitet vid händelse att ett brott uppstår i de intilliggande fastigheterna.

Dock bedöms inverkan av ett ras på angränsande fastigheter bli mycket liten på aktuellt planområde efter att de stabilitetshöjande åtgärderna utförts. Detta eftersom åtgärderna minskat mobiliseringsgraden på skjuvhållfastheten i jorden då avlastning skett och utbredningen av ett eventuellt skred därmed inte borde gå in i det avlastade området. Dessutom är jorden inom området främst en friktionsjord och tidigare aktivitet inom området och angränsade områden (t ex på södra sidan om älven) har varit av typen ras och ytliga skred. Det finns inget i aktuell undersökning som tyder på att något annat skulle ske i detta fall. Ett sådant ras startar alltid i släntkant och åter sig succesivt bakåt. Det säkerhetsavstånd som finns för byggnation mot fastigheten 5:44 är **10 meter** för byggmark. För fastighet 5:52 är säkerhetsavståndet **13 meter** från fastighetsgräns för byggmark. För fastighet 5:52 är det ett säkerhetsavstånd på **6 meter** för grönområde ($F_{EN} > 0,9$). Marken avlastas mellan planområdet och angränsande fastigheter och bedöms vara tillräcklig för att blivande byggnader inte skall påverkas vid ett eventuellt ras i en angränsande fastighet. Se vidare på ritning **G110105** för gränser av planområdet och byggbarmark ($F_{EN} > 1,0$) där det har antagits **ras på grannfastigheterna och strandpromenaden** också har **rasat ut i älven**.

Omfattningen på erforderliga åtgärder innebär således att övre delen av slänten vid en exploatering ej kan bibehållas som den ser ut i dag. En förutsättning för en exploatering i området är följaktligen att den övre delen av slänten kan modelleras, det vill säga antingen sänkta alternativt schaktas av för att sedan återfyllas med lättfyllning. Att lämna en kil kvar med befintlig jord och växtlighet närmast släntkrön skulle medföra att avlastningen bakom kilen skulle behöva bli betydligt större. Rasrisken för ytliga glidytor närmast släntkrön skulle då också kvarstå. Kil på områdena mellan fastighetsgränser och planområdet bedöms vara tillräcklig då denna yta blir parkområde, se bilaga 11 för utformning.

Alla former av stabilitetshöjande åtgärder i slänten är till fördel för den gång- och cykelväg (Strandpromenaden) som löper längs släntfot som i dagsläget **inte** har tillfredställande stabilitet mot skred från överliggande slänt.

Planerad bebyggelse får inte ge någon tillskottlast på jorden utan vidare utredning om vad detta innebär för stabiliteten.

Stabiliteten i slänten ned mot Umeälven bibehålls också förutsatt att ingen erosion sker i slänten. Denna del av älvsbotten är skyddad av den erosionsskyddande bank som Strandpromenaden utgör. Det råder alltså ingen stor risk att älvsbotten kan erodera närmast slänten i detta område förutsatt att denna utformning kring älven bibehålls. Själva vägbanken utgör också en mothållande kraft mot ytliga skred varför det också är viktigt att befintlig utformning av Strandpromenaden bibehålls.

Totalstabiliteten bibehålls som redan nämnts förutsatt att ingen erosion sker i slänterna. Det är därför mycket viktigt att den växlighet som finns i slänterna bibehålls och underhålls. Den utgör yterositionsskydd i slänterna. Större träd (diameter > ca 15 cm) bör avverkas om de tenderar att börja luta och ersättas med någon snabbväxande buskvegetation (exempelvis någon typ av Salix). Stora träd kan lättare välta och dra med sig stora mängder jord, något som ökar yterositionen vilket inte är bra för totalstabiliteten. Rotvältor och välta träd bör också tas bort snarast för att undvika att ytterligare erosion uppkommer i slänterna. Uppkomst av



erosionsskador i slänt bör kontrolleras årligen. **Vatten** från dräneringar, dagvatten- och spillvattenhantering **får inte okontrollerat eller koncentrerat ledas ut över eller i slänterna** och inga större snöupplag (med snö från andra fastigheter) får finnas på fastigheterna.

Skulle tecken på erosion uppkomma skall åtgärder vidtas, så som erosionsskydd samt återställande av eroderade massor och växtlighet.

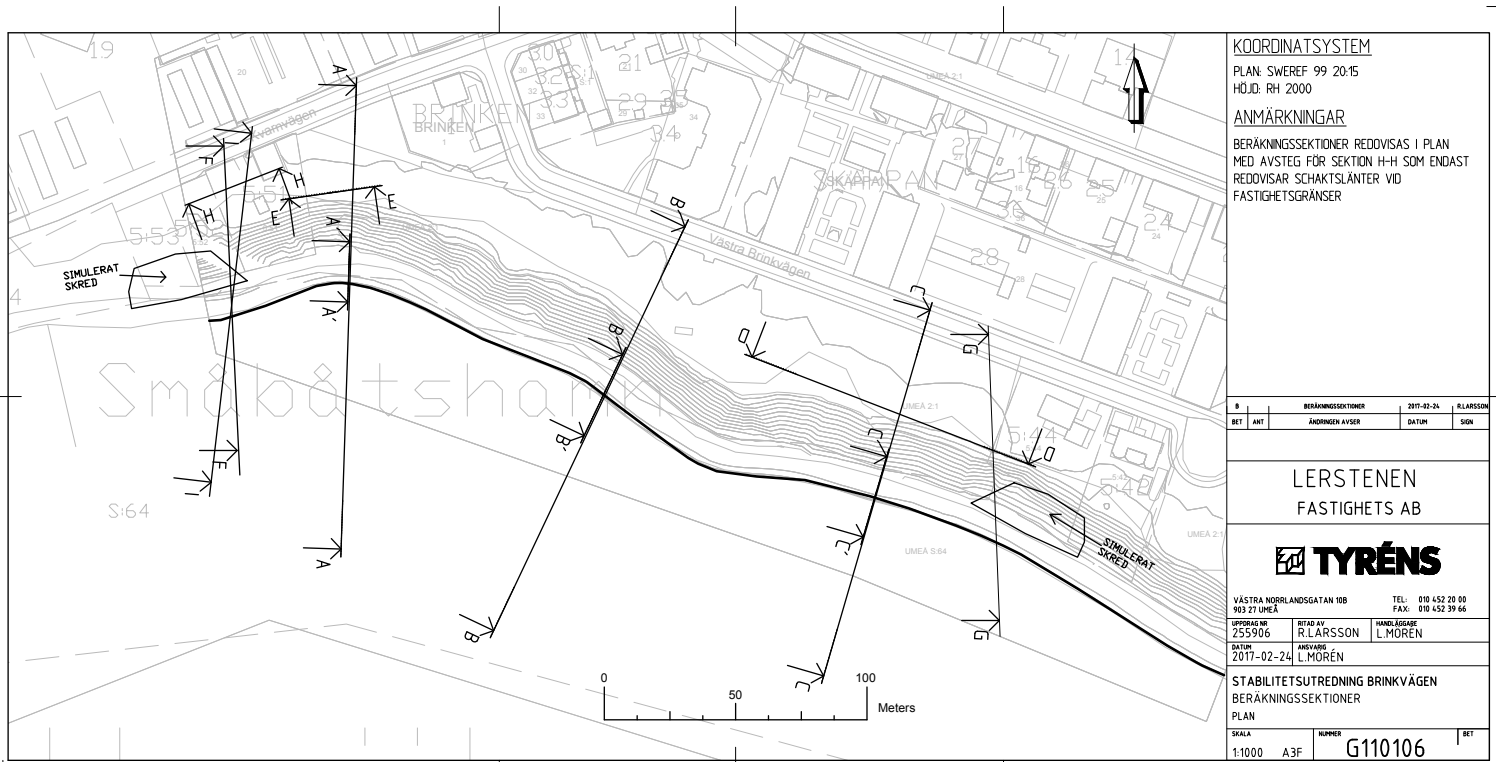
Under grundläggningsarbetet får inte portrycken påverkas i för hög grad då detta kan innebära stabilitetsproblem i slänten. Även lutningsförändringar i slänten mot älven bör följas upp under grundläggningsarbetet. Pålningsarbetet bör anpassas så att påverkan på portrycken i jorden minimeras, det vill säga att **borrade** pålar bör användas. Ökar de uppmätta portrycksnivåerna mer än 20 kPa än tidigare uppmätta skall allt grundläggningsarbete avbrytas och geotekniker tillkallas för ytterligare beslut, se avsnitt 9 nedan.

9 Kontroller

Denna utredning är utförd i ett tidigt skede då förutsättningarna för planerad exploatering inte är fastlagda. I ett projekteringsskede skall de stabilitetshöjande åtgärderna projekteras i detalj för respektive fastighet och kompletterande beräkningar utföras för detta ändamål.

Vid ett projekteringsskede och i byggnadsskedet skall portrycksnivåerna följas upp med fortsatta mätningar. Portrycken bör kontrolleras med portrycksloggrar som kan mäta och lagra portrycket kontinuerligt under tiden då schakt, pålningsarbeten och fyllningsarbeten och eventuella spontningsarbeten pågår. Portrycksgivare bör installeras på ett flertal nivåer och i flera olika punkter. Portrycksgivarnas läge och antal bestäms i ett detaljprojekteringsskede då blivande byggnaders läge och utformning samt grundläggning är fastställda. Om de uppmätta portrycksnivåerna ökar mer än ca 20 kPa än tidigare uppmätt skall allt grundläggningsarbete avbrytas och geotekniker tillkallas för ytterligare beslut. Detta kan innebära att pålningsarbetet kan behöva ha uppehåll periodvis för att portrycken inte ska bli för höga.

Inför byggskedet bör även detaljer kring säkerhetsavstånd för byggtrafik och maskiner mot släntröns tas fram och ett kontrollprogram för slänten vid pålnings- och grundläggningsarbete.



KOORDINATSYSTEM

PLAN: SWEREF 99 20:15
HÖJD: RH 2000

ANMÄRKNINGAR

BERÄKNINGSSEKTIONER REDOVISAS I PLAN
MED AVSTEG FÖR SEKTION H-H SOM ENDAST
REDOVISAR SCHAKTSLÄNTER VID
FASTIGHETSGRÄNSER

B	ANT	BERÄKNINGSSEKTIONER	2017-02-24	R.LARSSON
BET	ANT	ANDRINGSÄNDRING	DATUM	SIGN

LERSTENEN
FASTIGHETS AB



VÄSTRA NORRLANDSGATAN 10B
753 21 UMEÅ
TEL: 010 452 30 00
FAX: 010 452 30 66

UPPDRAG NR
255906

RITAD AV
R.LARSSON

HANDLAGARE
L.MORÉN

DATUM
2017-02-24

ANSVARIG
L.MORÉN

STABILITETSUTREDNING BRINKVÄGEN
BERÄKNINGSSEKTIONER
PLAN

SKALA
1:1000

NUMMER
A3F

G110106

BET

Kulturhistorisk utredning inför ny detaljplan

Brinken 1 m. fl., Umeå kommun. Dnr BN-2021/02177

Uppdraget

Syftet med detaljplanen är bland annat att inom fastigheterna Brinken 1 och del av Umeå 5:51 skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus inom redan ianspråktagen mark. Handlingar för den pågående planen finns på Umeå kommuns websida: [Brinken 1 med flera - Umeå kommun \(umea.se\)](https://www.umea.se/planer/Brinken-1-med-flera)

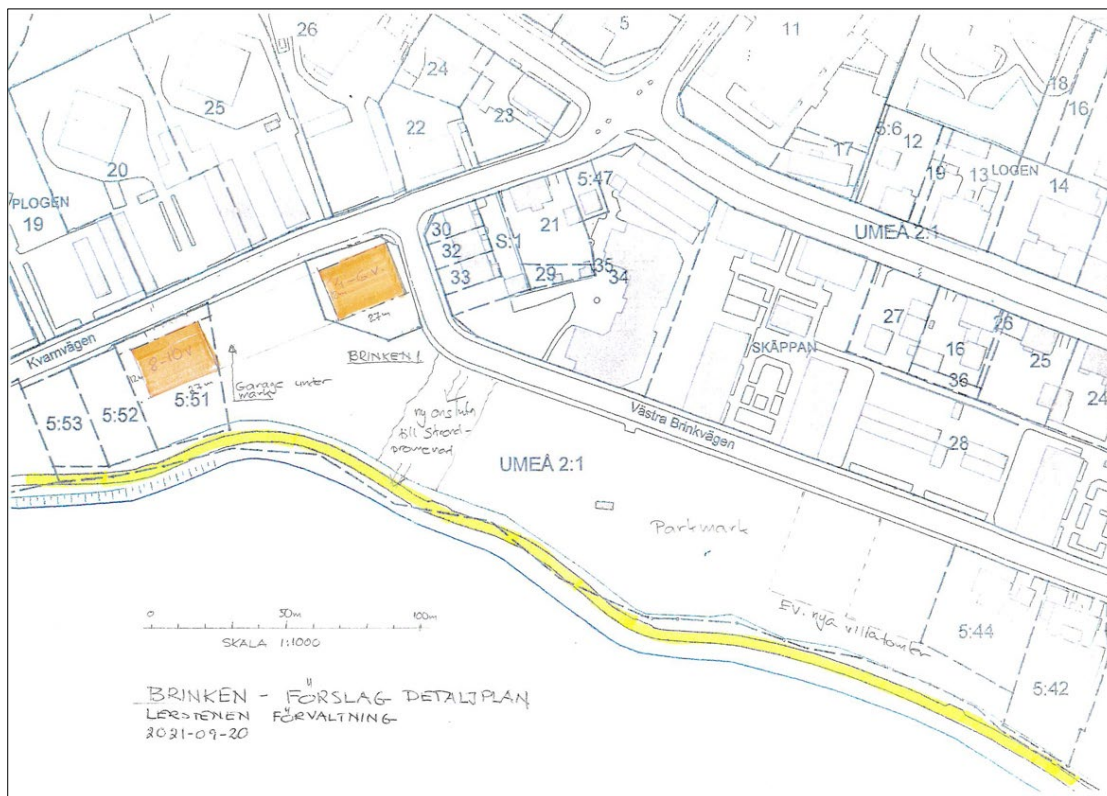
Byggnadsnämnden beslutade om att inleda planläggning 2022-01-26. En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram 2023-05-26. Enligt genomgången av planens miljöpåverkan finns det anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. En av de betydande faktorerna är kulturmiljö: *Den kulturhistoriska miljön påverkas negativt. De två befintliga huvudbyggnaderna inom planområdet, på fastigheten Umeå 5:51 och Brinken 1, är angivna som värdefulla enstaka hus enligt byggnadsordningen för Väst på stan. Planförslaget innebär att byggnaderna rivs och ersätts med nya.* Ovanstående medförde ett beslut om att områdets kulturhistoriska miljö ska utredas i planarbetet. Uppdraget har efter upphandling tilldelats Västerbottens museum, uppdragsverksamheten. Utredningen har utförts av Maria Appelstam Häll, byggnadsantikvarie. Fotografier i rapporten är tagna av Västerbottens museum om inget annat anges.

Planförslaget

Ansökan om planbesked utgör en omarbetning av ett tidigare förslag som upphävts av MÖD. Föreslagen ny bebyggelse utgörs av två punkthus på 8–10 våningar och 4–6 våningar som ersätter befintliga bostadshus på Umeå 5:51 och Brinken 1. Den del av Umeå 2:1 som ligger mellan Umeå 5:51 och Brinken 1 avses bebyggas med underjordiskt garage för ca 40 bilar och marken ovanför garaget utformas som parkyta.



Flygfoto över föreslaget planområde som markerats med röstreckad linje. Umeå kommun.



Karta ur ansökan om planbesked. Umeå kommun.



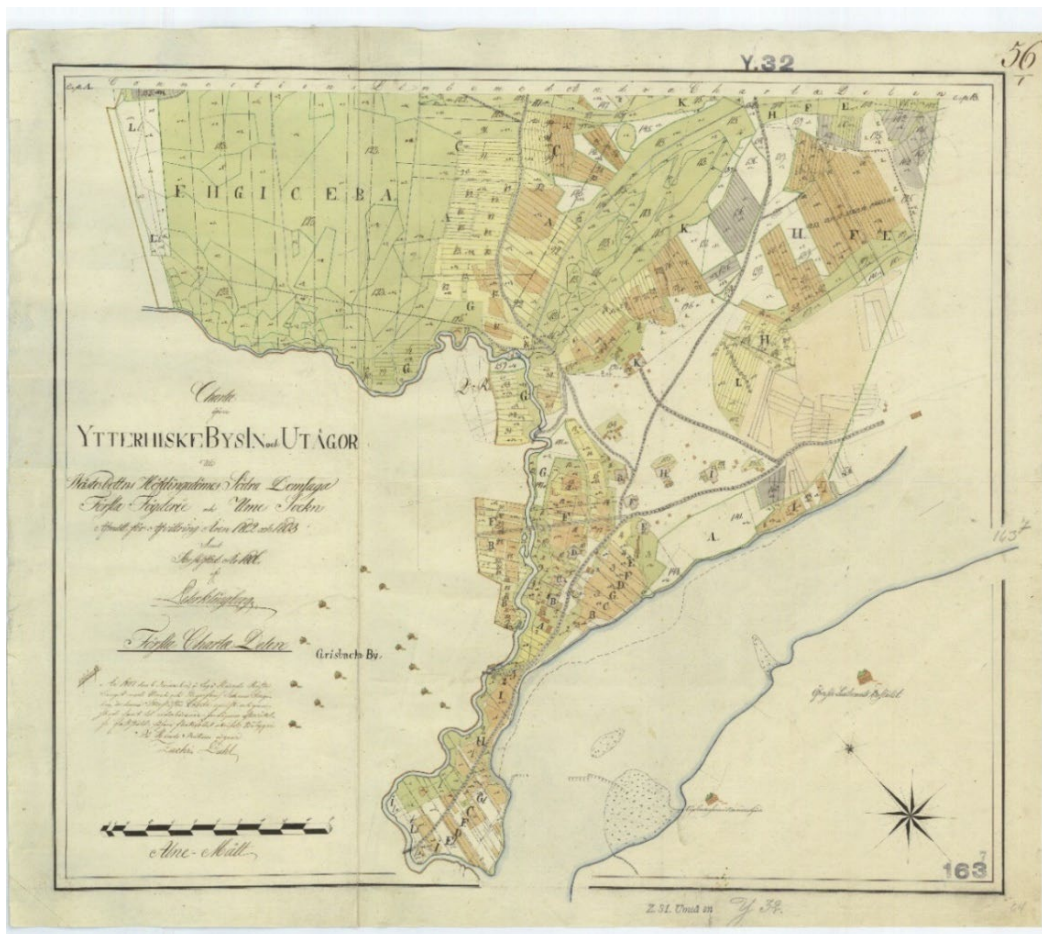
Illustration ur ansökan om planbesked. Umeå kommun.

Syfte och metod

Utredningens syfte är att ge en uppdaterad redogörelse för de kulturvärden som finns inom och närmast kring planområdet, samt att analysera hur dessa påverkas av ett genomförande av planförslaget. Mot bakgrund av en historisk sammanställning av områdets bebyggelseutveckling samt fältstudier av området görs en karaktärisering och värdering av bebyggelsen. Därtill görs en känslighets- och tålighetsanalys som ställer kulturvärdena i förhållande till de ändringar som planförslaget innebär. Karaktäriseringen har utgått från Boverkets checklista för karaktärsdrag och den kulturhistoriska värderingen grundar sig på Riksantikvarieämbetets *Plattform kulturhistorisk värdering och urval*, rapport 2015-01-19. I känslighets- och tålighetsanalysen har delvis använts DIVE-metoden för kulturmiljöanalys: <https://www.raa.se/app/uploads/2017/08/Kulturmiljöanalys.pdf>

Områdets bebyggelseutveckling

Planområdet är beläget inom det som ursprungligen var jordbruksbyn Ytterhiske. Umeå stad grundades år 1632 på Sandahemmanets mark som tillhörde Ytterhiske by, som likt många andra byar i stadens omgivning hade medeltida ursprung. Ytterhiske bykärna intill Tvärån väster om den nyanlagda stadens centrum behöll in på 1900-talet sin lantliga karaktär. Först 1925 inkorporerades byn med den expanderande staden och under 1930- och 1940-talen ersattes den lantliga bebyggelsen med en- och tvåfamiljshus. Här ingår de två bostadshusen inom planområdet, som byggdes 1935. Även små flerbostadshus i trä uppfördes på området kring korsningen Storgatan och Kvarnvägen. Under decennierna som följde tillkom små flerbostadshus i puts vid Kvarnvägen samt större flerbostadshus i form av punkthus och lamellhus i puts och tegel. På spridda håll i kvarteren finns ännu rester av det gamla Ytterhiskes byabebbyggelse kvar, huvudsakligen mangårdsbyggnader.

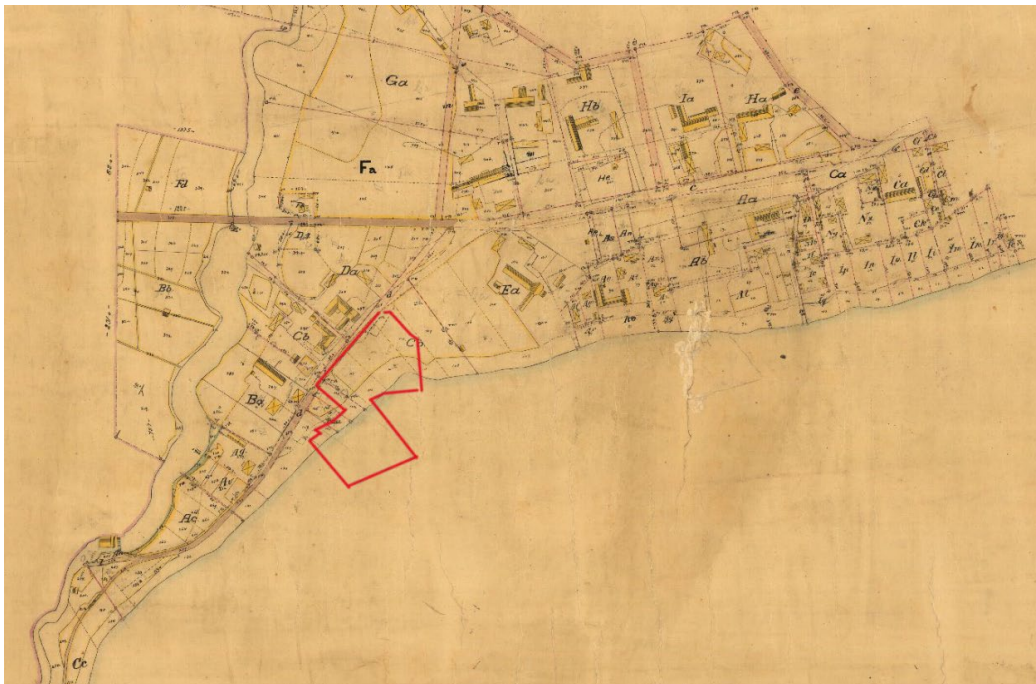


Karta över Ytterhiske bys in- och utägor, upprättad 1806. Lantmäteriet.

Området där planområdet är beläget illustrerar väl den bebyggelseutveckling som Ytterhiske genomgått under 1900-talet. Tre stadier kan urskiljas: jordbruksbygd (fram till 1930-talet), komplettering med egnahemsbebyggelse och små flerbostadshus (1930–60-tal), och nedläggning av jordbruk samt förtätning med större flerbostadshus (1960-tal – pågående). Som de två kartorna nedan visar utgjorde planområdet odlingsmark fram till och med 1920-talet.



Utsnitt ur kartan från 1806 ovan, med ungefärligt läge för planområdet markerat. Lantmäteriet.



Utsnitt ur karta från 1926 för laga skifte, expropriation och avsöndring. Planområdet markerat. Lantmäteriet.



Ekonomiska kartan från 1961 med planområdet markerat. Lantmäteriet.

Från 1930-talet och framåt ersattes den lantliga bebyggelsen delvis med en- och tvåbostadshus, samt mindre flerbostadshus, i trä och puts. Ekonomiska kartan från 1961 ovan visar hur denna bebyggelse har brett ut sig närmast älven, längs Storgatan och Kvarnvägen. Byggandet skedde delvis på tidigare odlingsmark. I denna bebyggelse ingår de två bostadshusen inom planområdet, uppförda 1935.



Enbostadshus och flerbostadshus från 1930- och -40-tal vid infarten till Kvarnvägen.

Det senaste skedet, förtätning med större flerbostadshus i puts och tegel, inleddes under 1960-talet och pågår fortfarande. Det började med uppförande av fyra höga punkthus på de nuvarande fastigheterna Plogen 18, 19, 20 och 25. Punkthusen ersatte tre jordbruksgårdar, vars ägare sålde sin mark till nyexploatering, och därmed togs det sista steget i omvandlingen från jordbruksbygd till stadslandskap i denna del av Ytterhiske. Enligt tidens ideal om trafikseparering har huskropparna ett indraget, skyddat läge medan parkeringsytorna är samlade ute vid Kvarnvägen.

Under 1970-talet förtätades bebyggelsen mellan Storgatan och älven då en grupp på tolv trevåriga lamellhus byggdes. Två av dem förlades längs Storgatan och resterande tio vid två delvis nya vägar, Västra och Östra Brinkvägen. Huskropparna där är placerade med gaveln mot gata och mellan dem finns grönområden med träd- och buskplanteringar och lekplatser. Även här är bilparkeringarna samlade på större ytor som ligger avskilt från bostadshusen.

Det nyaste inslaget i området är de fyra snedställda höga flerbostadshusen på Välten 1 och Plogen 16, sydväst om de äldre punkthusen. Tomtytan begränsas där av närheten till vattendragen och bebyggelsen är placerad nära Kvarnvägen. Två små flerbostadshus revs inför uppförandet av de nya punkthusen: Kvarnvägen 1 (Plogen 16, Hillevi Callander 1965) och Kvarnvägen 3 (Plogen 17 Folke Eriksson 1955). Båda var utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus i *Byggnadsordning för Väst på stan*.



Flygfoto från ca 1960 med planområdet markerat. Strax norr om planområdet syns hur ett av punkthusen i kvarteret Plogen har börjat byggas. Lantmäteriet.



Punkthusen i kvarteret Plogen, uppförda under 1960-talet. Tre av dem har byggts på med fler våningar under tidigt 2000-tal. Parkeringsytor med skärmtak i förgrunden invid Kvarnvägen.



Storgatan mot väster. Till vänster syns gruppen av lamellhus byggda på 1970-talet.

Beskrivning av planområdet

Området sträcker sig mellan korsningen Kvarnvägen-Västra Brinkvägen och ned mot Umeälven. Längs med Kvarnvägen är marken plan och bebyggd med småskalig träbebyggelse i en till två våningar med relativt stora trädgårdstomter. Mot älven är ett grönt stråk som närmast älven sluttar kraftigt ned mot vattnet. En upptrampad stig går i öst-västlig riktning genom planområdet. Nedanför sluttningen löper ett gång- och cykelstråk längs älvranden. En del av planområdet sträcker sig ut i älven.

Beskrivning av byggnaderna inom planområdet

Umeå 5:51. Kvarnvägen 2A

Bostadshus med bygglov 1935. Ett tidigt verk av Umeås "funkisarkitekt" Denis Sundberg. Här samverkar drag av äldre trähusbyggande med funktionalism till en välbalanserad helhet. Sadeltak. Frontespis och balkong över entrén mot väster, räcke till balkong och entrébro av plattsmide. Taktäckning på senare tid ändrad från lertegel till tegelprofilerad plåt. Fasad med stående locklistpanel. Tvåluftsfönster, i vardagsrummet två i par. Huset byggdes om invändigt 1998 inför ny användning som dagcentral. Fristående garagebyggnad uppförd 1961.

Brinken 1. Västra Brinkvägen 2

Bostadshus, ritat av arkitekt Denis Sundberg 1935. Ursprungligen med en trerumslägenhet i vardera planet samt liten enrummare på vinden. Sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel. Fasad av stående lockpanel med breda inspontade lock med avrundad kant. Ursprunglig öppen tvåvåningsveranda mot gården. Sexrutiga tvålufts-fönster med breda sidofoder. Små kvadratiska fönster med krysspröjs intill entré- och balkongdörr.



Bostadshuset på Umeå 5:51



Umeå 5: 51, gavelfasaden mot Kvarnvägen



Umeå 5:51, senare uppfört garage på den igenvuxna trädgårdstomten



Bostadshuset på Brinken 1



Bevarade originalfönster, Brinken 1

Arkitekt Denis (J D) Sundberg

John Denis (J D) Sundberg (1907–1995) föddes i Umeå. Hans far var byggmästare och hade bland annat byggt villor åt bokhandlare Åkerblom, överste Aschan och jägmästare Ringstrand. Denis Sundberg fick tidigt praktisera på faderns byggen. Han avlade studentexamen i Umeå 1926 och arkitektexamen från Kungliga Tekniska högskolan 1930. Från 1930 bedrev han egen arkitektverksamhet i Umeå. Bland hans arbeten märks Odeonbiografen i Umeå, Cityhuset (Thornbergska huset) i Umeå, före detta rälsbussfabriken öst på stan i Umeå byggd 1935 för fabrikör Hilding Carlsson, samt ett flertal en- och flerbostadshus. På Skeppargatan på Teg står den stilfulla trävilla i funktisstil som han ritade och lät bygga till den egna familjen.

Denis Sundberg tog sin arkitektexamen i Stockholm, lagom till funktionalismens genombrott i Sverige 1930. Då trä av naturliga skäl var det traditionella byggmaterialet i Norrland kom Denis Sundberg i större delen av sin produktion att utveckla ett funktionalistiskt formspråk anpassat för detta material. Gemensamt för alla hans byggnader är en personlig stil, präglad av ett känsligt sinne för material och proportioner. Favoritmotivet var en fransk balkong med räcke av plattsmede med rundade hörn, placerad ovanför husets entréport. Denis Sundberg var verksam i Umeå samtidigt som dåvarande stadsarkitekten Kjell Wretling som även han ritat många bostadshus i Umeå och länet.

I Umeå finns också flera exempel på skickligt utförda till- och påbyggnader av äldre hus, där Denis Sundberg varit anlita. Ett envånings uthus Öst på stan med drängkammare, tvättstuga, vedbod och stall blev efter hans ritningar år 1932 om- och påbyggt till tvåvånings bostadshus. Ett annat exempel är Sparven 2 på Skolgatan 81/Nytorgsgatan 5, ett bostadshus med bygglov 1885 och brädfodring av C Fr Sandgren 1893 som byggdes om efter Denis Sundbergs ritningar 1934. Då ersattes bland annat en tvåvåningsveranda mot gården med ett trapphus och korspostfönster ersattes med sexrutors tvåluftsfönster. Denis Sundberg ritade 1934 även de tillbyggda korta flyglarna på länsresidenset, material- och stilmässigt anpassade men ändå sofistikerat förenklade.

Historisk läsbarhet – avläsbara skeden i och omkring planområdet

I historiken ovan beskrivs tre stadier i Ytterhiskes bebyggelseutveckling: jordbruksbygd (fram till 1930-talet), komplettering med egnahemsbebyggelse (1930–60-tal), och nedläggning av jordbruk samt förtätning med större flerbostadshus (1960-tal – pågående). I den befintliga bebyggelsemiljön inom och närmast omkring planområdet är dessa tre stadier fortfarande avläsbara, men i olika grad.

Från tiden då området var bebyggt med jordbruksfastigheter med tillhörande odlingslandskap finns ett par av de äldre bostadshusen kvar. Det ena ligger på ursprunglig plats på nuvarande fastighet Logen 17, adress Storgatan 5B. Det andra är flyttat från en jordbruksgård vid Kvarnvägen till sitt nuvarande läge på Plogen 27, adress Storgatan 2, i samband med att det intilliggande flerbostadshuset vid Storgatan byggdes 1985. Ingen odlingsmark och inget av övrig bebyggelse på dessa jordbruksgårdar finns kvar idag. Att marken närmast Umeälven tidigare var jordbruksmark är svårt att avläsa i dagens bebyggelsemiljö, men syns delvis i och med det obebyggda grönstråket mellan Kvarnvägen-Västra Brinkvägen och älven.

Av perioden från 1930-talet och ca 40 år framåt, då Ytterhiske inkorporerades i staden och egnahemsbebyggelse och små flerbostadshus uppfördes på tidigare jordbruksmark, återstår mer. Här ingår de två bostadshusen inom planområdet på Brinken 1 och Umeå 5:51, på Kvarnvägen. Vid Kvarnvägen ligger ytterligare ett enbostadshus i trä från samma tidsperiod, på Skäppan 21. På motstående sida av Kvarnvägen i dess korsning med Storgatan ligger tre mindre flerbostadshus i trä på fastigheterna Plogen 22, 23 och 24, uppförda under 1940-tal. Samtida mindre flerbostadshus i trä finns i kvarteren Hackan och Skäran på norra sidan om Storgatan. Längre österut finns en- och flerbostadshus från samma tidsperiod längs Östra Brinkvägen och Storgatan. Två små flerbostadshus från 1955 och 1965, i puts respektive tegel, i kvarteret Plogen på norra sidan om Kvarnvägen har dock rivits för att ge plats åt fyra punkthus.

Det senaste skedet, byggandet av större flerbostadshus i puts och tegel, startade under 1960-talet och pågår fortfarande. Det utgör vid sidan av träbebyggelsen det tydligast avläsbara stadiet i områdets bebyggelseutveckling. Den äldsta delen av den bebyggelsen utgörs av de fyra höga punkthusen på fastigheterna Plogen 18, 19, 20 och 25. Sedan tidigt 1960-tal har de utgjort ett effektfullt visuellt inslag i bebyggelsen med sin placering mellan Tvärån och älven. Punkthusen ersatte tre jordbruksgårdar, vars ägare sålde sin mark till nyexploatering och därmed togs det sista steget i omvandlingen från jordbruksbygd till stadslandskap i denna del av Ytterhiske. Under 1970-talet förtätades bebyggelsen mellan Storgatan och älven då de trevånga lamellhusen längs Brinkvägen tillkom. Denna miljö utgör ett mer nedtonat inslag i stadsbilden i jämförelse med punkthusen eftersom den har anpassats i höjd till den småskaliga bebyggelsen längs älven och Storgatan. Det nyaste inslaget är fyra snedställda höga flerbostadshus på Välten 1 och Plogen 16 längs med älven i västra delen av området. Dessa är idag de mest framträdande byggnaderna, framför allt för den som närmar sig längs strandpromenaden eller älven från väster eller öster.

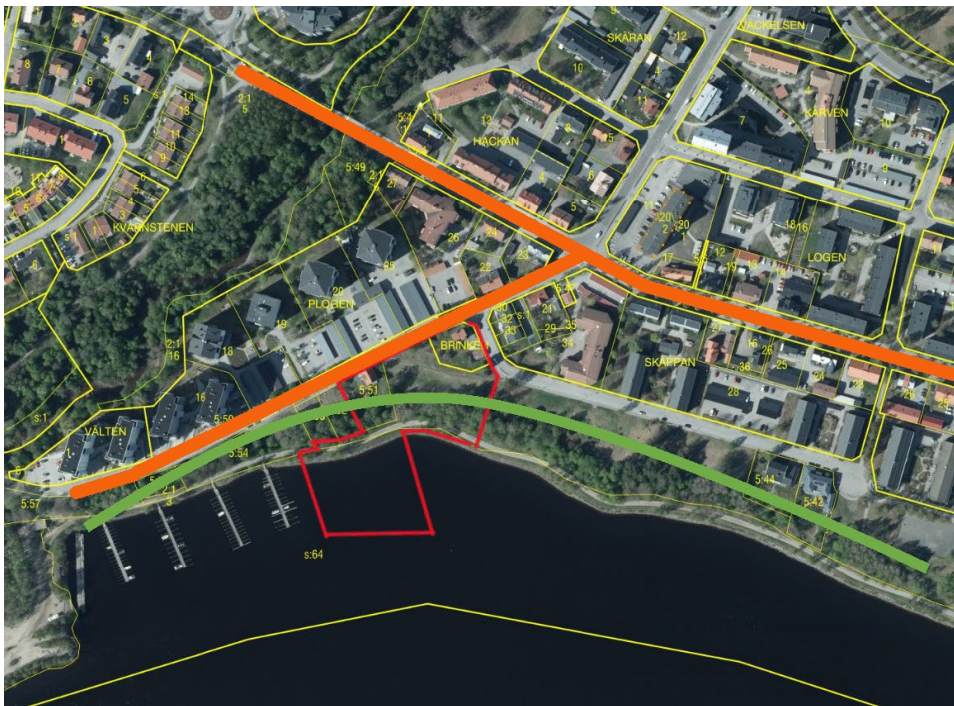


Illustration av stråk inom området. Planområdet är markerad med röd avgränsning.

Orange = gammal vägsträckning, grönt = sammanhängande grönstråk och tidigare åkermark.



Vy över planområdet mot väster. Den öppna ytan var tidigare jordbruksmark. Vänster i bild syns den trädbevuxna sluttningen ned mot strandpromenaden.



Parstuga på Plogen 27, Storgatan 2, flyttad dit från en äldre jordbruksgård. Utpekad som särskilt värdefull i Byggnadsordning för Väst på stan.



Mangårdsbyggnad till jordbruksgård i Ytterhiske by. På ursprunglig plats. Logen 17, Storgatan 5B. Utpekad som särskilt värdefull i Byggnadsordning för Väst på stan.



Små flerbostadshus vid Ängesvägen i kvarteren Hackan och Skäran. Ingår i bebyggelsemiljö med sammanhållen karaktär i Byggnadsordning för Väst på stan: 11 Små flerbostadshus vid Kvarnvägen och Ängesvägen, 1940-tal.



Små flerbostadshus vid Storgatan. Ingår i bebyggelsemiljö med sammanhållen karaktär i Byggnadsordning för Väst på stan: 9 Egnahem och små flerbostadshus utmed Storgatan, 1920- och 30-tal, tidigt 2000-tal.



Kvarnvägen mot väster. Närmast i bild småskalig träbebyggelse från i huvudsak 1930-tal, i fonden flerbostadshus byggt 2018.

Karaktärisering

Följande karaktärisering av planområdet, bebyggelsen och byggnaderna är gjord enligt Boverkets checklista för karaktärsdrag. Här preciseras de karaktärsdrag, typiska för olika tidsperioder, som kännetecknar planområdet och bebyggelsen och som ligger till grund för den kulturhistoriska värdering som görs längre ned i dokumentet.

Karaktärisering av planområdet och dess bebyggelse	
	Värdebärande karaktärsdrag
Placering i landskapet	- Planområdet är beläget mellan Umeälven i söder, Kvarnvägen i nordväst samt Västra Brinkvägen i nordost. Längs med Umeälven inom planområdet löper en gång- och cykelväg. - På andra sidan Kvarnvägen möter hög bebyggelse i form av punkthus. Närmast i nordost möter träbebyggelse i 1–2 våningar: egnahem, små flerbostadshus och en radhuslänga. Längre åt öster ligger Brinkvägens flerbostadshus.
Mark och landskap	- Före detta åkermark. - Norra delen av planområdet är plant, medan södra delen sluttar kraftigt mot älven. - Södra delen av planområdet utgör del av ett sammanhängande grönt stråk längs med älven. - Norra delen har parkkaraktär med gräsmatta och planterade enskilda träd medan slutningen mot älven är tätare trädbevuxen. - Stora, gröna trädgårdstomter med uppvuxna träd. - Låga staket och häckar mot gata.
Stråk, siktlinjer och samband	- Planområdet utgör del av ett grönt stråk längs med Umeälven. - Strandpromenaden löper längs älven nedanför och genom planområdet. - Vägstråket Storgatan-Kvarnvägen är en gammal vägsträckning, syns på karta redan från tidigt 1800-tal. - Byggnaderna inom planområdet ingår i ett område med små trähus som uppfördes från 1930-tal och framåt längs Storgatan, älven och Kvarnvägen. - Öppna siktlinjer inom ovanstående miljö finns mellan Storgatan och Kvarnvägen samt mellan bostadshusen vid älven öster om planområdet och planområdet. - En stig/gångstråk, ej markerad på kartor, mellan Västra Brinkvägen och Kvarnvägen löper genom planområdet.
Bebyggelsen	- Gles bebyggelse i form av två friliggande bostadshus med ett grönområde och en stig emellan sig. - Småskaligt; små byggnadsvolymer i 1,5 resp. 2 våningar. - Enhetlig bebyggelse; egnahemshus uppförda 1935 i liknande byggnadsstil, ritade av samma arkitekt. - Husen är placerade i liv med gata, det ena med gaveln mot gatan, det andra i korsning med baksida och gavel mot gata. Entréer mot gårdssidan. - Träbebyggelse med sadeltak och träfasader i gula och gulröda nyanser.

Karaktärisering av byggnaderna inom planområdet	
Brinken 1, Västra Brinkvägen 2	
	Värdebärande karaktärsdrag
Byggnaden	• Samlad, kompakt byggnadsvolym • Närmast kvadratisk plan • Två fulla våningar med vind och källare • Sadeltak med s. k. omvikt takfot, täckt med tvåkupigt lertegel • Låg betongsockel • Symmetri i exteriörens uppbyggnad • Fasaderna präglas av en sparsmakad klassicism. Stående lockpanel med breda inspontade lock med avrundad kant. Tvåluftsönster med breda sidofoder. Breda knutlådor utformade som pilastrar. • Sidoställd öppen tvåvåningsveranda mot gården. • Sexrutiga tvåluftsönster. I gavelröstena två- resp. treluftsönster och vid entré- och balkongdörr små kvadratiska fönster med krysspröjs. Fönstren sitter i liv med fasaden. • Bruna trädörrar med glasning upptill.
Material, färgtyp, kulör	• Fasad och fasaddetaljer av trä. • Fasadpanel i varmt gul kulör, foder och fönster i brutet vitt. Dörrar bruna. • Taktäckning av rött tvåkupigt lertegel.
Umeå 5:51, Kvarnvägen 2 A	
	Värdebärande karaktärsdrag
Byggnaden	• Samlad, kompakt byggnadsvolym • Rektangulär plan • 1,5 våningar med källare • Sadeltak med s. k. omvikt takfot, täckt med tegelröd tegelprofilerad plåt • Låg betongsockel • Fasaderna präglas av en sparsmakad klassicism med inslag av funkis. • Stående locklistpanel och breda knutlådor utformade som pilastrar. • Två- och treluftsönster utan spröjs. • Centralt placerad frontespis mot gården. • Räcken i tunt smide på verandor och balkong. • Entrédörr brun, dörr i köksingång och balkongdörr vita.
Material, färgtyp, kulör	• Fasad och fasaddetaljer av trä. • Fasadpanel i varmt rödgul kulör, foder och fönster i brutet vitt. Dörrar bruna. • Verandor och balkong med räcken i tunt målat plattsmide.

Kulturhistorisk värdering

I detta avsnitt görs en analys av planområdets kulturvärden, med stöd av den karaktärisering som kan läsas ovan. Bedömningsgrunder har varit områdets historiska läsbarhet, betydelsebärande och förmedlande innehåll, autenticitet och tillstånd. Bebyggelsen inom stadsdelen är sedan tidigare även utvärderad i kommunens *Byggnadsordning för Väst på stan*, 2014.

Utvärderad bebyggelse i *Byggnadsordning Väst på stan*:

Inom planområdet

Särskilt värdefulla enstaka hus:

- Brinken 1, bostadshus
- Umeå 5:51, bostadshus

I närområdet

Särskilt värdefulla enstaka hus:

- Logen 17, bostadshus
- Plogen 26, bostadshus

Särskilt värdefull bebyggelse omfattas av plan- och bygglagens 8 kap 13 §:

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

1. *anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,*
2. *tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,*
3. *allmänna platser, och*
4. *bebyggelseområden.*

Bebyggelsekaraktärer

- 3 • Spridda byggnader från bondesamhällets tid, 1800-tal (Logen 17 och Plogen 26 ingår)
- 11 • Små flerbostadshus vid Kvarnvägen och Ängesvägen, 1940-tal
- 9 • Egnahem och små flerbostadshus utmed Storgatan, 1920- och 1930-tal, tidigt 2000-tal
- 16 • Punkthus i kv. Plogen, 1960-tal och 2000-tal
- 21 • Flerbostadshus vid Östra och Västra Brinkvägen, 1970-tal
- 23 • Radhus spridda på olika håll i stadsdelen, 1970-tal

Värdekriterier för planområdet

Värdekriterium	Motivering
Dokumentvärden/Kunskapsvärden:	
Byggnads- och bebyggelsehistoriskt värde	Byggnaderna inom planområdet utgör oförvanskade exempel på träbebyggelse från sin tillkomsttid. Planmässigt har området en karaktär av trädgårdsstad, med småskalig bebyggelse och stora trädgårdstomter.
Arkitekturhistoriskt värde	Byggnadernas arkitektur är karaktäristiska exempel på den lokale arkitekten Denis Sundbergs tillämpning av det funktionalistiska formspråket i träbyggandet.
Samhällshistoriskt värde	Bebyggelsen inom planområdet ingår i en miljö av egnahemsbebyggelse och små flerbostadshus i trä, som växte fram med början under 1930-talet. Detta skede i bebyggelseutvecklingen representerar Ytterhiskes inkorporering i staden och omvandlingen från landsbygd till stad. Den småskaliga trähusbebyggelsen bildar en årsring mellan odlingslandskap och höghusbebyggelse.
Upplevelsevärden:	
Arkitektoniskt värde	Karaktäristiska 1930-talsbyggnader med många originaldetaljer bevarade. Stilen kännetecknas av en blandning mellan 1920-talsklassicism och funktionalism.
Miljöskapande värde	Småskaligheten i trähusbebyggelsen utgör tillsammans med det gröna stråket ett luftigt ljusinsläpp, och i stads- och landskapsbilden en varsam övergång mellan älven och den högre bebyggelsen.
Kontinuitetsvärde	Det gröna stråket med öppen mark längs med älven har en kontinuitet från tiden för jordbrukslandskapet fram till idag.
Förstärkande och övergripande värden:	
Sällsynthet	Bostadshusen inom planområdet utgör två av få kvarvarande mindre bostadshus i Umeå ritade av den lokale funktisarkitekten Denis Sundberg.
Representativitet	Bebyggelsen är representativ för ett skede i stadens bebyggelseutveckling (se samhällshistoriskt värde). Liknande bebyggelsemiljöer i Umeå finns på till exempel Haga och Sandbacka.
Autenticitet	De två byggnaderna inom planområdet har en hög autenticitet då de till stor del bevarat sitt ursprungliga utförande exteriört. Bebyggelsemiljön längs Kvarnvägen är endast delvis ändrad efter 1930-talet: Radhuset på Skäppan 32 har ersatt ett enbostadshus. Brinkvägens sträckning har ersatt vägstråket genom planområdet.
Bruksvärden:	
Ekologi, funktion	Befintliga byggnader är i nuläget brukbara och utgör en resurs ur både ekologiskt och kulturellt perspektiv.

Sammanfattning värden

Bebyggelsemiljön i och närmast omkring planområdet har en tydligt avläsbar karaktär av småskalig träbebyggelse i form av egnahem och små flerbostadshus, med stora gröna trädgårdstomter. Denna bebyggelse representerar det skede med början på 1920-talet, då Ytterhiske by inkorporerades i staden. Det är en småskalig bebyggelse som tillsammans med det gröna stråket längs älven ger ett luftigt intryck och medger ett ljusinsläpp från älvslandskapet in till resten av stadsdelen. Grönstråket samt vägsträckningarna inom området är drag som finns kvar från odlingslandskapets tid.

Det främsta värdet hos byggnaderna är att de uppvisar en oförvanskad exteriör, till stora delar i originalskick. De har bevarad volym, material, samt byggnadsdetaljer såsom fönster, fasadpanel och snickeridetalljer som alla är typiska för en stil som visar övergången mellan 1920-talsklassicism och funktionalism. I och med att de är så välbevarade utgör de mycket goda exempel på arkitekten Denis Sundbergs tidiga träarkitektur och hur han översatte funktisstilen till trä som byggnadsmaterial.

Vad gäller sällsynthet kan följande konstateras om Denis Sundbergs verk i Umeå. Bland de byggnader som beskrivs i byggnadsordningarna för Umeå finns 23 som är ritade av Denis Sundberg i original. Av dessa är 17 utpekade som särskilt värdefulla, däribland Umeå 5:51 och Brinken 1 inom planområdet, och övriga ingår i bebyggelsemiljöer med sammanhållen karaktär. Av de 23 byggnaderna är det bara två andra, utöver husen inom planområdet, som kan beskrivas som mindre trähus med 1–2 bostäder och det är bostadshuset på Krickan 4, Herrgårdan 1, öst på stan uppförda 1932 och 1934. Framför allt gårdshuset har en utformning liknande Umeå 5:51. På Bagaren 1, Skolgatan 25, väst på stan finns ett något större hus ritat av Sundberg 1936, som också har liknande arkitektur med stildrag från både klassicism och funktionalism i exteriören. Sammanfattningsvis kan konstateras att Umeå 5:51 och Brinken 1 tillsammans med ovan nämnda hus utgör en mycket liten grupp av Sundberg-ritade hus av samma typ. Inom gruppen är Umeå 5:51 och Brinken 1, framför allt Brinken 1, de mest oförvanskade vilket ger dem en särställning inom gruppen.

Känslighet/tålighet

I detta avsnitt bedöms kulturarvets sårbarhets- och tålighetsgränser i förhållande till den aktuella situationen, i det här fallet planförslaget som det ser ut i planansökan (se avsnittet Planförslaget).

Bestämmelserna i plan- och bygglagens 2 kap är relevanta i detta sammanhang:

6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

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

Landskap och stadsbild

Tillsammans med de två kvarvarande mangårdsbyggnaderna inom stadsdelen är det gröna stråket längs med älven, som planområdet utgör del av, det sista som återstår av avläsbara drag från Ytterhiskes odlingslandskap. Detta gör grönstråket mycket känsligt för påverkan genom ny bebyggelse, eftersom det försvårar avläsbarheten av detta historiska skede i landskapet.

Stadsbilden i och kring planområdet är starkt präglad av kontrasten mellan den höga punkthusbebyggelsen och den låga träbebyggelsen närmare älven. Kontrasten gör att den småskaliga trähusmiljön är tydligt avläsbar. Ny bebyggelse inom planområdet kan antingen bevara kontrasten eller jämna ut den, beroende på den nya bebyggelsens höjd. Med hänsyn till befintlig bebyggelse inom planområdet är området känsligt för hög bebyggelse.

Kvarnvägen och Storgatan utgör mycket gamla vägsträckningar vilka inte påverkas av planförslaget. Genom planområdet går ett vägstråk som tidigare utgjorde förbindelse mellan Kvarnvägen och

älvbrinken åt öster, men dock aldrig varit markerat som väg på kartor. Stråket försvagades i och med anläggandet av Västra Brinkvägen. Stråket bedöms inte ha hög historisk betydelse eller kontinuitet varför denna del av planområdet, det vill säga luckan mellan Umeå 5:51 och Brinken 1, tål ny bebyggelse förutsatt att den tar hänsyn till platsen enligt PBL 2 kap 6§.

Bebyggelse

De två befintliga byggnaderna inom planområdet är utpekade som särskilt värdefulla i *Byggnadsordning för Väst på stan*. I denna utredning har inte framkommit något som föranleder ändring av det ställningstagandet. Båda är representativa verk av den lokale arkitekten Denis Sundberg och uppvisar ett formspråk som är typiskt för hans tidiga trähusbebyggelse i Umeå med en blandning mellan 1920-talsklassicism och funktionalism. En rivning av byggnaderna skulle innebära en förlust av höga kulturvärden.

Byggnaderna ingår i en sammanhållen miljö av småhus och små flerbostadshus som breder ut sig längs södra sidan Kvarnvägen och längs med Storgatan närmast omkring korsningen med Kvarnvägen. Bebyggelsen ingår i det skede som inleddes under 1930-talet då jordbrukslandskapet fick ge vika för mer stadsmässig bebyggelse. Miljön decimerades något när två flerbostadshus på norra sidan om Kvarnvägen revs 2018, dessa hörde dock till de mer sentida i skedet då de var uppförda under 1950–60-talet. Den kvarvarande träbebyggelsen är tydligt avläsbar som en sammanhängande helhet. Om de två byggnaderna revs och ersattes med ny bebyggelse skulle läsbarheten av ovanstående miljö försvåras längs Kvarnvägen. Miljön är därför känslig för rivning och ersättning med ny bebyggelse.

Med anledning av att vägen mellan Umeå 5:51 och Brinken 1 har begränsad historisk betydelse, blir slutsatsen att området närmast Kvarnvägen, mellan befintliga byggnader, tål ny bebyggelse förutsatt att den tar hänsyn till platsen enligt PBL 2 kap 6§. Sådan hänsyn kan tas genom att ny bebyggelse görs småskalig för att inte det avläsbara sambandet mellan befintliga byggnader ska gå förlorat. Hänsyn kan också innebära anpassning genom takform samt material- och kulörval.



Vägstråket genom planområdet, sett från öster.

Rekommendationer

Följande förhållningssätt rekommenderas i arbetet med detaljplanen:

Befintliga bostadshus inom planområdet på Umeå 5:51 och Brinken 1 förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse k i detaljplan.

Ny bebyggelse begränsas till ett stråk längs Kvarnvägen, så att ett sammanhängande grönt stråk längs älven bevaras. Även inom planområdet bör gröna ytor bevaras.

Ny bebyggelse begränsas kraftigt i höjd, yta och volym för att bevara öppenheten i bebyggelsen och siktlinjer mot älven.

Trä som fasadmaterial kan förstärka sambandet inom bebyggelsemiljön, liksom ljusa fasadkulörer. Sadeltak anknyter till den befintliga bebyggelsens utformning.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

§ 6

Brinken 1 m.fl.

Diariernr: BN-2021/02177

Planbesked för Brinken 1 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Brinken 1 med flera.

Skäl till beslutet

Planområdet är centralt beläget med närhet till stomlinje för kollektivtrafik och viktiga GC-kopplingar. Enligt kommunens tillväxtstrategi betonas vikten av att tillföra bostäder i centrala lägen, inom 5-kilometersstaden, i syfte att skapa en tät blandstad med goda förutsättningar för hållbara färdvägar. Det aktuella området är markerat som aktuellt för kompletteringsbebyggelse i FÖP för de centrala stadsdelarna.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) upphävde tidigare en detaljplan i området med hänvisning till strandskyddsbestämmelserna. Enligt MÖD var det inte tillräckligt motiverat varför samma antal bostäder inte kunde placeras på annan plats, utanför strandskyddat område. Kommunens bedömning är att en ny plan kan utformas på ett sätt som innebär bättre förutsättningar för att upphäva strandskyddet. Bebyggelsen kan disponeras på ett sätt som innebär betydligt mindre inskränkningar i allmänhetens tillgång till parkmarken inom strandskyddat område än den upphävda planen. I planen behöver det tydligt framgå varför bostäder behöver placeras just på denna plats, med betoning på de riktlinjer om 5-kilometersstaden och den täta blandstaden som anges i översiktsplanen.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i flerbostadshus med parkeringsgarage under

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

mark samt småbåtshamn. Syftet är också att säkerställa allmän platsmark för park samt att säkerställa släntstabiliteten i älvbrinken.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit gällande planbesked för fastigheterna Brinken 1, Umeå 5:51 och Umeå 2:1 inom stadsdelen Väst på stan i Umeå. Sökande avser att riva befintliga byggnader och uppföra två bostadshus om 8–10 respektive 4–6 våningar i dess ställe. Mellan de två huskropparna planeras ett nedgrävt parkeringsgarage med friyta på bjälklag. En ny anslutning från befintlig parkmark till strandpromenaden avses att utföras. Det är inte aktuellt att planlägga bebyggelse i de östra delarna av parkområdet.

I ansökan markeras två tomter i öst som eventuellt aktuella att avstycka som villatomter. Någon planläggning av småhusbebyggelse inom planområdet är inte aktuell. Det är inte förenligt med översiktsplanen, som förespråkar en tätare bebyggelse och effektivare markanvändning i centrala lägen, och skulle även innebära ett oproportionellt stort intrång i strandskyddat område i förhållande till antalet tillskapade bostäder.

Tidigare upphävd plan

En detaljplan för utbyggnad av det aktuella området (Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1 m.fl. inom Väst på stan i Umeå kommun) antogs av Umeå kommunfullmäktige den 28 oktober 2019. Planen överklagades och upphävdes sedan av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i en dom den 26 mars 2021. Domen grundade sig i att planen inte tillräckligt motiverade särskilda skäl till att upphäva strandskyddsbestämmelserna inom planområdet. Enligt MÖD var det i planen inte tillräckligt väl utrett varför de aktuella bostäderna nödvändigtvis behövde placeras inom strandskyddat område. Domstolen menade att kommunen inte redogjort för möjligheten att uppföra motsvarande mängd bostäder på annan plats. Enligt MÖD fanns det heller inte skäl för kommunens resonemang om att hela området skulle vara ianspråktaget eller att området skulle behövas för att tillgodose ett mycket angeläget allmänt intresse.

Gällande detaljplan

Planområdet består till största del av icke planlagd mark. Fastigheten Brinken 1, i hörnet vid korsningen Västra Brinkvägen och Kvarnvägen,

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden**Protokollsutdrag**
2022-01-26

omfattas av detaljplan 2480K-P114/1985. Enligt gällande plan medges bostadshus i två våningar, placerat mot Kvarnvägen.

Översiktsplan

Det aktuella området ligger inom gränsen för den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Parkområdet i den östra delen av planområdet är enligt FÖP för centrala stadsdelarna markerat som område lämpligt för bebyggelsekomplettering. Planen ger ett tillskott av bostäder inom 1,5 km från centrum och 3,5 km från universitetsområdet. Busshållplats för stomlinjetrafiken och viktiga GC-kopplingar finns i planområdets närhet. Förutsättningarna för hållbara färdvägar bedöms som goda.

Kulturmiljö och stadsbild

Planområdet utgör en lucka av lågexploaterad mark i en i övrigt tätbebyggd urban miljö. Området mot Kvarnvägen, vid befintliga hus, ger intrycket av en gles trädgårdsstad som annars främst står att finna i Umeås ytterområden. De befintliga byggnaderna omges av tydligt markerade privata trädgårdar. Resterande mark inom planområdet består av allmänt tillgänglig gräsyta med spridda samlingar av yngre björkar. Parkytans gräns mot nipen ner mot strandpromenaden markeras av naturskogen på älvbrinken.

Miljön inom planområdet står i kontrast till den mer storskaliga bebyggelse som växt upp i dess omgivningar under senare tid. I närområdet finns en stor variation av bebyggelse typer; radhus, småskaliga flerbostadshus i trä, trevånings lamellhus och högre punkthusbebyggelse mot Tvärån. Det senaste tillskottet i stadsbilden är de bostadshus i elva våningar på fastigheterna Välten 1 och Plogen 16 som färdigställdes under 2021. Stadsbilden vid Kvarnvägen domineras i dag av högre, storskalig bebyggelse. Västra Brinkvägen kantas främst av flerbostadshus i två till tre våningar.

De två befintliga husen på fastigheten Umeå 5:51 och Brinken 1 inom planområdet är angivna som värdefulla enstaka hus enligt byggnadsordningen för Väst på stan. Båda byggnaderna är uppförda på 1930-talet och är ritade av Denis Sundberg. De är oförvanskade exempel

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

på trähus från 30-talet med klassicistiska element och innehar ett stort kultur- och arkitekturhistoriskt värde. Byggnaden på fastigheten Umeå 5:51 är enligt Västerbottens museum unik då den uttrycker skiftet mellan den nya tidens funktionalistiska arkitektur, till orten anpassad i trä, och samtidigt uppvisar kvardröjande klassicistiska drag. Ett genomförande av planförslaget i enlighet med ansökan innebär att de två befintliga husen rivs.

I planarbetet bör bebyggelsens struktur utredas. En alternativ placering med bebyggelsen samlad mot hörnet Kvarnvägen/Västra Brinkvägen kan möjliggöra en mer stadsmässig utformning, ett minskat avtryck i strandskyddat området och mindre omfattande släntstabiliserande åtgärder.

Arkeologi

Då planområdet ligger på en plats som tidigare varit Grisbacka by behöver en arkeologisk utredning utföras.

Skredrisk och naturmiljö

Planområdet ligger inom ett skredriskområde. En stabilitetsutredning har genomförts i arbetet med den plan som upphävts. Utredningen visar att slänten mot strandpromenaden står i sin naturliga rasvinkel och att det i nuläget inte finns någon säkerhetsmarginal mot skred vid exempelvis kraftiga regn eller höga vattenflöden. Enligt utredningen är en säkerhetsmarginal mot skred i området möjlig att uppnå med stabilitetsåtgärder. Åtgärderna kan i korthet beskrivas med att ett 2–3 m djupt jordlager grävs bort inom planområdet och ersätts av ett lättfyllnadsmaterial. Tillkommande bebyggelse får inte bidra med någon tillskottslast utan att eventuella effekter på stabiliteten klarläggs i projekteringsskedet. Stabilitetsåtgärderna blir mer omfattande när bebyggelse placeras närmare älvsnipan. Den geologiska situationen i planområdet behöver utredas vidare i planarbetet med utgångspunkt i de utredningar som genomförts i den tidigare planen för att säkerställa att gällande krav för stabilitet uppfylls.

Naturskogen i älvsnipan utgör en värdefull biotop och är livsmiljö för rödlistade arter av fladdermöss. Stabilitetsåtgärderna bör inte medföra påtaglig skada på naturskogen i älvsnipan. Även eventuella effekter på

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

parkområdets växtlighet och skogen i älvbrinken när jordlager ersätts med lättfyllnadsmaterial behöver klarläggas i utredningsarbetet.

Strandskydd och parkmark

Parkmarken inom planområdet nyttjas frekvent av allmänheten och utgör ett viktigt grönområde i en i övrigt i huvudsak hårdgjord miljö. Marken kring de befintliga byggnaderna utgörs av privata tomter. Hela planområdet omfattas av det generella strandskyddet varför strandskyddet måste upphävas inom kvartersmark i samband med antagande av detaljplanen.

I ansökan har ett nedgrävt garage placerats mellan de två nya huskropparna på mark som i nuläget är allmän plats. Ytan ovan garaget avses att nyttjas som friyta vilket skulle innebära en privatisering av marken. I det aktuella området finns idag en spontant uppkommen gångstig vilket indikerar att stråket är etablerat och välanvänt av allmänheten. En förutsättning som angavs i markanvisningen för området var att ett nedgrävt parkeringsgarage kan utredas men att marken ovan fortsatt ska vara allmänt tillgänglig. Om det i planarbetet framkommer att det är lämpligare att marken görs till kvartersmark kan detta behöva kompenseras med ett gent och allmänt tillgängligt promenadstråk.

Kommunen bedömer att det finns förutsättningar för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken med motiveringen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område enligt 7 kap. 18 c § p. 5 miljöbalken. Praxis är något otydlig, men nya rättsfall indikerar ett positivt samband mellan projektens volym och möjligheten att upphäva strandskyddet.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

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

- Arkeologisk utredning
- Geologisk stabilitetsutredning (komplettering)
- Dagvattenutredning (komplettering)
- Skuggstudie
- Trafikbullerutredning (komplettering)

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2022 och planen beräknas antas fjärde kvartalet 2023.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 16 976 kr.



Översiktskarta

Justerares sign:

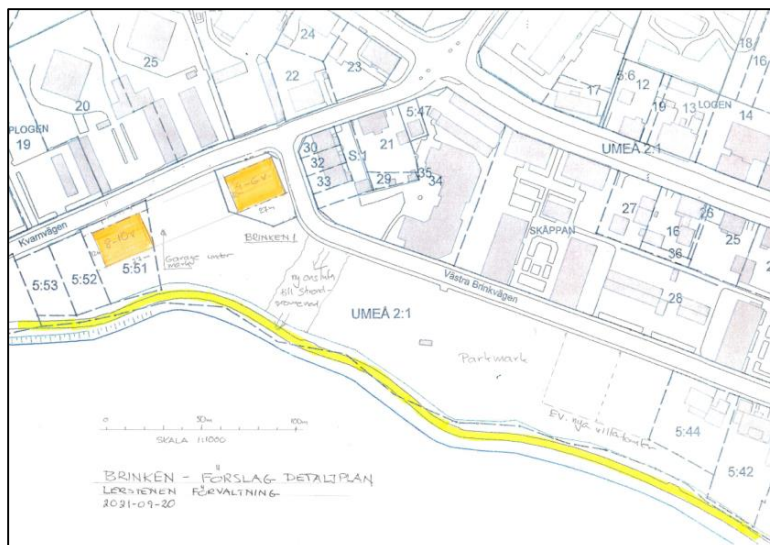
Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26



Aktuellt planområde



Skiss från ansökan

Justerares sign:

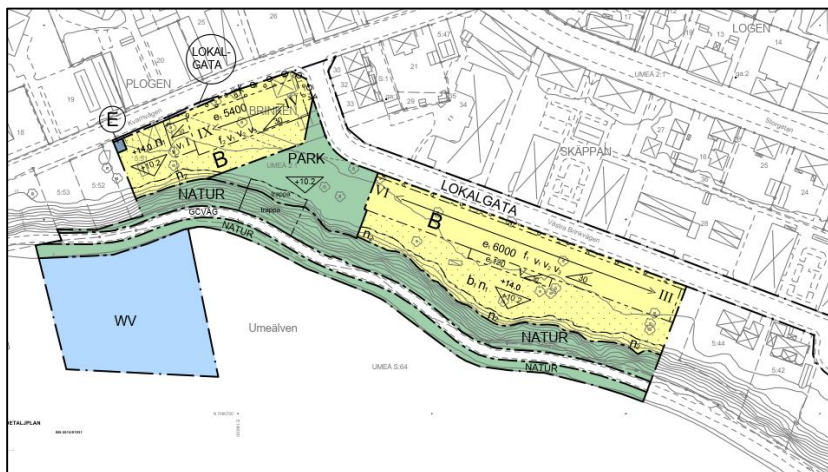
Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26



Illustration från ansökan



Plankarta för upphävd plan

Beredningsansvariga

Jens Salander, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Jens Salander, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Nils Seye Larsen (MP) – Tillägg med: "En trafikutredning behöver inkludera tillkommande bebyggelses påverkan på Storgatan avseende tillkommande trafik."

Mikael Berglund (S) – Avslag till Seye Larsens tilläggsförslag.

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2022-01-26

Mikael Berglund (S) med instämmande av Mattias Sehlstedt (V) och Ulrik Berg (M) - Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Seye Larsens tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden avslår förslaget.

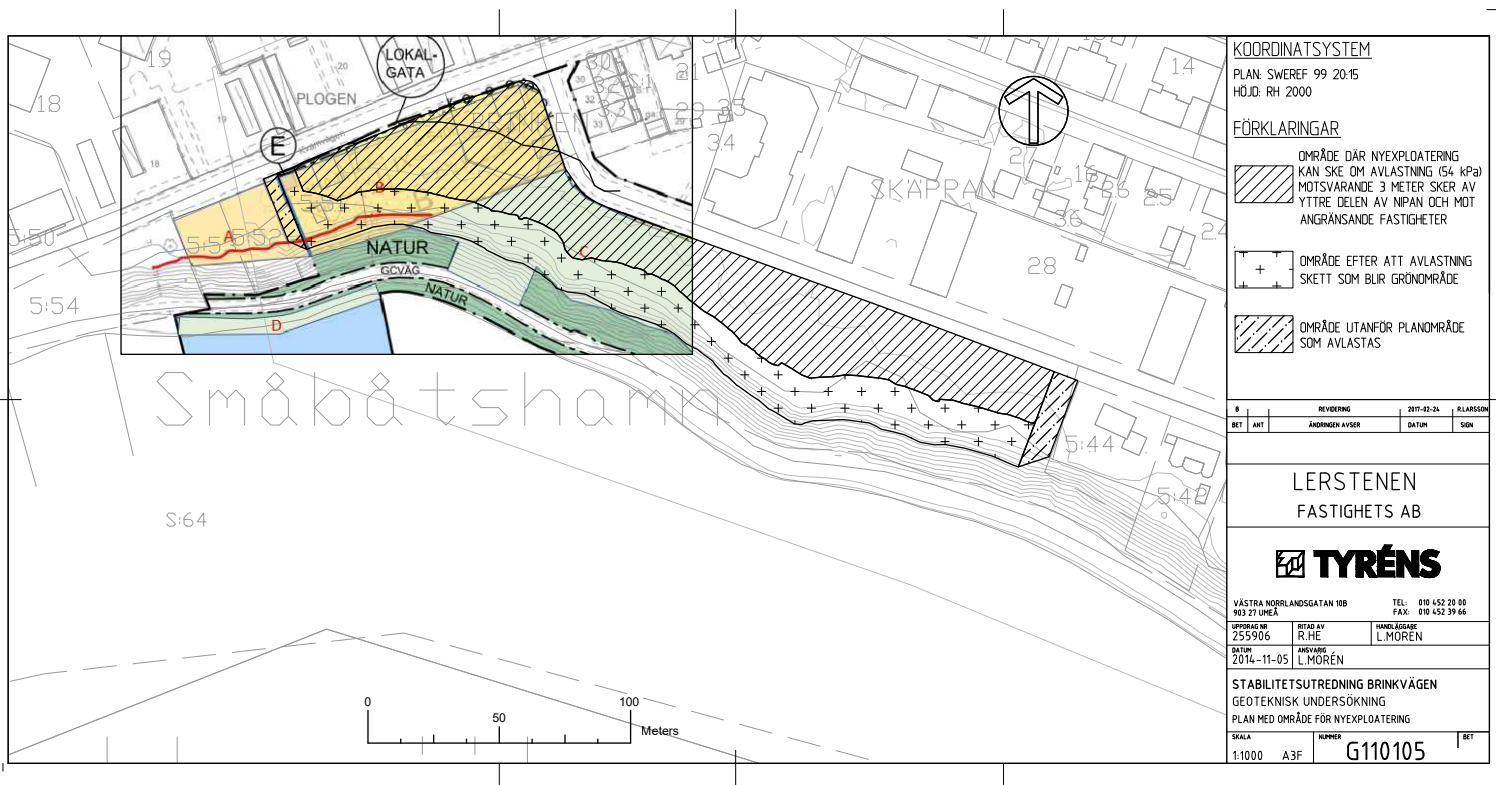
Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden (+ information om exploateringsavtal)

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:





Tjänsteskrivelse

2026-09-09

Byggnadsnämnden

BACKEN 5:41

Diariennr: BN-2023/00695

Detaljplan för Backen 5:41 m.fl.

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Backen 3:29 m.fl. (BN-2020/02400).
2. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Backen 3:50 samt del av Backen 3:29 (BN-2022/01607)
3. Byggnadsnämnden beslutar att fortsatt handläggning av de två ovan nämnda planärendena sker i ärendet för Backen 5:41 m.fl. (BN-2023/00695).

Ärendebeskrivning

I augusti 2023 lämnades positivt planbesked för Backen 5:41 m.fl. Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked för Backen 3:29 m.fl. (BN-2020/02400) i maj 2022 och för Backen 3:50 samt del av Backen 3:29 (BN-2022/01607) i december 2022. Områdena är belägna cirka tre kilometer väster om Umeå centrum, längs Backenvägen.

De tre geografiskt sammanhängande områdena har ett tydligt funktionellt samband och bedöms lämpliga att hantera inom ramen för en gemensam detaljplan. Därför utökas planområdet för detaljplanen Backen 5:41 m.fl. till att även inkludera områdena som omfattas av planbeskeden BN-2022/01607 och BN-2020/02400, se figur 1 nedan. Det möjliggör ett helhetsperspektiv på markanvändning, bebyggelse, infrastruktur, service och grönstruktur samtidigt som planläggningen effektiviseras. En sammanhållen planprocess skapar bättre förutsättningar för hållbara färdvägar, sammanhängande gröna stråk och goda samband mellan områdets olika funktioner. Sammantaget bidrar en gemensam detaljplan till ett effektivt resursutnyttjande och en långsiktigt hållbar utveckling av området. I samband med detta avslutas planärendena BN-2022/01607 och BN-2020/02400.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2023/00695



Figur 1. Ortofoto med de tre planbeskeden som ett sammanhängande område, markerat i vitt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-09.

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutet ska skickas till

Sökande i ärende BN-2020/02400, BN-2022/01607 och BN-2023/00695.

3 av 3

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2023/00695



Tjänsteskrivelse

2026-09-09

Byggnadsnämnden

SÖRFORS 4:6 och 27:4

Diariennr: BN-2026/00380

Detaljplan för Sörfors 4:6 och 27:4

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Sörfors 4:6 (BN-2024/00074).
2. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Sörfors 27:4 (BN-2024/00093).
3. Byggnadsnämnden beslutar att fortsatt handläggning av de två ovan nämnda planärendena sker i nytt ärende, detaljplan för Sörfors 4:6 och 27:4 (BN-2026/00380).

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har inlett planläggning inom Sörfors 4:6 (BN-2024/00074) och Sörfors 27:4 (BN-2024/00093). Syftet med detaljplanerna är planläggning av bostäder och skolverksamhet. Syftet är också att anpassa bebyggelse efter områdets topografi och beakta kultur- och naturvärden. Planarbetet ska påbörjas under hösten 2026. Eftersom områdena är geografiskt sammanhängande och har samma syfte bedöms det lämpligt att de hanteras i ett gemensamt ärende.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00380



Planområdena Sörfors 4:6 och Sörfors 27:4. Sörfors by ligger nordväst om planområdena.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-09

Beredningsansvariga

Susanne Ohlsson, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Susanne Ohlsson, planarkitekt

Beslutet ska skickas till

Sökande i ärende BN-2024/00074 och BN-2024/00093.

RESEDAN 21

Diariennr: BN-2026/00365

Detaljplan för Resedan 21 med flera

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Resedan 21 och 22 (BN-2019/02086).
2. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Resedan 24 (BN-2019/01163).
3. Byggnadsnämnden beslutar att fortsatt handläggning av de två ovan nämnda planärendena sker i nytt ärende, detaljplan för Resedan 21 m.fl. (BN-2026/00365).

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget centralt i Holmsund och omfattar fastigheterna Resedan 21, 22 och 24. Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för bostäder inom området. Kommunfullmäktige antog en detaljplan för fastigheterna Resedan 21, 22 och 24 under 2018 (BN-2014/00468) men beslutet om antagande upphävdes av mark- och miljödomstolen. Därefter har byggnadsnämnden på nytt inlett planläggning inom Resedan 21 och 22 (BN-2019/02086) respektive Resedan 24 (BN-2019/01163). Eftersom planområdena är geografiskt sammanhängande och detaljplanerna har samma övergripande syfte bedöms det lämpligt att de hanteras i ett gemensamt planärende.



Kartbild visar de två angränsande planområdena, markerat i vitt.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00365

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-09

Beredningsansvariga

Vide Edenor, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Vide Edenor, planarkitekt

Beslutet skickas till

Sökande i ärende BN-2019/02086 och BN-2019/01163.



Tjänsteskrivelse

2026-09-01

Byggnadsnämnden

ERSMARK 6:37

Diariennr: BN-2020/00255

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

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden rättar skrivfel enligt 36 § förvaltningslagen (2017:900) avseende användning av [E₂] där det borde vara [E₃] i planbestämmelserna på plankartan som byggnadsnämnden antog den 11 juni 2026 § 133.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 har antagits av byggnadsnämnden 2026-06-11, § 133.

I 36 § förvaltningslagen (2017:900) anges att beslut som innehåller uppenbar oriktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende får rättas av den myndighet som har meddelat beslutet.

I aktuell detaljplan finns ett skrivfel gällande beteckning för användningen pumpstation. Denna beteckning ska vara [E₃] och inte som tidigare var angivet [E₂].

Eftersom oriktigheten har upptäckts med normal iakttagelseförmåga samt är odiskutabel till sin funktion för detaljplanen har det bedömts att en rättelse av detaljplanen kan göras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-01

Plankarta, antagandehandling – rättelse 2026-09-01

Beredningsansvariga

Johanna Söderholm, planchef

Fredrik Björkman, planarkitekt

Föredragande

Fredrik Björkman

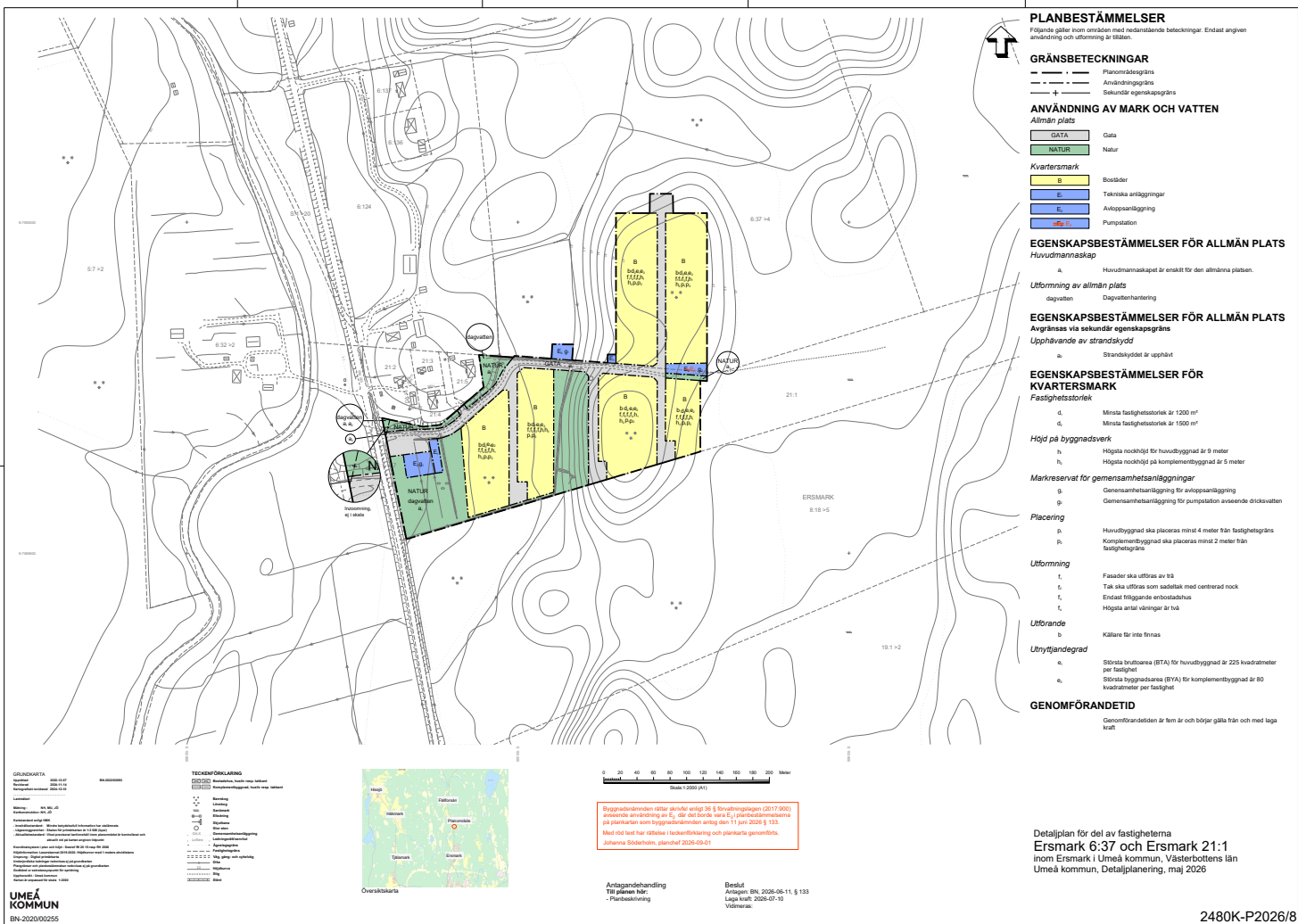
2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2020/00255

Beslutet ska skickas till

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Sökande





Tjänsteskrivelse

2026-06-22

Uttern 2 m.fl.

Diariennr: BN-2026/00021

Ändring av detaljplan för Uttern 2 m.fl. (2480K-P08/67)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för Uttern 2 m.fl. (2480K-P08/67) enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900)

Syfte

Syftet med planen är att upphäva gällande tomtindelning för att möjliggöra fastighetsbildning enligt detaljplan 2480K-P08/67.

Ärendebeskrivning

Ärendet med att upprätta ändringen av detaljplan påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 17 april 2026.

Planförslaget innebär en ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra en annan fastighetsindelning än den som tomtindelningen tillåter, i övrigt gäller den gamla detaljplanen och dess bestämmelser. Ändringen bedöms inte avvika från gällande fördjupad översiktsplan, fördjupning för Umeå och fördjupning för Centrala stan eller från Länsstyrelsen Västerbottens granskningsyttrande över dessa.

Ärendet har handlagts med så kallat förenklat standardförfarande, med ett samråd innan antagande. Det förenklade förfarandet kan användas för att ta bort planbestämmelser som avser hur området ska vara indelat i fastigheter.

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

Samråd

Av de synpunkter som har kommit in under samrådstiden 2026-05-27 - 2026-06-17 har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår det bland annat att Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00021

förhållanden, bedömt att ett antagande av ändringen av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga synpunkter som inkommit har inte heller föranlett någon ändring av planförslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-06-22

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2026
- Planbeskrivning daterad september 2026

Beredningsansvariga

Fredrik Björkman, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Fredrik Björkman, planarkitekt

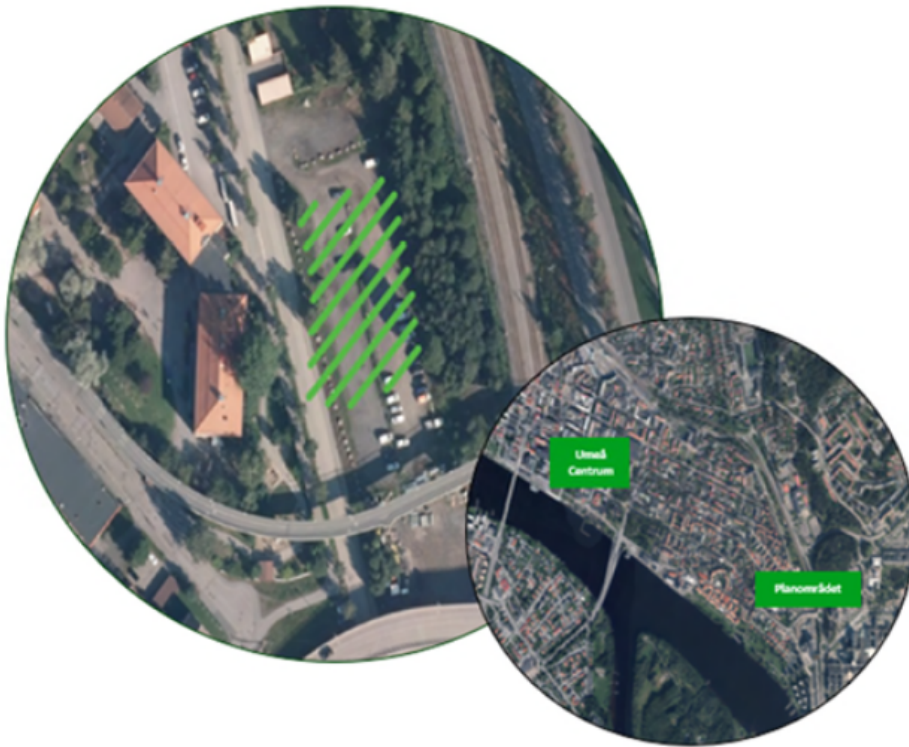
Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Ändring av detaljplan för fastigheten Uttern 2 med flera (2480K-P08/67)

inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

September 2026

Diarienummer: BN-2026/00021

Gällande lagstiftning: PBL: 2010:900	Planen påbörjad: 2026-04-17	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen (förenklat förfarande)	3
Om detaljplaner	3
Planens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Plandata	4
Ändring av detaljplan	5
Planens huvuddrag	5
Planförfarande	5
Planhandlingar	5
Upplysningar	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Kommunala ställningstaganden	6
Förändringar och konsekvenser	11
Genomförandefrågor	11
Organisatoriska frågor	12
Avtal	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Samrådsrets	13
Medverkande	14
Källor	14

Detaljplanprocessen (förenklat förfarande)

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.

Aktuell detaljplan handläggs med *förenklat förfarande*, vilket kortfattat 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.

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 planen är att upphäva gällande tomtindelning för att möjliggöra fastighetsbildning enligt detaljplan 2480K-P08/67.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planområdet är beläget cirka 1 km öster om Umeå stadskärna. Området har en total area på cirka 2200 m².

Stadsdel: **Centrala stan, Öst på stan**

Planområdets area: **2200 m²**

Avstånd till Rådhusorget: **Cirka 1 km**

Markägförhållanden: **Kommunal ägo**



Figur 1. Fastigheten Renen 4 (markerad med vit heldragen linje och grön polygon) föremål för upphävande av tomtindelning

Ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den ersätts av en ny plan, ändras eller upphävs. En detaljplaneändring är en process som innefattar förändring, borttagande och införande av planbestämmelser inom ett sedan tidigare detaljplanlagt område.

En ändring av detaljplan kan även användas för att upphäva en geografisk del av en detaljplan. Ändring av detaljplan är lämpligt för att anpassa planen till nya förhållanden och aktualisera vissa delar av planen utan att behöva göra den genomgående lämplighetsbedömningen som en helt ny detaljplan innebär.

I lagstiftningen finns ingen uttalad gräns för vad som är möjligt inom ramen för en detaljplaneändring. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska en detaljplaneändring uppfylla krav på tydlighet och inrymmas inom ramen för syftet hos den ursprungliga detaljplanen.

Planens huvuddrag

Intentionen med detaljplanen är att upphäva gällande tomtindelning på fastigheten Renen 4 för att fastighetsbildning ska kunna ske enligt gällande detaljplan 2480K-P08/67. Området är idag planlagt som centrum, parkering och lokalgata.

Genomförandetid

Vid upphävande av detaljplanebestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter får beslutet inte någon genomförandetid kopplad till sig.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med begränsat standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsrets som bedöms kunna godkänna förslaget till detaljplan under samrådet.

Planhandlingar

- Plankarta, **september 2026**.
- Planbeskrivning, **september 2026**.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, **april 2026**.
- Samrådsredogörelse, **augusti 2026**.
- Fastighetsförteckning, **april 2026**.

Upplysningar

Denna planbeskrivning hanterar endast frågor kopplade till ändringen av gällande detaljplan. Planbeskrivningen är enbart ett stöd i förståelsen för och tolkningen av den föreslagna detaljplaneändringen. För tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådsretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka en underrättelse om när planförslaget är på samråd.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Området omfattas av Fördjupning för Umeå och Fördjupning för centrala stan. Fördjupning för Umeå pekar ut området som detaljplanerad tätortsbebyggelse och Fördjupning för centrala stan pekar ut området som ett omvandlingsområde. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsprövades och fastställdes 2024 i samband med att kommunfullmäktige antog planeringsstrategin.

Upphävandet av tomtindelningen leder till att fastighetsbildning kan ske i enlighet med den underliggande planen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För det område som denna planändring berör gäller detaljplan för fastigheten Uttern 2 m.fl. (Umeå Östra), 2480K-P08/67, se figur 3 och figur 4.

I den gällande detaljplanen regleras användningen av kvartersmark i den berörda delen, se figur 2 och figur 3 med **[P]** Parkering och **[C]** Centrum i sex våningar.

Inom planområdet får handel omfatta högst 3 000 kvadratmeter, varav maximalt 1 500 kvadratmeter dagligvaror. Ej skrymmande varor.

Utöver dessa bestämmelser finns ett antal så kallade generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet. Dessa är:

- Med avseende på tågtrafikbuller ska arbetslokaler för tyst verksamhet placeras och utformas så att:
- Den maximala ljudnivån inomhus inte överstiger 60dB(A)

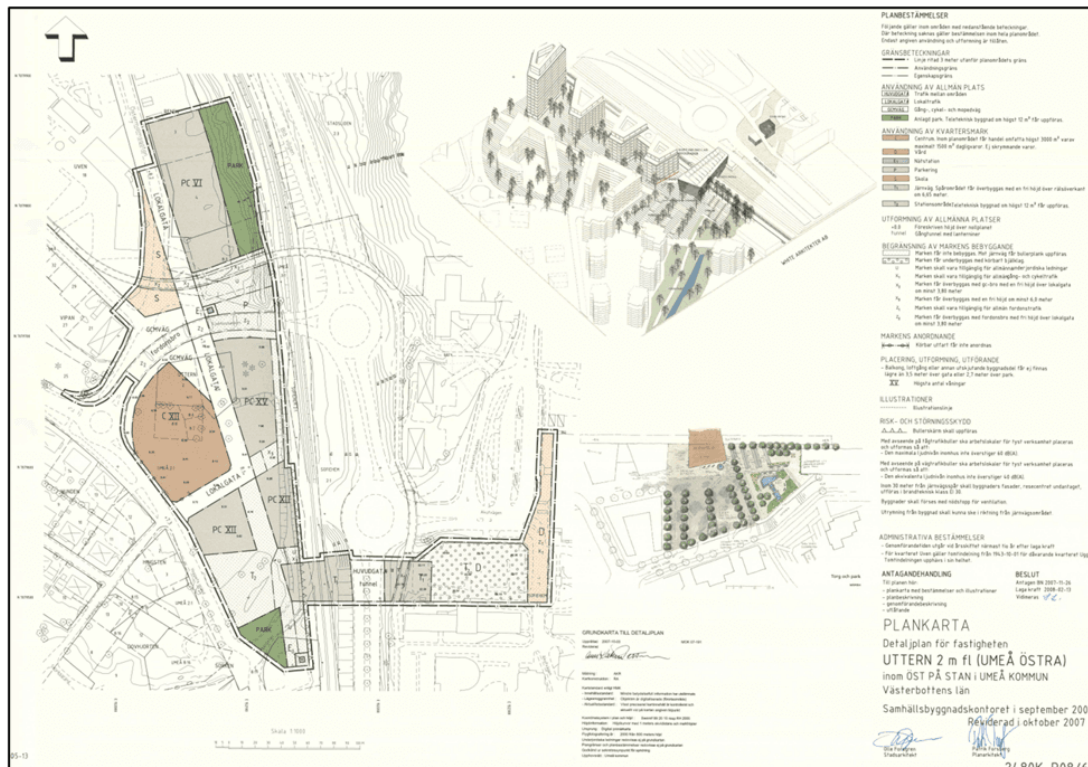
Med avseende på vägtrafikbuller ska arbetslokaler för tyst verksamhet placeras och utformas så att:

- Den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dB(A)
Inom 30 meter från järnvägsspår skall byggnaders fasader, resecntret undantaget, utföras i brandteknisk klass EI 30.
- Byggnader skall förses med nödstopp för ventilation
- Utrymning från byggnad skall kunna ske i riktning från järnvägsområdet
- Balkong, loftgång eller annan utskjutande byggnadsdel får ej finnas lägre än 3,5 meter över gata eller 2,7 meter över park.
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft
- För kvarteret Uven gäller tomtindelning från 1943-10-01, för dåvarande kvarteret Ugglan. Tomtindelningen upphävs i sin helhet.

Ovanstående planbestämmelser fortsätter att gälla. Ändringen av planen avser endast upphävandet av tomtindelningen för fastigheten Renen 4.



Figur 2. Utsnitt från gällande detaljplan. Fastigheten Renen 4 markerad med grön streckad linje



Figur 3. Gällande detaljplan för fastigheten Uttern 2 m. fl.

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 2026-03-25, § 53 att inleda planläggning för fastigheten Renen 4.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808) och miljöbedömningsförordningen (2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras.

Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen. Behovsbedömningen som togs fram till detaljplanen för fastigheten Uttern 2

m.fl.¹ bedömdes innebära betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning med mark och vatten, en miljökonsekvensbeskrivning uppfördes därför där frågor som buller, luftkvalitet, markföroreningar, säkerhet m.m. behandlades. Vissa miljöaspekter har tidigare även varit föremål för utredning och redovisats i den för detaljplanen föregående planprogramhandlingen², till exempel buller från vägar, järnväg och flyg.

Syftet med den aktuella ändringen i detaljplanen är att inom området upphäva gällande tomtindelning och därmed möjliggöra för den i detaljplan tilltänkta utformningen av parkeringshus och kontor, detta i enlighet med gällande detaljplan. Ändringen bedöms därför inte medföra några andra eller ytterligare miljöeffekter än de som redan godkänts inom den befintliga detaljplanen. Slutsatsen blir därmed att ändringen kan medges utan förnyad eller kompletterande miljöbedömning.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har tagit hänsyn till vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Undersökningen visar ingen anledning att anta att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutet fattades den 7 maj 2026 och har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 8 maj till 29 maj 2026.

Tomtindelning

Ändringsområdet omfattas av tomtindelning för kvarteret Renen, fastigheten Renen 4 (Arkivakt 85/1943), se figur 4. Vad som ingår i fastigheten framgår av beskrivningen i figur 5.

Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) gäller tomtindelningar, som före den 2 maj 2011 gällde som fastighetsplaner enligt 17 kap. 11 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), som detaljplane-bestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900).

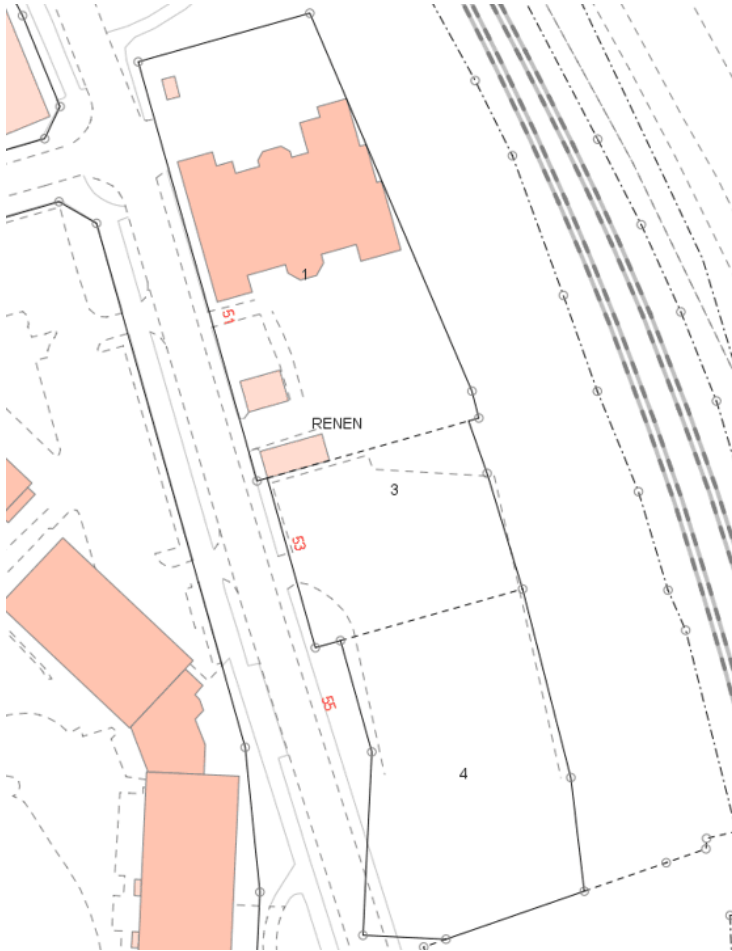
Den här tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplanen och styr därmed vilken fastighetsindelning som är tillåten för området.

Fastighetsplan för kvarteret Renen antagen 1943-10-01 upphör att gälla för tomterna 1–3 genom beslut (2480K-P91/33), Detaljplan för kvarteret Renen, DP 1991-08-29. Fastigheten Renen 4 (fastigheten vars gränser är föremål för upphävande) angränsar till fastigheterna Renen 3 i norr, Umeå 2:1 i väst och öst samt Umeå 8:3 i söder.

Idag är fastigheterna indelade enligt illustrationen i figur 6. En framtida fastighetsbildning avgör hur tomterna kommer att disponeras.

¹ Detaljplan för Uttern 2 m.fl. (Umeå östra), 2480K-P08/67, PLA 05-13

² Planprogram för Umeå Östra och Öbacka strand (Öbacka II)



Figur 6. Nuvarande fastighetsindelning

Förändringar och konsekvenser

Ändringen innebär att fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning för fastigheten Renen 4 inom kvarteret Renen upphör att gälla. Detta innebär att fastigheten kan omdisponeras och verka för sitt nya syfte det vill säga möjliggöra för att parkeringshus och kontor kan bildas. Fastighetsbildning kan då ske enligt detaljplanen och prövas av Lantmäterimyndigheten efter ansökan.

Att fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla innebär ingen ytterligare byggrätt, då den gamla detaljplanen och dess bestämmelser i övrigt fortsatt gäller.

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 **kvartal 3, 2026**.

Genomförandetid

Vid upphävande av detaljplanebestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter får beslutet inte någon genomförandetid kopplad till sig.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2026-04-17. 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Efter upphävandet kan fastighetsbildning ske utan beaktande av tomtindelning och i plan avseende endast med beaktande av detaljplanen för Uttern 2 med flera (2480K-P08/67). Prövning av ändrad fastighetsindelning görs genom ansökan om detta till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet eller en samfällighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter eller gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas. I tidigare lagstiftning skapades fastighetsindelningsbestämmelser genom tomtindelningar (byggnadslagen 1947:763) och som fastighetsplaner (äldre plan- och bygglagen 1987:10).

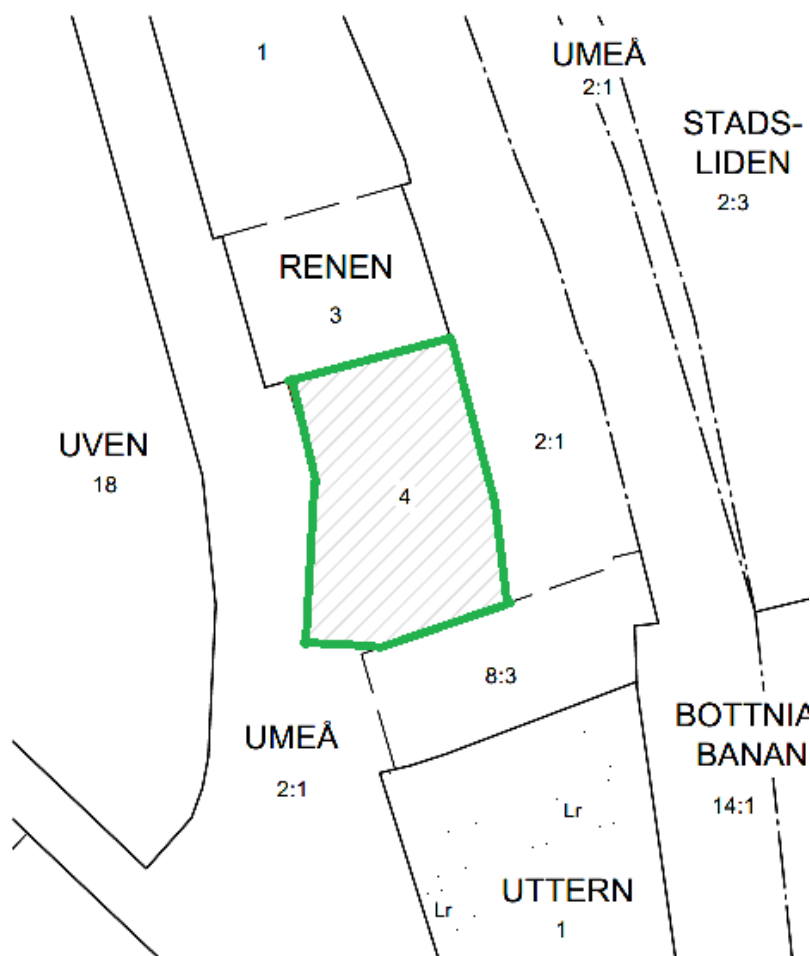
Tomtindelningar och fastighetsplaner gäller än idag men numera skapas fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplaner. Tomtindelningen för kvarteret Renen (Arkivakt 85/1943 – Renen 1–4) upphävs, i de delar som avser fastigheten Renen 4 i samband

med att ändringen av detaljplanen får laga kraft. Detaljplaneändringen innebär att fastighetsgränserna för Renen 4 inte längre är styrda av tomtindelningsbestämmelser.

Framtida fastighetsbildning som berör fastigheten prövas endast mot bestämmelser i detaljplanen och mot lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av det geografiska område som omfattas av ändringen, det vill säga fastigheten Renen 4.



Figur 7. Samrådskrets

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Miljö- och hälsoskydd

Källor

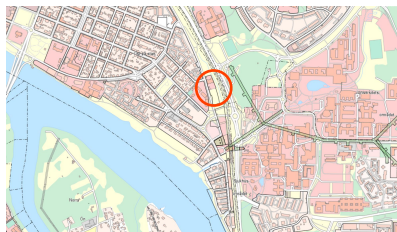
Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

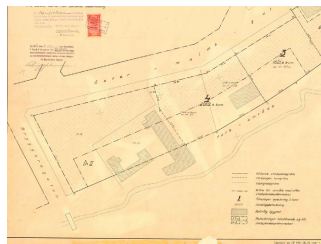
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges



Detaljplan 2480K-P08/67, ej i skala



Översiktsbild

Utdrag ur tomtindelning 2480K-P85/1943, ej i skala.
Renen 4 markerad med röd linje

Antagandehandling
 Till planen hör:
 - Planbeskrivning

Beslut
 Antagen:
 Laga kraft:
 Vidimeras:

Ändring av detaljplan

Bestämmelser om fastighetsindelning, ursprungligen fastställda som tomtindelning akt 2480K-85/1943 upphävs för fastigheten Renen 4.

Fastigheten Renen 4 markerad i kartan



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2026/00021

Datum: 2026-05-27

Handläggare: Fredrik Björkman

Ändring av Detaljplan för fastigheten Uttern 2 med flera (2480K-P08/67) inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Uttern 2 med flera (2480K-P08/67) har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att upphäva gällande tomtindelning på fastigheten Renen 4 för att möjliggöra fastighetsbildning enligt detaljplan 2480K-P08/67.

Planen handläggs med förenklat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2026-05-27 – 2026-06-17**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

Länsstyrelsen

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar är daterade april 2026. Detaljplanen handläggs med förenklat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (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 planen är att upphäva gällande tomtindelning för att möjliggöra fastighetsbildning enligt detaljplan 2480K-P08/67.

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

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

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ändring av rubricerad detaljplan är förenligt 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 föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Skanova / Telia company

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

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.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Kommunala Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på samrådshandlingarna.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Miljö- och hälsoskydd, Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskydd, miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Umeåregionens Brandförsvär

Utöver de generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet har Umeåregionens brandförsvär följande synpunkter på planförslaget.

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

Närmaste kommunala markbrandpost finns placerad i närheten av vändplats Kungsgatan (mittemot Kungsgatan 126), dock går denna endast nå via dragning längs cykelväg.

Avståndet till denna markbrandpost från utkanten på ändringsområdet Renen 4 är cirka 100 meter via cykelvägen. Närmaste väggbrandpost ligger på fastigheten Duvan 15, cirka 300 meter bort via bilväg samt cykelväg.

Brandförsvaret bevakar faktorer som kan påverka förmågan att genomföra räddningsinsatser som räddningstjänstens tillgänglighet till objekt och brandvattenförsörjning och utifrån att alla cykelvägar inte hålls fria från snö, vintertid, är detta en faktor som kan fördröja eller förhindra en effektiv släckinsats i händelse av brand.

Bedömningen är därför att fler brandposter måste anläggas i området. Vid etablering ska antingen fastighetsägare eller nyttjanderättshavare betala investeringen av den nya brandposten. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen så att dessa aktuella förutsättningar blir kända för sökanden/markprojektering i ett tidigt skede. För områdestypen ska generellt ett avstånd på upp till 150 meter till närmaste brandpost användas. Detta ska gälla oavsett var på fastigheten som aktuellt brandfordon ställs upp.

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposternas kapacitet anpassas efter förväntad brandbelastning i planerade verksamheter. Verksamheter med parkeringsgarage kan medföra ett behov på högre brandvattenskapacitet än vid normal bebyggelse. Därmed anser Umeåregionens brandförsvär att det ska framgå i detaljplanen/planbeskrivningen att planförslaget medför att en brandpost ska anordnas inom en radie på 150 meter från aktuell fastighet där slangdragning sker via vägnätet (oavsett var på fastigheten som ett brandfordon ställs upp) samt att brandpostens kapacitet ska vara anpassad efter förväntad brandbelastning.

Kommentar

Detaljplanens syfte är enbart att upphäva gällande tomtindelning. Planändringen medför ingen förändring av markanvändning, bebyggelsestruktur eller exploateringsgrad, och innebär därmed inga nya förutsättningar avseende tillgång till brandvatten eller räddningstjänstens framkomlighet. De brister och behov som lyfts i yttrandet – såsom avstånd till brandposter och tillgänglighet samt behov av eventuell utbyggnad av brandvattenför-

sörjning – bedöms vara kopplade till befintliga förhållanden och inte en konsekvens av aktuell planändring.

Frågor om eventuell utbyggnad av brandposter och kapacitet hanteras därför inte inom ramen för denna detaljplan, utan aktualiseras vid framtida exploatering, bygglovsprövning eller i samband med teknisk projektering där förändringar av bebyggelse eller verksamheter sker.

Kommunen bedömer därmed att planförslaget, i sin begränsade omfattning, inte påverkar brandvattenförsörjningen och att några ytterligare planbestämmelser eller ställningstaganden i denna fråga inte är nödvändiga.

Yttrandet föranleder därför ingen ändring av detaljplanen.

Gator och parker, Tekniska nämnden

Gator och parker, tekniska nämnden har inga synpunkter på planförslaget

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

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 finns någon information i planhandlingarna om vilken typ av avfallslösning som är tänkt i det detaljplanerade området ges ett generellt yttrande.

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial.

Det innebär att plats för insamlingsbehållare 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 hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun.

Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18

meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning.

Se gällande anvisningar för ytterligare information.

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.

Returpapper från verksamheter ska sorteras ut och samlas in av Vakin så länge returpappret inte har uppstått som en följd av tillverkning av papper. Tömning av eventuell fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

Kommentar

Detaljplanen syftar enbart till att upphäva gällande tomtindelning och innehåller inga förändringar av markanvändning eller byggrätter. Planen reglerar därmed inte frågor kopplade till avfallshantering eller teknisk försörjning.

De synpunkter som framförs rör utformning och dimensionering av avfallslösningar, framkomlighet för sophämtning samt hantering av olika avfallsfraktioner. Dessa frågor hanteras inte i denna detaljplan utan regleras genom gällande lagstiftning samt i den underliggande planen, *detaljplan för Uttern 2 m.fl. (2480K-P08/67)*, kommunala föreskrifter samt i senare skeden, såsom projektering och bygglov.

Kommunen noterar informationen om kommande krav på fastighetsnära insamling från 2027 samt övriga anvisningar. Mot bakgrund av planens begränsade syfte föranleder yttrandet ingen förändring av planförslaget.

Vakin, Umeå Vatten och Avfall AB

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Inga förändringar har gjorts i plankartan.

Planbeskrivningen

- Ett nytt avsnitt med rubriken ”Upplysningar” har lagts till för att ytterligare tydliggöra vad ändringen av detaljplanen/upphävandet av tomtindelning innebär.
- Ett par illustrationer har lagts till i planbeskrivningen för att förtydliga konsekvenserna av planförslaget.

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2026

BLADET 2

Diariennr: BN-2020/01574

Detaljplan för Bladet 2**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Bladet 2 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus. Vidare är syftet att tillgodose behovet av en god ljudmiljö, kvalitativ friyta och parkering för de boende, samt att säkerställa en anpassning till omgivningen avseende form, material och skuggning/insyn.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2025-04-23. Aktuell detaljplan möjliggör för cirka 20 bostäder i form av ett flerbostadshus. Utifrån planområdets storlek och läge, i form av en entré till området, bedöms en bebyggelse om maximalt fyra våningar vara lämplig för platsen. Dels sett till stadsbilden och omgivningspåverkan, dels utifrån behovet av friyta och parkering, vilket planen säkerställer genom prick- respektive korsmark. Vidare säkerställer detaljplanen god sikt vid det cykelövergångsställe som ligger söder om planområdet.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och svarar väl mot att kommunen ska växa till 200 000 invånare genom att prioritera tät bebyggelse inom femkilometersstaden och att tillgänglig mark med närhet till centrum, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer, ska nyttjas effektivt utifrån platsens förutsättningar.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls under tiden 2026-02-27 – 2026-03-27 med ett samrådsmöte

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2020/01574

den 2026-03-11. Planförslaget var på granskning mellan 2026-05-29 – 2026-06-12.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en oro från grannar kring stadsbilden, omgivningspåverkan i form av skuggning och insyn samt trafiksäkerheten kring planområdet.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att planen möjliggör för en effektiv markanvändning i enlighet med översiktsplanens riktlinjer och utifrån platsens förutsättningar i förhållande till buller, trafik och omgivningspåverkan i form av skuggning/insyn. Bedömning är därmed att en förnyad granskning inte behöver ske.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-03

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2026
- Planbeskrivning daterad september 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat september 2026
- Samrådsredogörelse maj 2026

Beredningsansvariga

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig



Detaljplan för fastigheten Bladet 2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

september, 2026

Diarienummer: BN-2020/01574

Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
PBL 2010:900	BN § 359			
BFS 2020:8	2020-10-14			

Innehåll

Detaljplaneprocessen	1
Om detaljplaner.....	1
Standardförfarande	1
Planens syfte	2
Beskrivning av detaljplanen	2
Plandata.....	2
Planens huvuddrag.....	2
Planförfarande.....	3
Planhandlingar.....	3
Motiv till detaljplanens regleringar	4
Allmän platsmark.....	4
Kvartersmark	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	9
Kommunala ställningstaganden	9
Ställningstaganden enligt miljöbalken	11
Miljökvalitetsnormer	11
Strandskydd.....	14
Planeringsförutsättningar.....	15
Mark- och vattenområden	15
Stads- och landskapsbild	15
Kulturmiljö.....	19
Naturmiljö	19
Social konsekvensanalys.....	20
Friytor	20
Trafik.....	20
Geotekniska förhållanden	21
Teknisk försörjning	22
Hälsa och säkerhet	22
Förändringar och konsekvenser	26
Mark- och vattenanvändning	26
Stads- och landskapsbild	26
Kulturmiljö.....	27
Naturmiljö	27
Social konsekvensanalys.....	27

Friytor	27
Sol- och skuggförhållanden	28
Trafik.....	29
Teknisk försörjning	30
Hälsa och säkerhet	30
Genomförandefrågor	34
Organisatoriska frågor.....	34
Ekonomiska frågor.....	34
Villkor för lov eller startbesked	35
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Tekniska frågor	35
Upplysningar.....	36
Samrådskrets.....	36
Medverkande	37
Källor.....	37

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande vilket kortfattat 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.

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

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus. Vidare är syftet att tillgodose behovet av en god ljudmiljö, kvalitativ friyta och parkering för de boende, samt att säkerställa en anpassning till omgivningen avseende form, material och skuggning/insyn.

Beskrivning av detaljplanen

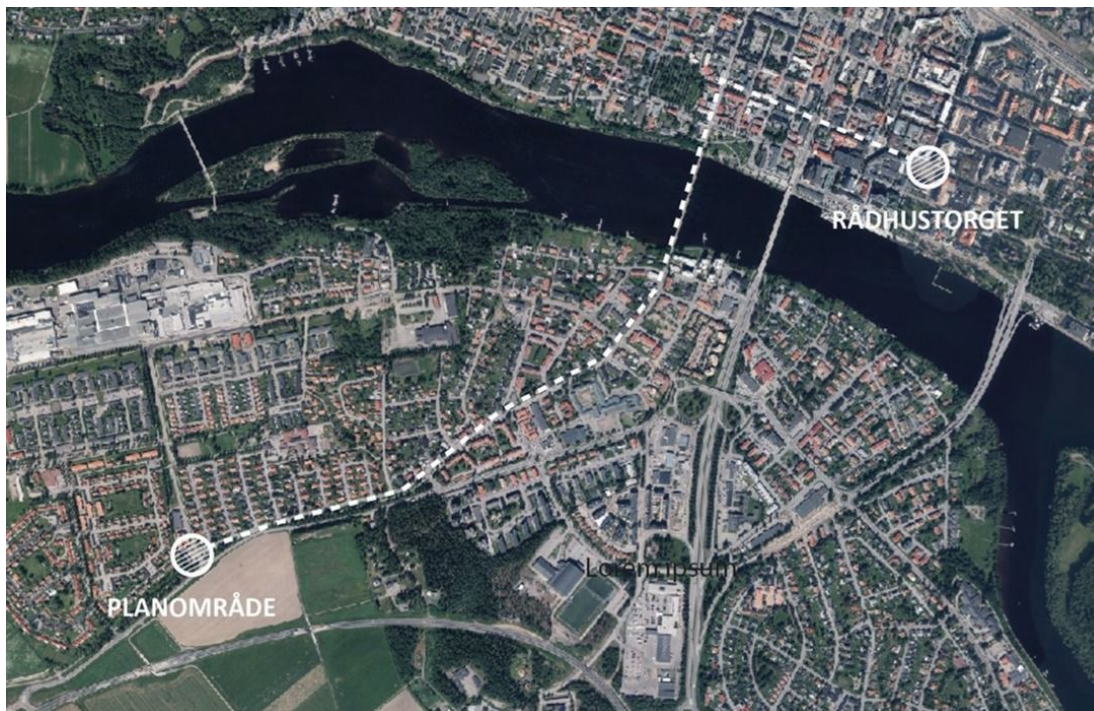
Plandata

Stadsdel: Teg. Stadsdelsområdet är Böleäng.

Planområdets area: Cirka 1500 m²

Avstånd till Rådhusorget: Cirka 2,6 km, se figur nedan.

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1: Översiktskarta

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget vid entrén till Böleäng, där tidigare detaljplan möjliggjort för **[GHjm] Område för garage- och småindustriändamål för bensinstations- och bilvårdsanläggning** (Förslag till stadsplan för BÖLEÄNG II, 2480K-P165/1974). Det har tidigare funnits bensinstation och ett flertal bilvårdsanläggningar inom planområdet. Den senaste bilvårdsanläggningen, som funnits sen cirka 1970-talet, är inte längre verksam.

Aktuell detaljplan möjliggör för cirka 20 bostäder i form av ett flerbostadshus. Utifrån planområdets storlek och läge, i form av en entré till området, bedöms en bebyggelse om maximalt fyra våningar vara lämplig för platsen. Dels sett till stadsbilden och omgivningspåverkan, dels utifrån behovet av

friyta och parkering, vilket planen säkerställer genom prick- respektive korsmark. Vidare säkerställer detaljplanen god sikt vid det cykelövergångsställe som ligger söder om planområdet.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och svarar väl mot att kommunen ska växa till 200 000 invånare. Den fördjupade översiktsplanen för Umeå (FFU) (antagen 2011, aktualitetsförklarad 2024) anger att ny bebyggelse kan vara högre och tätare där så är lämpligt. Den fördjupade översiktsplanen bedöms vara fortsatt aktuell och strategin om förtätning på befintliga fastigheter inom fem kilometersstaden är därmed vägledande. Detaljplanen har goda kopplingar till kollektivtrafik och området är väl utbyggt med gång- och cykelvägar, där hållbara färdssätt är möjliga.

Allmän platsmark

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningen [B] *Bostäder*. Detta möjliggör för bostadsändamål med tillhörande parkering och friyta.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, samt 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, september 2026.
- Planbeskrivning, september 2026.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, mars 2025.
- Grundkarta, november 2025 (reviderad maj 2026).
- Fastighetsförteckning, maj 2026.
- Trafikbullerutredning, Structor Akustik AB, september 2025.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns, oktober 2025.
- Samrådsredogörelse, maj 2026.
- Granskningsutlåtande, september 2026.

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.

Aktuell detaljplan omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

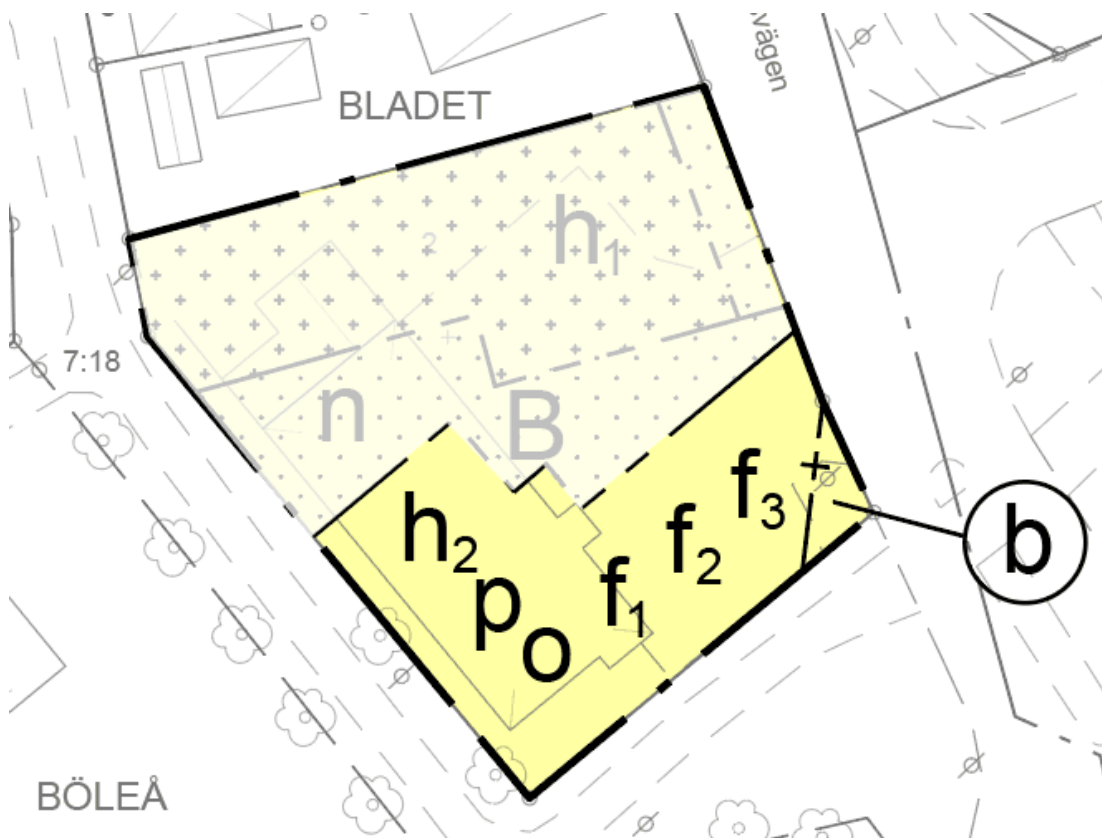
Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B – Bostäder

Bestämmelsen grundar sig i de riktlinjer som beskrivs i *Fördjupning för Umeå* (Umeå kommun, 2024) om effektiv markanvändning och förtätning inom fem-kilometersstaden längs med kollektivtrafikens stomlinjer och med goda möjligheter till att gå och cykla. Byggrättens placering ämnar verka för effektiv markanvändning utifrån platsens förutsättningar genom att möjliggöra för minskad påverkan gällande buller, skuggning och insyn, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5 p. PBL.



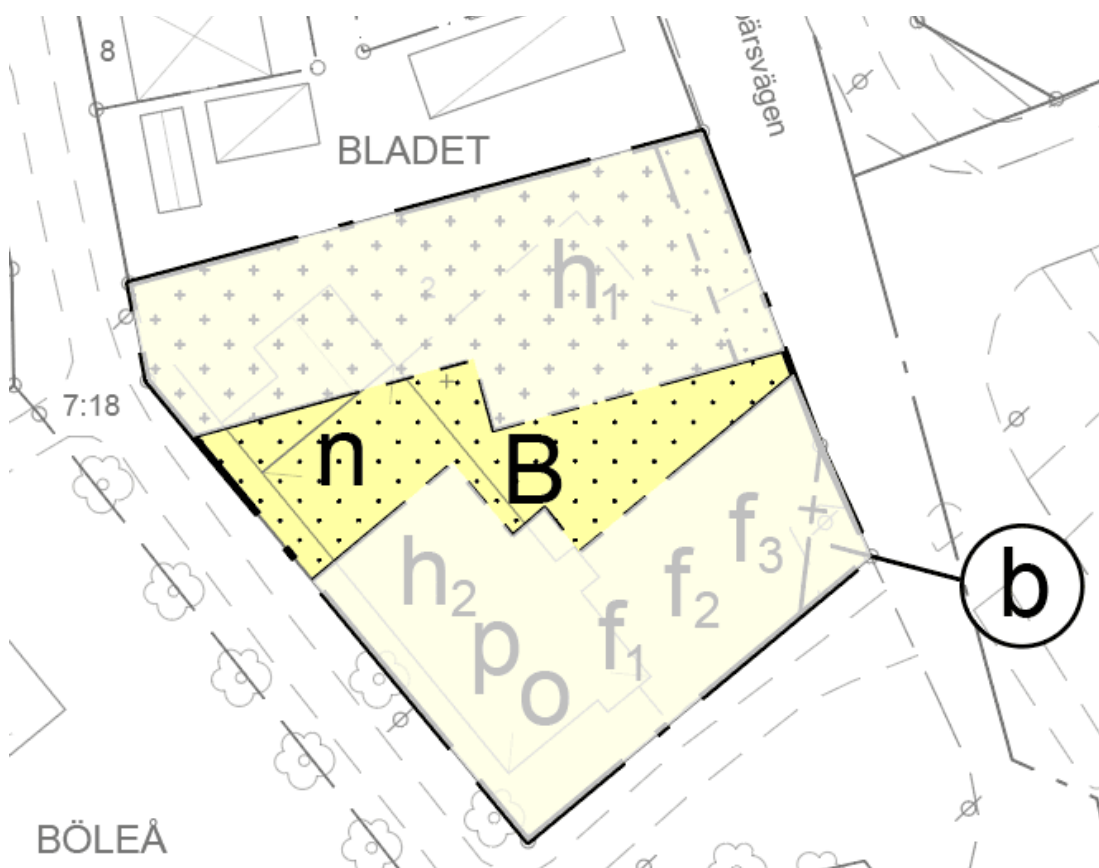
Figur 2: Urklipp ur plankartan där byggrätten inom planområdet är framhåvd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

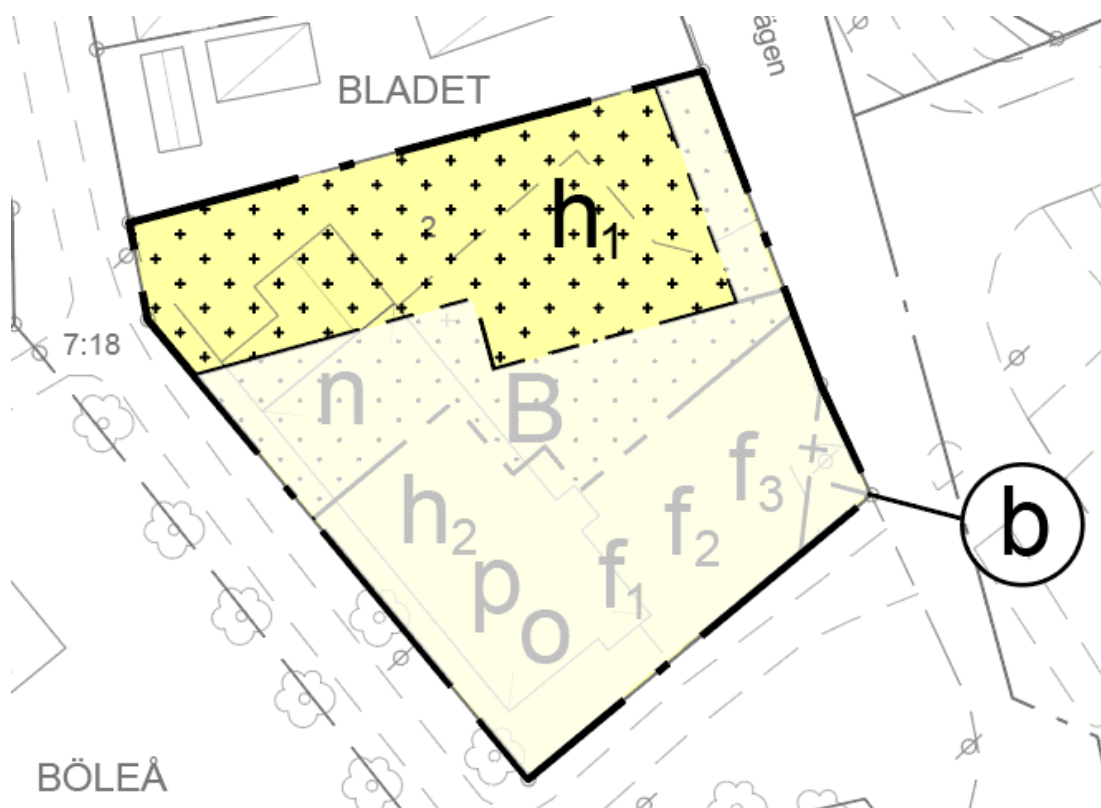
Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta inom planområdet utifrån den byggrätt som planen medger. Vidare ämnar bestämmelsen i planområdets nordöstra del möjliggöra för uppställningsplats för avfallsfordon, gästparkering och god sikt vid angöring, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p., 2 kap. 6 § 5 p. och 2 kap. 7 § 4 p. PBL.



Figur 3: Urklipp ur plankartan där prickmarken inom planområdet är framhävvd.

Korsmark – Marken får endast förses med carport, parkering, plank och komplementbyggnad.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig yta för parkering och miljöhus. Vidare ämnar bestämmelsen möjliggöra uppförandet av carport i linje med befintlig bebyggelse, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 6 § 5 p. PBL.



Figur 4: Urklipp ur plankartan där korsmarken inom planområdet är framhåvd.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 4 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximal nockhöjd för carport och miljöhus sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p.

h_2 – Högsta nockhöjd är 16 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximal nockhöjd för bebyggelse, dels sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild, dels utifrån vad som ses möjligt inom planområdet gällande behovet av parkering och kvalitativ friyta.

Nockhöjden avser möjliggöra för fyra våningar med inredd vind, ett sadeltak med minsta takvinkel om 24 grader samt träkonstruktion, vilket kräver större tjocklek för bjälklag än exempelvis betong.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p., 2 kap. 3 § 5 p. PBL samt 2 kap. 6 § 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n – Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen avgränsas via sekundär egenskapsgräns och syftar till att säkerställa tillräcklig friyta inom planområdet utifrån den byggrätt som planen medger. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

Placering**p – Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns**

Placeringsbestämmelsen ämnar säkerställa avstånd till allmän plats för att möjliggöra god sikt vid cykelvägar, samt dämpa mötet mellan privat bostad och allmän plats. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Takvinkel**o – Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 24 grader.**

Bestämmelsen ämnar säkerställa en anpassning till stadsbilden och omkringliggande bebyggelse, där sadeltak med en vinkel om ≥ 24 kännetecknar bebyggelsen i området. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa maximalt fyra våningar plus eventuell vind. Bestämmelsen avser inte gälla för ev. takkupor eller komplementbyggnader. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Utformning**f₁ – Tak ska utformas som sadeltak med centreradnock**

Bestämmelsen ämnar säkerställa en utformning anpassad till omkringliggande bebyggelse och stadsbilden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

f₂ – Fasader ska huvudsakligen uppföras i trä, puts eller tegel

Bestämmelsen syftar till att utformning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse som i huvudsak är uppförd i trä, puts eller tegel. Vidare avser bestämmelsen verka för att dämpa påverkan på stadsbilden, vilket motiveras med det synliga läget som både detaljplanens plats och möjlig byggnadsvolym innebär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f₃ – Balkong får inte kraga ut över allmän plats

Bestämmelsen ämnar säkerställa att kommande bebyggelse inte kragar ut över allmän plats för att freda det huvudcykelstråk som sträcker sig längs planområdets södra gräns. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Utförande****b – Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark**

Bestämmelsen avgränsas via sekundär egenskapsgräns och syftar till att säkerställa en god sikt vid det cykelövergångsställe som korsar Enbärsvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 1 p. och 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**Skydd mot störningar**

Samtliga bostäder ska ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) mer än fem gånger/timme mellan kl. 06.00 - 22.00.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa uteplats för samtliga bostäder med erforderliga ljudnivåer gällande omgivningsbuller och motiveras med den utredning som tagits fram i samband med planarbetet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 4 p. och 2 kap. 6 a § 2 p. PBL.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställts enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning

Bestämmelsen ämnar säkerställa att marken inom planområdet saneras innan dess att bostäder får byggas. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 1 p. PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Gällande översiktsplan för området är den fördjupade översiktsplanen för Umeå (Umeå kommun, 2024). I den fördjupade översiktsplanen beskrivs ett antal strategiska överväganden för Umeås tillväxt. En av de inriktningar som beskrivs är att Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd eftersträvas i den fördjupade översiktsplanen. Vidare beskrivs det att förtätning ska ske längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt.

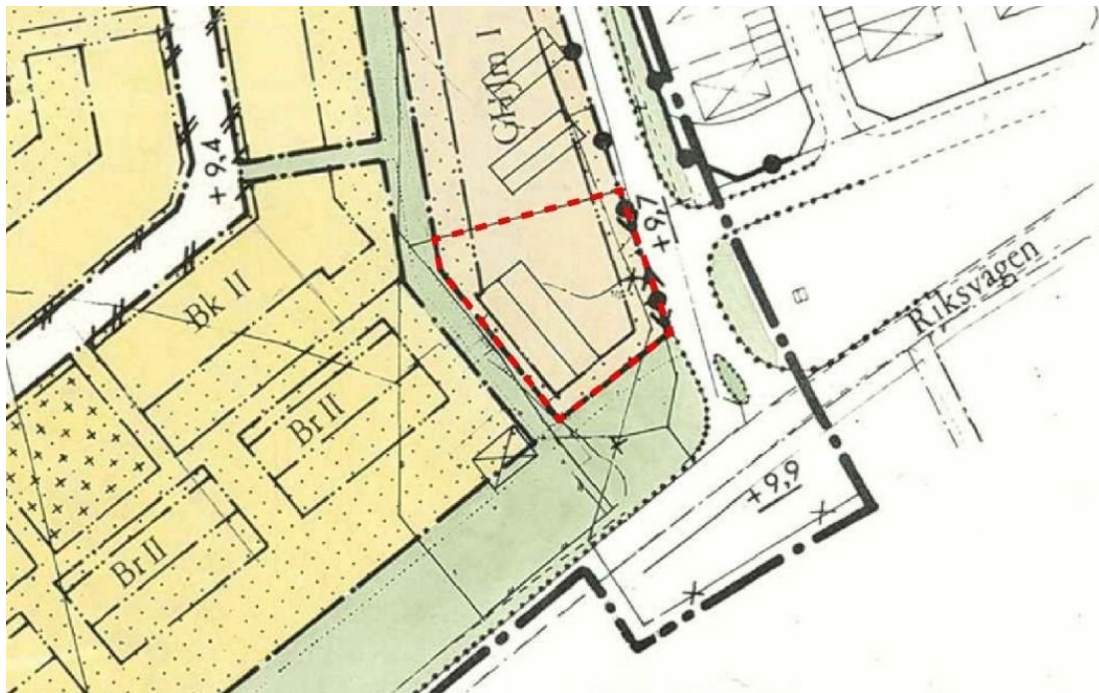
Den fördjupade översiktsplanen anger även ett antal riktlinjer för bebyggelse. De som bedöms vara relevanta för denna detaljplan är följande:

- Inom fem kilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras.
- Bebyggelsemiljöer planeras så att möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt underlättas.

Detaljplanen innebär att det ges planmässiga förutsättningar för bostäder och förtätning i inom femkilometersstaden. Planområdet ligger i direkt anslutning till cykelstråk och det finns kollektivtrafik, handel och service inom goda avstånd. Umeå kommun bedömer att detaljplanen är förenlig med de riktlinjer som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Umeå.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av en gällande detaljplan, *Förslag till stadsplan för BÖLEÄNG II* (2480K-P165/1974). Gällande detaljplan medger användningen **[GHjm]** *Område för garage- och småindustriändamål för bensinstations- och bilvårdsanläggning* och reglerar bebyggelsen till en våning (se Figur 2). Genomförandetiden för gällande detaljplan har passerat.



Figur 5: Urklipp ur gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

Planbesked

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

Byggnadsnämnden beslutade 2020-10-14 § 359 att inleda planläggning för fastigheten Bladet 2.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

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

Vid genomgång av planens miljöpåverkan ses ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Utöver det formella yttrandet har Länsstyrelsen påtalat att vibrationer från vägtrafik och luftkvalitet i form av inversion bör ses över under planarbetet, men att det saknas tillräckliga belägg för att punkterna ska innefattas i det formella yttrandet.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats den 3 mars 2025 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Kollektivtrafikprogram (2021)*. År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten, Öst på stan, Väst på stan, Grisbacka–Grubbe–Västerhiske, Haga–Sandbacka, Sofiehem och Ålidhem, Teg*. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs.
- *Cykeltrafikprogram (2018)*. Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (Vakin, 2024)*. Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag som

uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

- *Parkeringsnorm (2024)*. Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.
- *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.
- *Umeå stadsdelar – så står det till! (2020)* Den sociala stadsrumsanalysen ”Umeå stadsdelar – så står det till” är en kartläggning och beskrivning av stadsdelarna som bygger på intervjuer med stadsdelens boende. En ”turné” gjordes under framtagandet av stadsrumsanalysen där kommunens alla stadsdelar besöktes med kommunens dialogcykel. Medborgare gavs möjlighet att direkt i dialog med kommunens tjänstepersoner tycka till om sin stadsdel.

Detaljplanens utredningar

- *Trafikbullerutredning*, Structor, 2025-09-03.
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning*, Tyréns, 2025-10-29.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens hinderyta regleras nockhöjden inom planområdet. Högsta reglerade nockhöjd inom planområdet är 16 meter. Med en sådan reglering för nockhöjden bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Miljökvalitetsnormer

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

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

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. 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).

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

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden), vilka regleras i luftkvalitetsförordningen. Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

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

- kvävedioxid och kväveoxider
- fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5})
- svaveldioxid
- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

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

Vid och omkring planområdet är värdena för NO₂ låga och underskrider både nuvarande och kommande gränsvärden. Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

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

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

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

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Ytvattenförekomst

En ytvattenförekomst kan bestå utav ett vattendrag (älv, bäck), sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Degernäsbäcken som mynnar ut i Västerfjärden och sedermera Bottenviken.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Bedömningen görs utifrån att andelen hårdgjord yta antas minska inom planområdet och att ett genomförande av detaljplanen också innebär en sanering av marken.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering*.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan. (<https://viss.lansstyrelsen.se/>, hämtad: 2026-01-22). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten.

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Degernäsbäcken	SEECDF C48-8EEF-4D9C-B99F-FC017007C9B9	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027 (2039)	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

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

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Ett nytt åtgärdsprogram för buller är under framtagande. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som

leder till att ljudmiljön förbättras Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms ljudmiljön för bostäder inte överskrida erforderliga ljudnivåer. Bedömningen görs utifrån att framtagna trafikbullerutredning (Structor, 2025) visar på att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad beräknas till högst 59 dBA, vilket innebär att lägenhetens planlösningar kan utformas utan särskild hänsyn till buller utomhus, samt att presenterad lösning om bullerskydd möjliggör för gemensam uteplats med erforderliga ljudnivåer. *För mer information, se rubrik Risker och störningar – Buller.*

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Marken inom planområdet är plan och huvudsakligen hårdgjord efter att tidigare ha huserat en bilvårdsanläggning.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelsområdet Böleäng tog form under 1960- och 1970-talet och präglas huvudsakligen av radhus och villor i ett plan. Närmaste flerbostadshus ligger norr om Tranbärsvägen samt längs med Bryggargatan på väg mot centrum sett från planområdet. Flerbostadshusen är uppförda i två-tre våningsplan och i vissa fall med vind och källare, se figurer nedan.



Figur 6: Flerbostadshus längs med Bryggargatans norra sida. Källa Google Maps



Figur 7: Flerbostadshus längs med Bryggargatans norra sida. Källa Google Maps

Samtliga flerbostadshus är uppförda med sadeltak, vilket är återkommande i området i stort tillsammans med takkupor. I några av de större och senare tillkomna flerbostadshusen finns delvis nedgrävda garage.

Bryggargatan, Bölevägen och Enbärsvägen är huvudstråk i området tillsammans med Fruktvägen och Klarbärsvägen. I övrigt präglas området närmast av villagator med rundkörning och inslag av parker, grönytor och grönstråk. Närmast planområdet ligger Riksvägen vilken ramar in Böleäng och avskiljer området från den obebyggda Röbbäcksslätten, se figur nedan.



Figur 8: Flerbostadshus längs med Bryggargatans norra sida. Källa Google Maps

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet idag. Bostadsbeståndet på Böleäng utgörs huvudsakligen av radhus och villor i ett till två plan, detta gäller även för planområdets direkta närhet. Närmaste flerbostadshus, uppförda i två-tre våningar, i vissa fall med källare och vind, återfinns norr om Tranbärsvägen samt närmare centrum längs med Bryggargatan i höjd med Yttersvägen.

Verksamheter och andra anläggningar

Det har tidigare funnits ett flertal bilvårdsanläggningar och även bensinstation inom planområdet. Den senaste bilvårdsanläggningen, som funnits sen cirka 1970-talet, är inte längre verksam.

På Böleäng i stort finns några mindre verksamheter och framför allt en större sådan i form av Volvo lastvagnar (Volvo Group) i områdets norra del närmast Umeälven.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnadstypen närmast planområdet består huvudsakligen av radhus och villor i ett till två plan. Byggnaderna är uppförda i tegel eller med träpanel och taktypen utgörs nästan uteslutande av sadeltak, se figurer nedan. Även takkupor är återkommande i vissa delar av området.



Figur 9: Radhus längs Enbärsvägen, direkt norr om planområdet. Källa Google Maps



Figur 10: Villabebyggelse längs Smultronvägen. Källa Google Maps



Figur 11: Villabebyggelse längs Björnbärsvägen. Källa Google Maps

Service

På Böleäng finns det tre kommunala förskolor, Fröhuset, Plommonet och Ängsgården. Den sistnämnda ligger närmast planområdet, cirka 75 m norr om detta. Det finns även en grundskola i form av Böleängsskolan (F-6) som ligger cirka 500 m nordöst om planområdet. Utöver förskolor och skola finns det även en livsmedelsbutik och ett par restauranger på Böleäng, se figur nedan.



Figur 12: Översiktskarta med service i form av förskolor i grönt, grundskola i ljusblått och livsmedelsbutik i rosa.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess direkta närhet. På Böleäng finns en utpekad byggnad med identifierat kulturvärde och det är Böleängskyrkan, där det idag finns en livsmedelsbutik och restaurang.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen. Det finns inga kända inom planområdet eller i dess närhet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Närmaste registrerade fornlämning ligger cirka 500 m från planområdet (Riksantikvarieämbetet, 2025).

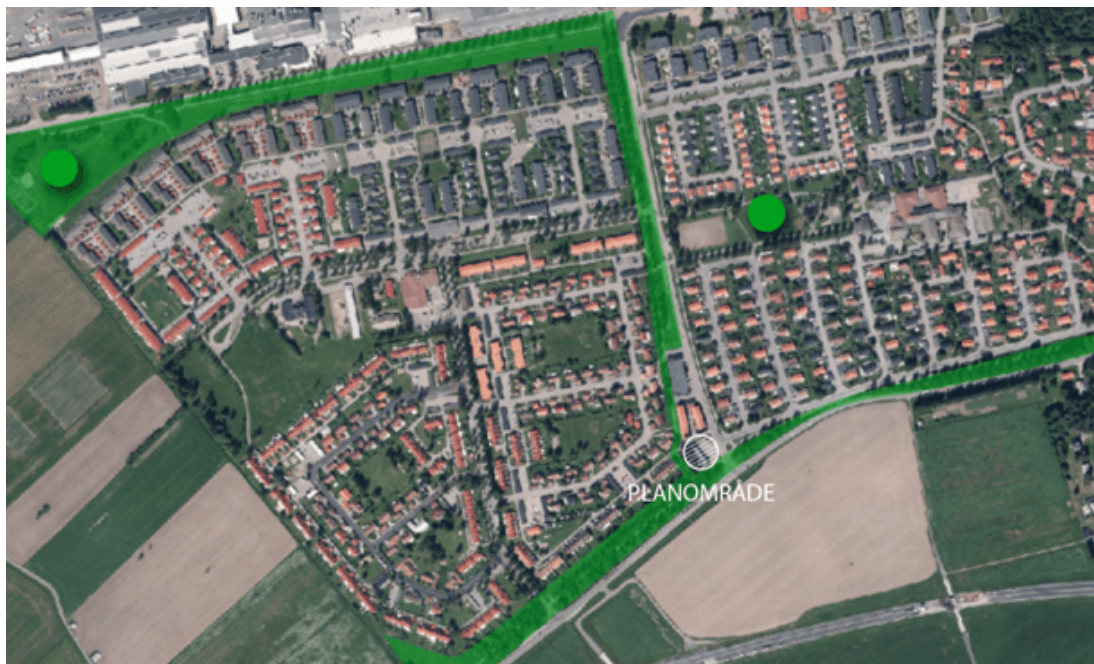
Naturmiljö

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

Det finns ingen naturmark inom planområdet men det angränsar till det parkstråk som, tillsammans med Riksvägen, angränsar till Rödbäcksslätten. Rödbäcksslätten är Norrlands största sammanhängande jordbrukslandskap med goda odlingsförutsättningar och ett starkt växt- och djurliv.

Grönstruktur och rekreation

Rödbäcksslätten ligger nära planområdet och utöver jordbruk- och odlingsförutsättningar erbjuder den även goda möjligheter till rekreation. Det finns det även stora grönytor, parker och en utbredd grönstruktur på Böleäng, se figur nedan. Böleängsparken ligger centralt i området, cirka 400 m nordost planområdet, och innefattar både fotbollsplaner, grönyta, lekplats och utegym.



Figur 13: Illustration med parker (gröna cirklar) och gröna stråk (gröna ytor) utmarkerade i förhållande till planområdet. Illustrationen visar även på de grönytor som finns i området i form av satellitbild.

Social konsekvensanalys

Genom att beakta och ta hänsyn till sociala aspekter och barnperspektivet kan den fysiska planeringen bidra till att främja goda och jämlika levnadsvillkor där allas rättigheter tas tillvara.

Umeå kommuns analysmodell bygger på fyra teman som anses särskilt viktiga för att kommunen ska kunna växa och utvecklas socialt hållbart. Dessa teman är: identitet, samspel, vardagsliv samt hälsa och säkerhet.

Platsens identitet i stort utgörs till stor del av gröna och lummiga villaområden medan planområdet huvudsakligen karaktäriseras av det som tidigare varit, det vill säga en bilvårdsanläggning. Den plats vilken planområdet utgör sticker bildligt ut från stadsdelsområdet i övrigt, men den är samtidigt väldigt integrerad i det att den är nära till det mesta med god tillgång till prioriterad gång- och cykelstråk, livsmedelsbutiker och närhet till centrum.

Planområdets direkta närhet till både korsning vid Enbärsvägen/Bryggargatan samt infart från Riksvägen, med huvudcykelstråk och cykelövergångsställe, ställer krav utifrån hälsa och säkerhet.

Friytor

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

Då planområdet är planlagt som *Område för garage- och småindustriändamål för bensinstations- och bilvårdsanläggning* har det tidigare varken funnits krav eller behov av friyta enligt hänvisningen ovan.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Fastigheten, tillika planområdet, ligger i direkt anslutning till gång- och cykelvägar med högsta prioritet för vinterväghållning. Avståndet till Rådhusstorget via Gamla (cykel)bron är cirka 2,6 km och hela sträckan går via prioriterade gång- och cykelvägar. Sydost om planområdet finns ett cykelövergångsställe.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget cirka 350 m öster om närmaste lokaltrafikshållplats. Hållplatsen (Klarbärsvägen) är en del av linje 9 mellan Röback – Carlshöjd, vilket i sin tur är en del av stomlinjetrafiken i Umeå. Turtätheten för linje 9 är hög med en ny avgång ungefär var 15 min.

Även länstrafiken har en stomlinje med hållplats inom kort avstånd till planområdet. Linje 127 mellan Vasaplan och Stöcksjö stannar vid Smultronvägen, cirka 200 m öster om planområdet.

Motorfordonstrafik

Planområdet angörs från korsningen Enbärsvägen och Bryggargatan. Både dessa gator är lokalgator i området som går i nordsydlig respektive östvästlig riktning. Längs med båda gatorna finns trafikseparerade gång- och cykelbanor. Enbärsvägen knyter an till Riksvägen strax söder om planområdet, vilken går i östvästlig riktning längs med det parkstråk med gång- och cykelväg som angränsar till bland annat Bryggargatan.

Enbärsvägen har en skyltad hastighet på 40 km/h och vid den senaste kommunala mätningen (2018-05-24 – 2018-06-04) mättes vardagsdygnstrafiken till 2080 fordon per dag, varav 2,1% uppskattas ha

utgjorts av tung trafik. Medelhastigheten mättes till 20 km/h. Vardagsdygnstrafiken för Enbärsvägen uppskattas 2025 till cirka 2300 fordon per dag.

Riksvägen har en skyltad hastighet på 60 km/h och den senaste mätningen gjordes mellan 2025-04-29 – 2025-05-13. Utifrån mätningen uppskattas årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) till cirka 5950 fordon/dygn, varav 2,8% utgörs av tung trafik. Medelhastighet på Riksvägen mättes till 58 km/h.

Parkering, angöring och avfall

Angöring till den tidigare verksamheten inom planområdet har skett vid korsningen Enbärsvägen och Bryggargatan. Då stora delar av planområdet idag är hårdgjort och den senaste verksamheten var en bilvårdsanläggning har det under en längre period stått flertalet bilar parkerade över stora delar av fastigheten.

Avfall i form av hushållsavfall har tidigare hanterats av Vakin längs med Enbärsvägen i planområdets nordöstra hörn.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologisk kartering från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU, 2025a) inom planområdet av lera-silt, se figur nedan.



Figur 14: Urklipp ur jordartskarta med planområde markerat med svart streckad linje. Sveriges geologiska undersökning, 2025

Uppskattat jorddjup inom undersökningsområdet är 10–20 m (SGU, 2025b) och berggrunden består av paragnejs (SGU, 2025c). Vid utförda undersökningar under planarbetet (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2025) har det konstaterats ett cirka 0,5–1 meter mäktigt lager med fyllnadsjord som underlagras av silt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

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 förtäts och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns idag en rännstensbrunn i planområdet sydöstra del.

Snöhantering

Fastighetsägare ansvarar för snöhanteringen inom planområdet idag.

El, värme, fiber och tele

Det finns befintliga ledningar framdragna till fastigheten.

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

Det har tidigare funnits bensin- och bilvårdsanläggningar inom planområdet.

För mer information, se rubrik Förorenad mark.

Transporter av farligt gods

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

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer, varav nio utgör deltidstationer. Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

Kommunala markbrandposter finns placerade i närheten av korsningen Klarbärsvägen/Riksvägen (cirka 350 meter via cykelvägen, cirka 410 meter via bilvägen) samt Fruktvägen/Äppelvägen (cirka 460 meter via bilväg).

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 5 km öster om detaljplaneområdet.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. Om en detaljplan möjliggör för eller påverkar bostadsbebyggelse i ett bullerutsatt läge ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats, om sådan anordnas. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt Boverket och SKR innebär bullernivåer som ligger 5 dBA under riktvärdena.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

	<i>Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>	<i>Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>
<i>För bostäder upp till 35 m²</i>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
<i>För bostäder över 35 m²</i>	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00–22.00.

Planområdet påverkas av trafikbuller vilket behöver beaktas. Av 2022 års kommunala bullerkartläggning är de ekvivalenta ljudnivåerna över 50 dBA på stor del av fastigheten och även över 70 dBA på vissa delar, se figur nedan.



Figur 15: Trafikbuller dygnsmedelvärde. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Flygbuller

Buller från flygplatser bör inte överskrida riktvärdena 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Flygbuller inom planområdet överskrider inte ovan beskrivna riktvärden.

Vibrationer

Risk för störande vibrationer från exempelvis järnvägstrafik och tunga transporter föreligger framför allt i områden där både järnväg och närliggande bebyggelse är grundlagda på vibrationskänsliga jordar, det vill säga lösa finkorniga sediment av lera och silt.

Planområdet ligger i direkt närhet till Riksvägen och enligt jordartskartan (SGU, 2017) består marken för både väg och planområde av just lera-silt.

Förorenad mark och vatten

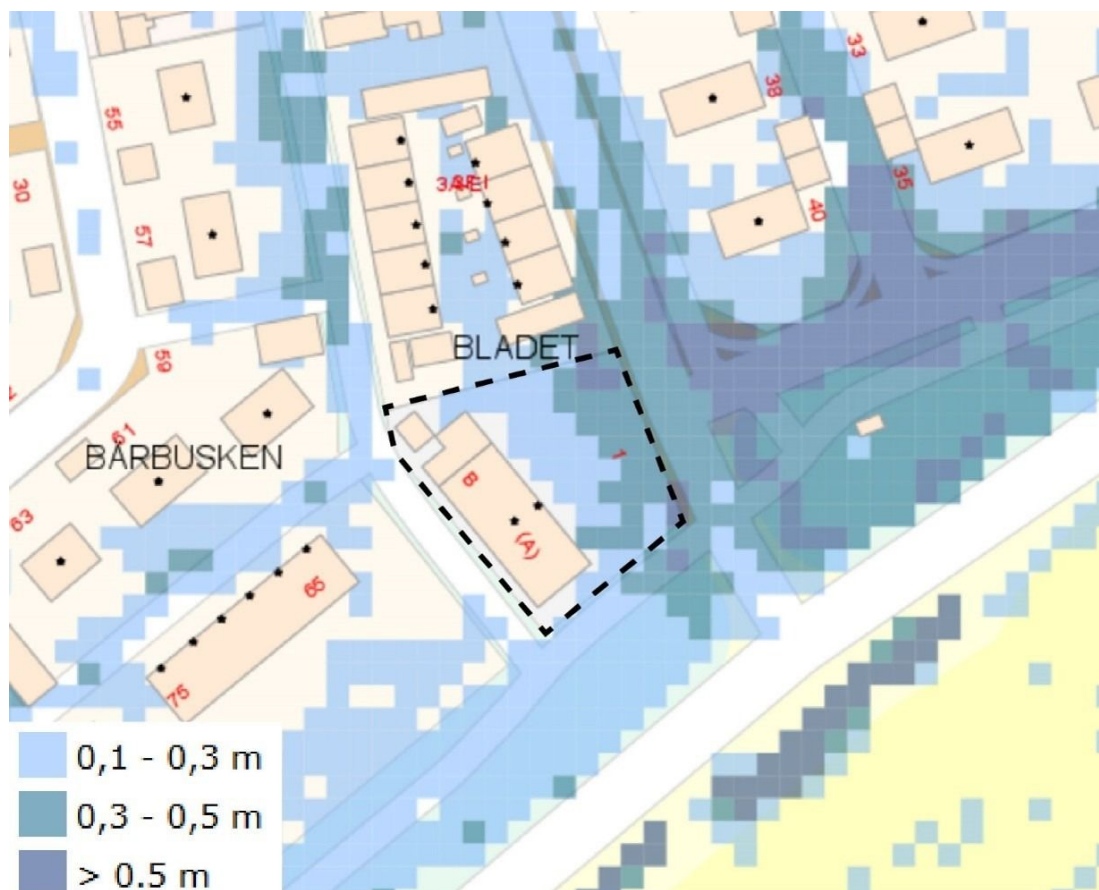
Tidigare verksamheter i form av bilvårdsanläggningar och drivmedelsstation kan ha gett upphov till markföroreningar, inte minst genom den oljeavskiljare som finns på fastigheten.

Den drivmedelsstation som funnits inom planområdet södra del är tidigare undersökt och sanerad av SPI Miljösaneringsform AB (SPIMFAB), vilket är drivmedelsbolagens gemensamma saneringsprogram för nedlagda drivmedelsstationer. Vidare har en sanering av petroleumprodukter tidigare gjorts på grannfastigheten norr om planområdet. Föroreningen fortsatte in i det nordvästra hörnet av aktuellt planområde, där den avgränsades med fiberduk.

Risk för översvämning

Enligt kommunal skyfallskartering finns det risk för översvämning inom planområdet vid ett 100 års regn. Planområdets östra del riskerar vid 100 års regn med klimatfaktor 1,25 ett beräknat vattendjup på mellan 0,3 – 0,5 meter. I mitten av planområdet beräknas ett vattendjup mellan 0,1 – 0,3 meter.

Ett 100-års regn avser en extrem nederbördshändelse som statistiskt sett förväntas inträffa en gång på 100 år. Det innebär att sannolikheten för att ett sådant regn inträffar under ett givet år är 1%. Översvämningsrisken inom Böleäng är i stora drag betydande, mycket på grund av att ledningsnätet i dagsläget är hårt belastat och att detta påverkas av tillkommande bebyggelse. I en stad som förtätas ökar hårdgjorda ytor, vilket gör att mindre mängder vatten infiltreras i marken och större mängder rör sig ovan mark, med översvämning i låglänta områden som följd. På längre sikt behövs ytterligare åtgärder för att förbättra kapaciteten i ledningsnätet i hela stadsdelen. Figuren nedan visar var översvämningsrisk föreligger inom planområdet i scenariot 100 årsregn + klimatfaktor 1,25.



Figur 16: Kommunal skyfallskartering med planområdet markerat med svart streckad linje.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningen **[B]** *Bostäder* och ett flerbostadshus i upp till fyra våningar. Utöver en ändrad användning, från **[GHjm]** *Område för garage- och småindustriändamål för bensinstations- och bilvårdsanläggning* till **[B]** *Bostäder*, möjliggör förändringen ett tillskott på upp till 20 bostäder med tillhörande parkering enligt gällande parkeringsnorm. Vidare säkerställer planen friyta med en bestämmelse om **[prickmark]** *Marken får inte förses med byggnad*.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget möjliggör för en högre höjd än omkringliggande bostäder, vilket innebär en förändring av stadsbilden kring Böleäng. Utöver den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse (Umeå kommun, 2024), motiveras skalförskjutningen med lokaliseringen av planområdet och den entré till Böleäng som platsen utgör. Den byggnation som planen möjliggör bedöms med fördel markera ingången till området och på så sätt utgöra ett mindre landmärke inom området i stort. Vidare grundar sig byggrättens höjd och placering i platsens förutsättningar gällande buller och påverkan av omgivningen i form av skuggning och insyn.

Bostäder

Planen möjliggör för cirka 20 bostäder med tillhörande parkering och friyta. Detta går i linje med övergripande mål om effektiv markanvändning och förtätning inom fem kilometersstaden längs med kollektivtrafikens stomlinjer och med goda möjligheter till att gå och cykla (Umeå kommun, 2024).

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör inte för några verksamheter och anses inte påverka de befintliga verksamheter som finns på Böleäng.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget möjliggör för en större volym än omkringliggande bostäder i form av villor och radhus, se figur nedan. Bestämmelsen **[h]** *högsta nockhöjd är 16 meter* syftar att möjliggöra ett flerbostadshus med maximalt fyra våningar och inredd vind inom markerad byggrätt i planområdets södra del. Högsta nockhöjd om 16 meter ämnar även möjliggöra att byggnaden uppförs i träkonstruktion.



Figur 17: Volymmodell över möjlig bebyggelse vid ett genomförande av planen.

Befintlig bebyggelse på Böleäng har i huvudsak utformats med sadeltak med centreradnock och en lutning på ≥ 24 grader. Bebyggelsematerial utgörs främst av trä, puts eller tegel. I syfte att anpassa tillkommande bebyggelse till sin omgivning reglerar plankartan att **[f₁]** *tak ska utformas som sadeltak med centreradnock tillsammans med [o] minsta takvinkel är 24 grader samt att byggnader ska utföras i trä, puts eller tegel [f₂]*.

Sammantaget bedöms detaljplanen möjliggöra en byggnad anpassad till omgivningen, bortsett den skalförändring som planförslaget innebär.

Service

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser gällande service annat än ett ökat underlag genom tillskottet av bostäder.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser avseende naturmiljö.

Grönstruktur och rekreation

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser avseende grönstruktur och rekreation.

Social konsekvensanalys

Aktuell detaljplan bedöms inte vara i behov av att genomföra en social konsekvensanalys annat än den inventering och nulägesbeskrivning som redogjorts för under avsnittet *Planeringsförutsättningar* > *Social konsekvensanalys*. Bedömningen görs utifrån planens omfattning, där planområdet endast innefattar en förhållandevis liten del kvartersmark med tillhörande bostäder.

Utifrån nulägesbeskrivningen finns det däremot ett par saker som planen behöver beakta gällande hälsa och säkerhet. Dels det huvudcykelstråk som planområdet angränsar till i söder, dels den korsning vilket planområdet angränsar till i öster. För mer information hur detta hanteras, se *Gång- och cykeltrafik* samt *Parkering, angöring och avfall* under avsnittet *Service*.

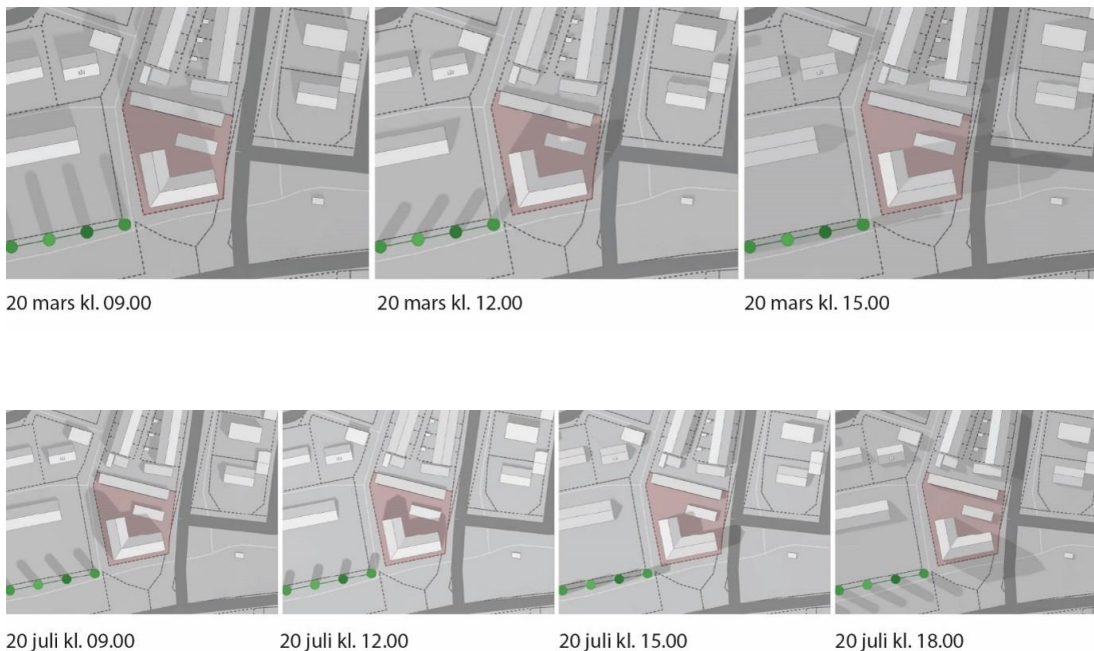
Friytor

Friytan inom planområdet förväntas huvudsakligen utgöras av egenskapsområdet med **[prickmark]** - *Marken får inte försees med byggnad*. Tillsammans med bestämmelse **[n]** – *Marken får inte användas för parkering* säkerställer planen att en tillräckligt stor yta för lek och utevistelse kan tillskapas inom planområdet. Friytan i form av prickmark motsvarar cirka 310 kvadratmeter, vilket utgör lite mindre än en femtedel av fastigheten i stort.

Kommunen gör bedömningen att det inom fastigheten finns tillräckligt utrymme för friyta, som kan formas och fyllas med funktioner och kvaliteter som skapar en god helhetsverkan och mervärde för de boende.

Sol- och skuggförhållanden

Vid ett genomförande av planen ökar skuggningen inom planområdet då möjlig exploatering innebär en större byggnad än tidigare. Solförhållanden för tänkt uteplats bedöms vara tillräckligt goda och skuggningen av en ökad byggrätt i den södra delen av fastigheten bedöms inte påverka omkringliggande bebyggelse eller friytor nämnvärt, se figurer nedan.



Skuggstudien ovan har gjorts utifrån högsta nockhöjd om 16 m och angiven byggrätt inom planområdet. Observera att det är en möjlig volym som illustreras i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC+01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC+02 för att simulera omställningen av tiden.

Umeå kommun redovisar representativa tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest:

- vårdagjämning, 20 mars, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.
- sommarsolstånd, 20 juli, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.
- höstdagjämning, 23 september, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.



Figur 18: Skuggstudie för möjlig byggrätt inom planområdet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring av gång- och cykelnätets utbredning. Däremot reglerar planen **[b] Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark** för att säkerställa en god sikt vid det cykelövergångsställe som finns i direkt anslutning till planområdets sydöstra del.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring av kollektivtrafiken i området annat än ett ökat underlag.

Motorfordonstrafik

Då planen möjliggör för förtätning med ett relativt litet antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett sätt som föranleder att ytterligare åtgärder behöver vidtas. Bedömningen grundar sig i att vardagsdygnstrafiken för Enbärsvägen 2025 uppskattas till cirka 2300 fordon per dag och ett tillskott med 20 bostäder anses utgöra en marginell ökning. Vidare bedöms avståndet till prioriterade cykelstråk, kollektivtrafik och centrum ge goda möjligheter till hållbart resande i vardagen.

Parkering, angöring och avfall

Parkering för tillkommande bostäder är avsedd att ske inom planområdets norra del med angöring till Enbärsvägen i öster. Tillkommande trafik och angöring bedöms inte påverka trafiken längs Enbärsvägen nämnvärt då planen möjliggör för ett mindre antal bostäder och det faktum att planen möjliggör för god sikt vid angöring till Enbärsvägen genom att reglera **[prickmark] – Marken får inte försees med byggnad**. Planen möjliggör byggnad i linje med befintlig bebyggelse genom bestämmelse om **[korsmark] – Marken får endast försees med carport, parkering, plank och komplementbyggnad**.

Planområdet ligger inom Zon B i gällande parkeringsnorm, vilket innebär ett parkeringstal 0,8–0,9 (plus 0,1 för gästparkering) beroende på storlek på lägenheter. Därtill tillkommer parkering för personen med nedsatt rörelseförmåga. Planen möjliggör för cirka 20 parkeringsplatser inom planområdet, se figur nedan.



Figur 19: Situationsplan över möjlig utformning inom planområdet.

Detta görs genom bestämmelsen **[korsmark] Marken får endast försees med carport, parkering, plank och komplementbyggnad**. Vidare möjliggör planen uppställningsplats för sophämningsfordon och

eventuell gästparkering med bestämmelse om **[prickmark]** *Marken får inte förses med byggnad* i direkt anslutning till angöring. Detta möjliggör även för god sikt vid angöring till planområdet.

Parkeringsbehovet ska med andra ord lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen föranleder ingen förändring gällande vatten och avlopp då hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ett genomförande av planen innebär en ökad exploatering och ökade parkeringsbehov men andelen hårdgjord yta bedöms samtidigt att minska då större delen av fastigheten är hårdgjord idag.

Snöhantering

Fastighetsägare ansvar för snöhantering inom planområdet. Kommunen bedömer att det finns tillräcklig yta inom fastigheten för snöupplag.

El, värme, fiber och tele

Inga ledningar behöver flyttas med anledning av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen möjliggör för en ändrad användning där bostäder ska ersätta en tidigare miljöfarlig verksamhet. Förändringen innebar att marken behöver saneras och detta säkerställs i planen med en bestämmelse om *Villkor för startbesked – Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställs enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning*. För mer information se avsnittet *Förorenad mark*.

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet anses vara god och ett genomförande av planen bedöms inte påverka detta. Bostadsbebyggelse ska dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan, alternativt kunna ske med räddningstjänstens medverkan via innergården.

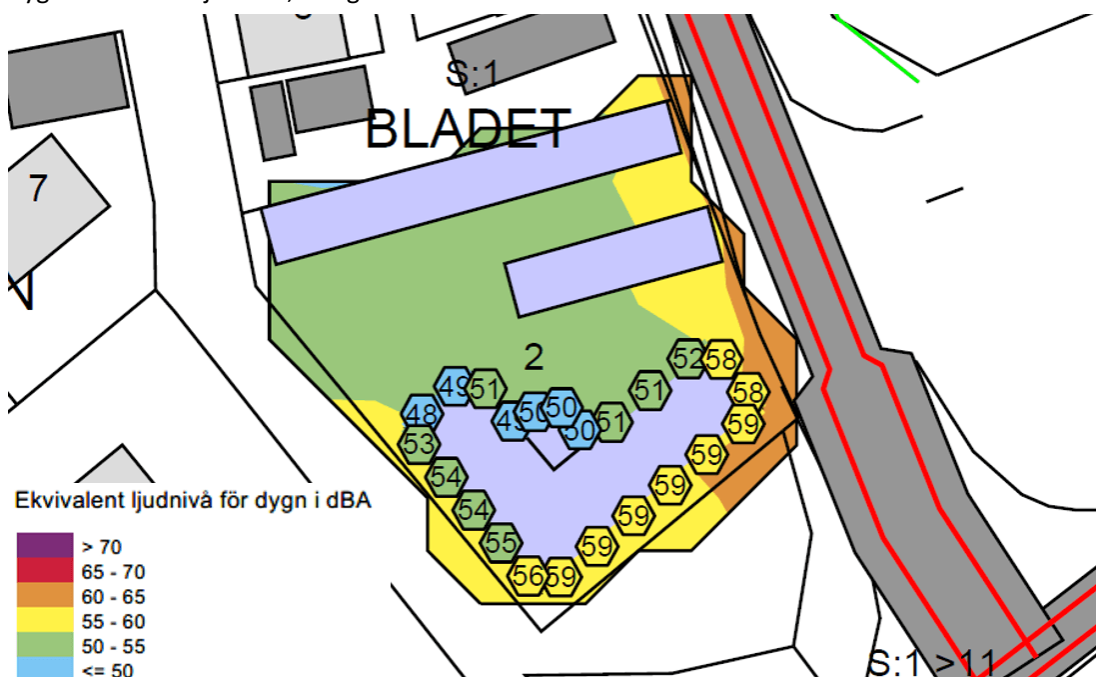
För områdestypen ska generellt ett avstånd på upp till 150 meter till närmaste brandpost användas. Planförslaget medför därmed att en brandpost behöver anordnas inom en radie på 150 meter från aktuell fastighet, även om det inte är något detaljplanen kan reglera.

Utöver ovanstående beaktas byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

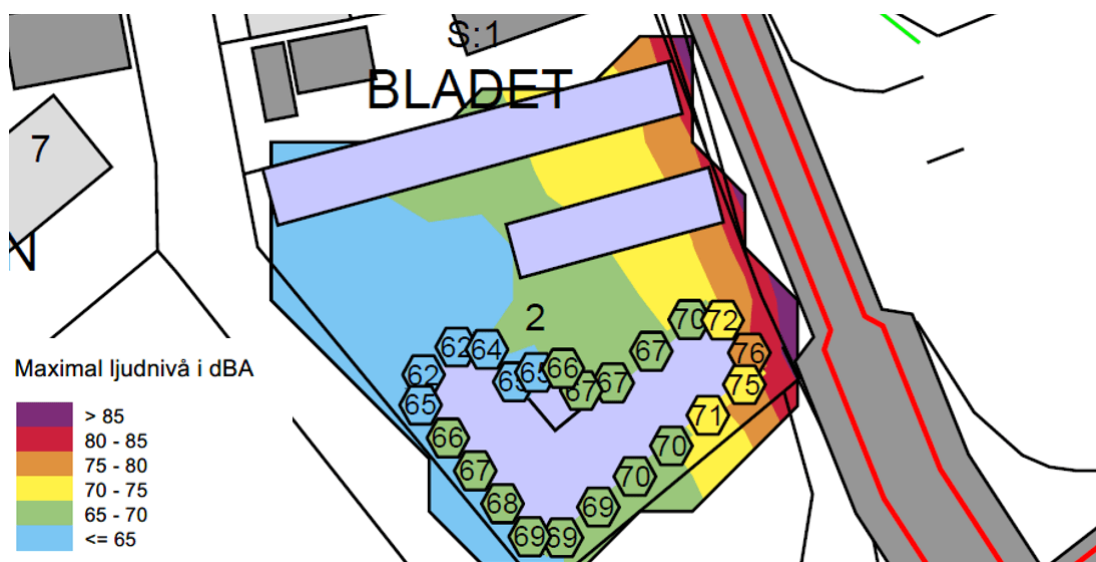
Buller

Enligt övergripande kommunal kartläggning riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Utöver detta bör trafikmängden kring planområdet sannolikt ha förändrats sedan dess att Västra länken färdigställts och öppnats för trafik, vilket har föranlett att en bullerutredning (Structor, 2025) har genomförts i samband med planarbetet.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad beräknas till högst 59 dBA. Därmed klarar samtliga delar av bostadshuset riktvärde för trafikbuller vid bostadsfasad om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, se figur nedan.



Figur 20: Vägtrafikbuller - Prognosår 2040. Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark samt högsta ljudnivå vid fasad vid någon våning. Källa: Structor, 2025



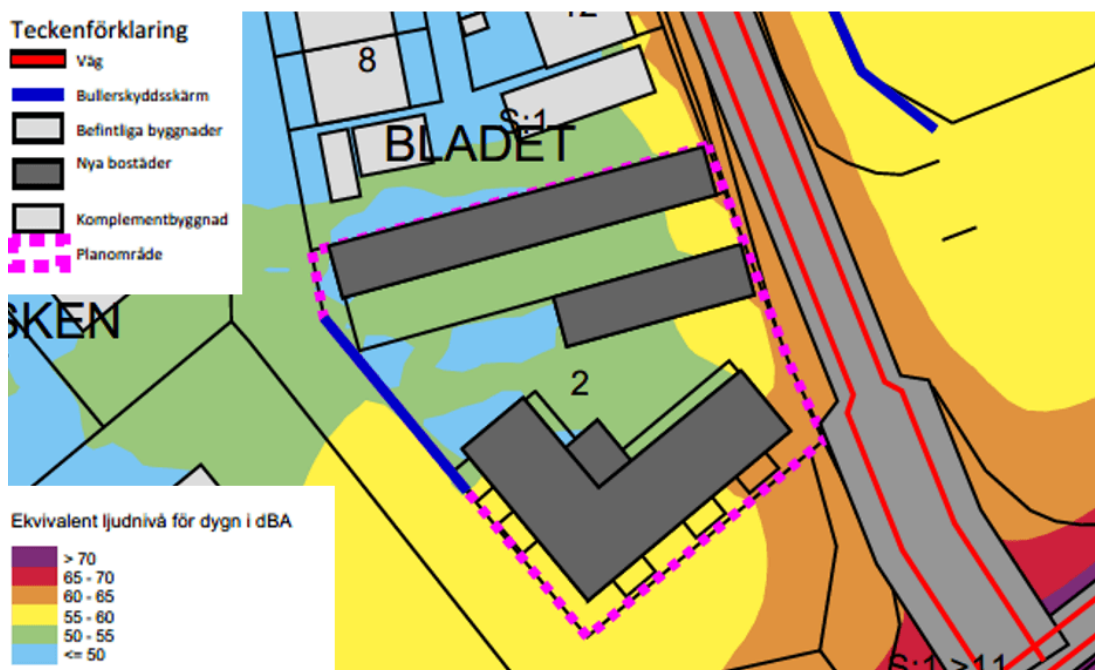
Figur 21: Vägtrafikbuller - Prognosår 2040. Maximal ljudnivå 1,5 m över mark (dag/kväll) samt högsta ljudnivå vid fasad vid någon våning (natt). Källa: Structor, 2025

Det innebär att lägenhetens planlösningar kan utformas utan särskild hänsyn till buller utomhus. Vidare beskriver utredningen att ljudkravet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon samt att en framtida omläggning av temporär bussrätt längs med Enbärsvägen kan medföra att andel tung trafik minskar.

Under framtagandet av utredningen gick det en temporär busslinje längs Enbärsvägen eftersom Bölevägen, och den ordinarie sträckan, var under ombyggnad. Utredningen menar därför att de beräknade maximala ljudnivåerna kan vara en överskattning av de faktiska framtida nivåerna.

Gällande ljudnivå vid uteplats visar utredningen att den beräknade dygnsekvivalenta ljudnivån inom planområdet uppgår till mellan 53–58 dBA, vilket överskrider gällande riktvärde för uteplats, se figur 23.

För att tillskapa ytor som klarar riktvärde för uteplats menar utredningen att en bullerskyddsskärm med en höjd på 2,5 m försedd med ljudabsorbenter klass A i riktning mot innergård uppförs utmed planområdets västra sida. Den maximala ljudnivån uppgår till som högst 70 dBA på hela ytan där gemensam uteplats planeras, därmed är den dygnsekvivalenta ljudnivån dimensionerande för bullerskyddsskärmens placering och dimensioner, se figur nedan.



Figur 22: Dygnekvivalent ljudnivå med bullerskyddsskärm markerat i blått. Källa: Structor, 2025

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall det finnas tillgång till en uteplats, enskild eller gemensam, där riktvärdena om högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (dag/kväll) uppfylls. Planen reglerar att *Samtliga bostäder ska ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, som uppfyller krav på ljudnivå enligt gällande bullerförordning*. Bestämmelsen ämnar säkerställa att samtliga bostäder har tillgång uteplats enligt ovan nämna krav men att den bullerdämpande åtgärden inte nödvändigtvis behöver utgöras av ett plank.

Vibrationer

Planområdet ligger i direkt närhet till Riksvägen och enligt jordartskartan (SGU, 2017) består marken för både Riksvägen och planområdet av lera-silt. Andelen tung trafik på Riksvägen uppskattas till

2,8% eller 202 fordon per dygn. Tillsammans med skyltat hastighet om 60 km/h bedöms risken för vibrationer vara försumbar och något som kan minskas ytterligare vid projektering.

Vid byggande på finkorniga sediment krävs i allmänhet förstärkningsåtgärder för att uppnå stabilitet och jämnhet. Grundförstärkningsåtgärder bidrar till att minska vibrationsstörningar och kan helt förhindra att problem uppstår om exempelvis pålning eller urgrävning väljs. Vid byggande på sådana jordar ska projektering även ske ur vibrationssynpunkt.

Förorenad mark och vatten

Med tanke på tidigare verksamhet inom planområdet har det tagits fram en utredning om förorenad mark. Enligt utredningen (Tyréns, 2025) har det påträffats förhöjda föroreningshalter i tre av åtta provtagningspunkter inom planområdet. Föroreningarna bedöms inte utgöra några akuta hälsorisker men vid exploatering för bostadsändamål bedöms omhändertagande krävas av yttlig jord. Det är även möjligt att förorenad jord kan påträffas på större djup vid bortgrävning av den gamla oljeavskiljaren. Påträffade föroreningar bedöms enligt utredningen inte utgöra hinder för byggbarheten.

Då förhöjda föroreningshalter påträffats inom området ska, enligt 28 § *förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd* (SFS 1998:899), en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till tillsynsmyndigheten innan eventuella schaktarbeten påbörjas. Inför schaktarbeten kan mer detaljerad provtagning krävas för att bedöma korrekt omhändertagande för schaktmassorna.

Planen säkerställer att marken inom planområdet saneras med en bestämmelse om *Villkor för startbesked – Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställs enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning*.

Risk för översvämning

Vid ett genomförande av detaljplanen antas hårdgjord mark att minska i och med förväntad angöring av friyta och uteplats för de boende. Friytan säkerställs i planen med bestämmelse om **[prickmark]** *Marken får inte förses med byggnad och [n] – Marken får inte användas för parkering*. Ytterligare åtgärder i detaljplaneskedet bedöms inte behöva vidtas.

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 Q3 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.

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

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

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-04-23. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift

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

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Exploateringsavtal

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

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal gällande aktuell detaljplan.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Eventuella angörings- och tillfartsvägar.

Villkor för lov eller startbesked

Enligt 4 kap. 14 § plan- och bygglagen kan kommunen med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked, på allmän plats och kvartersmark, reglera att bygglov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

Enligt plan- och bygglagen, kan följande åtgärder användas som villkor i en planbestämmelse:

- att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp har kommit till stånd.
- att ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen.
- att utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats.
- att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.
- att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits

Aktuell detaljplan reglerar Villkor för lov gällande startbesked för att säkerställa att markförorening har avhjälpits innan detta ges.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Nyttjanderätt

Det finns en nyttjanderätt med aktnummer 05/25068 inom planområdet. Nyttjanderätten gäller en tidigare markundersökning (SPIMFAB) och var giltig i 10 år från inskrivningsåret (2005). Nyttjanderätten är med andra ord inaktuell idag.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i Focus Detaljplan Total 2025 med "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20221101.xml."

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform. 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 samråds-kretsen. 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.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare och närboende som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samråds-krets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning.



Figur 23: Samråds-krets visas med gul linje och planområdet visas med vit streckad linje.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Bygglöv.
- Gator och parker.
- Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Miljö- och hälsoskydd.
- Umeåregionens brandförsvär.

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

SGU, 2025a SGU:s kartvisare. Jordarter 1:25 000-1:100 000. URL:
<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

SGU, 2025b SGU:s kartvisare. Jorddjup. URL: <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jorddjup.html>

SGU, 2025c SGU:s kartvisare. Berggrund 1:50 000-1:250 000. URL:
<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-berg-50-250-tusen.html>

Detaljplan för fastigheten Bladet 2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bladet 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus. Vidare är syftet att tillgodose behovet av en god ljudmiljö, kvalitativ friyta och parkering för de boende, samt att säkerställa en anpassning till omgivningen avseende form, material och skuggning/insyn.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2026-02-27 – 2026-03-27 samt granskning under tiden 2026-05-29 – 2026-06-12. 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 bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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

TRAFIKVERKET

Riktvärdena för trafikbuller verkar enligt bullerutredningen klaras med hjälp av plank för utemiljön. Trafikverket har inget att tillägga.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

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

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsföresättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder med högsta nockhöjder på 16 meter. Planförslaget anger att bostadsbebyggelsen ska dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan, alternativt kunna ske med räddningstjänstens medverkan via innergården. Möjlighet till uppställning av brandförsvarets höjdfordon på innergård som utrymningsstrategi kräver att samtliga lägenheter är genomgående och kan nå från innergården. Uppställning på omkringliggande cykelvägar är inte fysiskt möjlig för brandförsvarets höjdfordon och därmed inte ett alternativ. Det är av stor vikt att den sökande är medveten om detta redan i detta skede. Utöver ovanstående medför uppställningsplatser hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen, se vidare nedan kommentar om översvämningsrisk. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken. Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Översvämningsrisk

Planbeskrivningen poängterar att det finns en risk för översvämnning inom planområdet. I anslutning till planområdets infart kommer risken för översvämnning vara som högst och vattenflödena som djupast. Detta kommer att ha en stor påverkan på framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet vilket planbeskrivningen bör utreda och ta upp. Översvämnning av uppställningsplats för höjdfordon på innergård kan hindra möjligheten att utrymma husen. I nuläget står det att framkomligheten anses vara god men argumentation kring hur framkomligheten vid höga vattenflöden saknas. Planbeskrivningen anger även att: *"På längre sikt behövs ytterligare åtgärder för att förbättra kapaciteten i ledningsnätet i hela stadsdelen."* Det vore fördelaktigt om planbeskrivningen konkretiserade vad dessa åtgärder innebär så att det blir känt för den sökande redan i detta skede och inte faller i glömska.

Kommentar

Detta är noterat. Att ledningsnätets kapacitet behöver utökas på längre sikt för området i stort är något som Vakin påtalat och inte något som ligger inom detaljplanens ramar. Den skyfallskartering som redovisas i planbeskrivningen gäller för ett 100-årsregn och med tanke på att den hårdgjorda ytan inom området antas minska, bedöms inte ytterligare åtgärder vara nödvändiga för dagvattenhanteringen. Utrymningsföresättningar och

behov av uppställningsplats är klarlagt med sökande och detaljplanen bedöms möjliggöra för de behov som påtalas.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vakin har inget att erinra.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport. Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i denna granskning.

LANTMÄTERI

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

YTTRANDE 1

Vi har i samrådsskedet lämnat synpunkter avseende bebyggelsens höjd och bristande anpassning till omgivande bebyggelse. Vi är inte emot utveckling och förtätning av staden – tvärtom ser vi det som en viktig del av en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Samtidigt är det avgörande att denna utveckling sker med omsorg och kvalitet, så att den bidrar till att skapa attraktiva, trygga och hållbara miljöer. Förtätning bör därför utformas med hänsyn till platsens förutsättningar och med fokus på långsiktiga värden för både människor och stadsmiljö.

Vi konstaterar i granskningsskedet att planförslaget inte i tillräcklig utsträckning har reviderats med hänsyn till våra tidigare synpunkter. Den föreslagna byggnadshöjden kvarstår och bedöms fortsatt vara alltför hög, särskilt i de delar av planområdet som gränsar till befintlig villabebyggelse. Enligt 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbildningen samt till natur- och kulturvärden på platsen. Vidare framgår av 2 kap. 9 § PBL att bebyggelse inte får medföra betydande olägenheter för omgivningen. Vi anser att det aktuella planförslaget inte uppfyller dessa krav. Den föreslagna byggnadshöjden innebär:

- bristande anpassning till områdets småskaliga karaktär,
- påtaglig påverkan på stadsbilden i övergången mot villabebyggelsen,
- betydande olägenheter i form av ökad skuggning, försämrade ljusförhållanden och ökad insyn för angränsande fastigheter.

Vid detaljpanelläggning ska enligt 4 kap. 33 § PBL planens konsekvenser redovisas på ett tillräckligt tydligt sätt. Vi bedömer att konsekvenserna för närboende, särskilt avseende insyn och påverkan på boendekvalitet, inte har redovisats eller beaktats i tillräcklig omfattning.

Mot denna bakgrund anser vi att planförslaget måste revideras så att byggnadshöjden reduceras med minst en våning, gärna två i de delar av bebyggelsen som vetter mot villabebyggelsen. En sådan anpassning är nödvändig för att uppfylla PBL:s krav på lämplig utformning och för att undvika betydande olägenheter för angränsande fastigheter.

Vidare vill vi särskilt lyfta frågan om befintlig vegetation. På angränsande fastighet finns idag träd som utgör ett viktigt visuellt skydd och bidrar till att begränsa insynen mot vår fastighet. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska även naturvärden och platsens förutsättningar tas tillvara. Dessa träd utgör en sådan kvalitet och fyller en viktig funktion för boendemiljön. Vi anser därför att planen måste säkerställa att denna vegetation kan bevaras, exempelvis genom planbestämmelser om skydd av träd eller andra bindande åtgärder. Om detta inte regleras riskerar planen att medföra väsentligt större negativ påverkan än vad som redovisats i planhandlingarna, vilket inte är förenligt med PBL:s krav.

Sammanfattningsvis bedömer vi att planförslaget i nuvarande utformning inte uppfyller Plan- och bygglagens krav avseende:

- anpassning till omgivningen,
- hänsyn till befintliga boendemiljöer,
- begränsning av betydande olägenheter.

Planen bör därför inte antas utan att ovanstående brister åtgärdas.

Kommentar

Kommunens bedömning är att den byggrätt detaljplanen möjliggör för är lämplig utifrån platsens läge och förutsättningar, där närheten till centrum, översiktsplanens inriktningar, buller samt skuggning och insyn i förhållande till omkringsliggande bebyggelse legat till grund för avvägningen.

Den skuggning som ett genomförande skulle innebära sker under en begränsad tid och förändringen bedöms av kommunen vara väl inom ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område. Detsamma gäller för insyn. Sett till rättspraxis, det vill säga tidigare domar och bedömningar gällande skuggpåverkan från Mark- och miljödomstolen, är påverkan ännu desto längre från vad som anses vara en betydande olägenhet.

Gällande de två träd som påtalas ligger dessa som sagt utanför fastigheten tillika planområdet och kan därför inte omfattas av detaljplanens planbestämmelser. Med tanke på trädens närhet till planområdet och att marken ska saneras från eventuella miljögifter är det sannolikt att träden påverkas vid ett genomförande. Om så är fallet ansvarar kommunen i form av avdelningen Gator och parker för hantering av detta tillsammans med eventuell återplantering.

Se vidare svar gällande skuggning i kommentar till YTTRANDE 6.

YTTRANDE 2

Efter att ha tagit del av samrådsredogörelsen är min uppfattning att samrådsprocessen i praktiken framstår som meningslös.

Flera sakägare har lämnat väl underbyggda synpunkter avseende trafiksäkerhet, siktförhållanden, byggnadshöjd, områdeskaraktär och friytor. Särskilt frågan om utfartens placering i direkt anslutning till en trafikerad korsning samt risken för försämrade siktförhållanden har lyfts upprepade gånger. Trots detta har kommunen inte tagit fram någon trafikutredning eller siktanalys. I samrådsredogörelsen framgår dessutom att inga kompletterande utredningar har genomförts efter samrådet. Det som är mest anmärkningsvärt är inte att kommunen gör en annan bedömning än de boende. Det anmärkningsvärda är att kommunen i huvudsak bemöter omfattande och konkreta invändningar med generella hänvisningar till förtätning och femkilometersstaden, utan att redovisa det faktaunderlag som krävs för att bedöma trafiksäkerheten på platsen. Som medborgare får man intrycket att beslutet i praktiken redan varit fattat på förhand och att samrådet främst genomförts för att uppfylla ett formellt krav i processen. När ett stort antal boende framför liknande och väl motiverade synpunkter utan att detta leder till vare sig nya utredningar eller några väsentliga förändringar av planförslaget är det svårt att se hur allmänhetens deltagande faktiskt har påverkat processen. Jag anser därför att kommunen bör ompröva förslaget och genomföra de utredningar som efterfrågats innan detaljplanen går vidare för antagande.

Kommentar

Kommunen ser ingen anledning till att göra en trafikutredning annat än den analys som redan gjorts i samband med planarbetet. Bedömningen grundar sig i den senast mätta medelhastigheten på 20 km/h längs med Enbärsvägen och att vardagsdygnstrafiken 2025 uppskattas till cirka 2300 fordon per dag. Detta, tillsammans med platsens goda förutsättningar för gång, cykel- och kollektivtrafik, gör att tillskottet av 20 bostäder anses utgöra en marginell ökning.

Vidare säkerställer detaljplanen en sikttriangel med god sikt vid cykel- och övergångöverstället genom bestämmelse [b] – Lägsta frihöjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark, samt genom att reglera placeringen av carport i höjd med befintlig bebyggelse vid den tänkta angöringen från Enbärsvägen. Detta regleras med prickmark – Marken får inte förses med byggnad och korsmark – Marken får endast förses med carport, parkering, plank och komplementbyggnad. Det sistnämnda innebär med andra ord att en eventuell carport inte kan placeras med mindre avstånd till Enbärsvägen än den bebyggelse som finns direkt norr om planområdet idag. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under avsnittet Förändringar och konsekvenser > Parkering, angöring och avfall.

YTTRANDE 3

Styrelsen för Brf Bladet 3 motsätter sig fortsatt det föreslagna planförslaget för Bladet 2 och anser att planen bör omarbetas innan den kan antas.

Vi vill inledningsvis understryka att vi inte motsätter oss att fastigheten utvecklas för bostadsändamål. Tvärtom ser vi positivt på att den befintliga byggnaden ersätts med ny bebyggelse. Våra invändningar gäller främst den föreslagna omfattningen av exploateringen, byggnadens höjd samt de trafiksäkerhetsfrågor som enligt vår bedömning inte har utretts tillräckligt. Den mest betydande bristen i planförslaget är avsaknaden av en trafikutredning.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till korsningen Enbärsvägen–Bryggargatan, ett huvudcykelstråk samt flera övergångsställen. Kommunen konstaterar själv i planhandlingarna att platsen ställer särskilda krav utifrån hälsa och säkerhet. I vårt tidigare yttrande efterfrågade vi en trafikutredning som analyserar konsekvenserna av den planerade utfarten, dess placering i direkt anslutning till korsningen samt hur siktförhållandena påverkas av föreslagna carports och parkeringsanläggningar. Trots detta har ingen trafikutredning tagits fram. Kommunen har i samrådsredogörelsen bedömt att carport och tillkommande utfart inte påverkar trafiksäkerheten på ett sådant sätt att ytterligare åtgärder krävs. Något redovisat underlag som visar hur denna bedömning har gjorts presenteras dock inte.

Det saknas fortfarande analyser av siktlinjer, trafikorörelser, påverkan på korsningen samt konsekvenser för gående och cyklister.

Vi noterar att kommunen efter samrådet har infört en bestämmelse som begränsar högsta nockhöjd för carport och komplementbyggnad till 4 meter. Vi kan dock inte se att denna ändring bemöter den invändning som framförts avseende trafiksäkerhet och siktförhållanden. Vår synpunkt har inte avsett carportens höjd i sig utan dess placering i förhållande till utfarten från Bladet 3 och den närliggande korsningen. Vi anser att detta är särskilt anmärkningsvärt eftersom flera sakägare har lyft samma frågeställningar under samrådet. Trots återkommande synpunkter om trafiksäkerhet, utfarter och siktförhållanden framgår det av samrådsredogörelsen att inga kompletterande utredningar har genomförts efter samrådet. Styrelsen anser därför att det inte finns ett tillräckligt underlag för att bedöma om den föreslagna markanvändningen är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Vi vidhåller även vår tidigare kritik mot den föreslagna byggnadshöjden. Kommunen beskriver själv Böleäng som ett område som huvudsakligen består av villor och radhus i ett till två plan. Trots detta möjliggör planen ett flerbostadshus i upp till fyra våningar med en nockhöjd om 16 meter. Kommunens huvudsakliga motivering är att byggnaden ska markera entrén till området och fungera som ett mindre landmärke. Vi anser inte att detta i sig utgör ett tillräckligt skäl för den betydande avvikelse från områdets befintligabebbyggelsestruktur som planförslaget innebär. Vi delar inte bedömningen att Böleäng är i behov av ett landmärke och anser att den föreslagna skalförändringen riskerar att påverka områdets karaktär negativt. Vi noterar även att kommunens egen tekniska förvaltning under samrådet framhållit att den planerade friytan är begränsad och riskerar att vara skuggad stora delar av dagen, vilket kan leda till låga vistelsevärden för de boende. Detta förstärker enligt vår mening bilden av att fastigheten

pressas till en högre exploateringsgrad än vad platsens förutsättningar medger.

Mot denna bakgrund anser vi att kommunen bör omarbeta planförslaget och pröva en lösning som är bättre anpassad till platsens förutsättningar.

En lägre byggnadshöjd, exempelvis två till tre våningar, skulle bättre ansluta till den omgivande bebyggelsen samtidigt som förutsättningarna för trafiksäkerhet, friytor och god boendemiljö förbättras.

Sammanfattningsvis anser styrelsen för Brf Bladet 3 att planförslaget fortfarande innehåller betydande brister avseende trafiksäkerhet, siktförhållanden, friytor och anpassning till omgivande bebyggelse. Vi anser därför att planen inte bör antas i dess nuvarande utformning utan först kompletteras med relevanta utredningar och omarbetas utifrån de synpunkter som framförts under planprocessen.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för angöring mot Enbärsvägen i direkt anslutning till den angöring som finns på fastigheten Bladet 1 (det vill säga Brf Bladet 3). Plankartan reglerar med andra ord liknande siktförhållanden genom att ev. carport inte kan placeras närmare vägen än den befintliga bebyggelsen direkt norr om planområdet.

Gällande friytan är planförslaget ett resultat utifrån det strategiska läget inom femkilometersstaden tillsammans med förutsättningar gällande buller och skuggning. Bedömningen är att tillkommande bostäder har goda förutsättningar till dagsljus och att ytor för gemensamma uteplatser, det vill säga uteplatser utöver balkonger och uteplats i direkt anslutning till bostäder, möjliggör för både morgon samt eftermiddag- och kvällssol i tillräcklig utsträckning.

Se vidare svar gällande trafik i kommentar till YTTRANDE 2 samt YTTRANDE 1 gällande skuggning och stadsbild.

YTTRANDE 4

Jag anser att en byggnad med 4 våningar och höjd 16m passar inte in i området. Böleäng behöver inget landmärke! Bygg ett hus med 2 våningar som radhusen på tomten intill. Jag förstår att vinsten för den som bygger blir mycket större med flera bostäder att sälja eller hyra ut. Vi grannar får ingen vinst, bara förlust. Bygg så det smälter in i nuvarande utseende av vårt område! Jag antar att förberedelser av marken blir speciell med tanke på verksamheter som bedrivits där tidigare. Om det, med tanke på vårt klimat, måste utföras sommartid då vi vistas mycket utomhus, hur kom mer föroreningar som då kommer upp i dagen påverka oss närboende? Förstår att det är inte första gången sådan sanering måste utföras inför en byggnation. Kommer det att medföra några restriktioner medan det arbetet pågår, exempelvis för lekande barn utomhus? Utgrävning och pålning inför byggnationen medför påverkan på grannfastigheter. Om skada uppkommer på någon grannfastighet, vem står för kostnaden?

Angående avloppsbiten. Fastigheten Törnet 9 är min. Sedan radhusen med adress Enbärsvägen och grannar till mej på Björnbärsvägen byggdes, har jag ganska ofta problem med "avloppsdoft" på min toalett på nedre våningen. Då jag kontaktat kommunen har jag fått till svar att det har med väderleken, lufttrycket, att göra. Vill berätta det eftersom byggnation på Bladet 2 måste ju innebära ytterligare belastning på avloppssystemet, om dålig doft hos mej kan ha med det att göra. ? Det inträffade ALDRIG innan de bostäderna kom till.

Kommentar

Genomförande av marksanering är anmälningspliktig och ska göras i samråd med tillsynsmyndigheten enligt gällande miljöregler. Under byggtiden är exploatören skyldig att erhålla den information och vidta de säkerhetsåtgärder som krävs för att inte orsaka skador på närliggande bebyggelse. Om skador trots detta skulle uppkomma är exploatören skyldig att åtgärda dessa. Detta gäller vid alla byggnationer och är inget som regleras i detaljplanen. Gällande avlopp är fastigheten inom planområdet redan idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp och kommande bostäder kommer också anslutas till detta.

Se svar gällande stadsbild i kommentar till YTTRANDE 1.

YTTRANDE 5

Jag motsätter mig planen, i enlighet med den invändning som tidigare lämnats in av styrelsen för BRF Bladet 3.

Vår huvudsakliga invändning gäller trafiksäkerheten. Planområdet ligger i direkt anslutning till korsningen Enbärsvägen–Bryggargatan och en huvudcykelväg med cykelövergång. Trots att kommunen själv anger att platsen ställer särskilda hälso- och säkerhetskrav, presenteras ingen trafikutredning eller siktanalys som visar att den föreslagna lösningen är trafiksäker.

Planförslaget tillför cirka 20 bostäder med parkering och avfart mot Enbärsvägen. Kommunen bedömer att den ökade trafiken inte kommer att påverka trafiksituationen nämnvärt, men redovisar inte grunden för denna slutsats eller hur trafiken påverkas av infarten i direkt anslutning till en redan trafikerad korsning. Vidare saknas en analys av hur carportar, parkeringsplatser och andra anläggningar påverkar siktförhållandena. Vi anser att den föreslagna utformningen riskerar att försämma sikten vid avfarten från Enbärsvägen 3 och i sin tur trafiksäkerheten. Att byggnadshöjden är begränsad till fyra meter garanterar inte fri sikt från en bil. För en säker utfart krävs fri sikt mot södergående trafik på Enbärsvägen, vilket kan begränsas av de planerade carportarna. Såvitt vi kan bedöma har denna fråga varken utretts eller behandlats i kommunens hantering av vårt tidigare yttrande.

Vi anser också att den föreslagna byggnadshöjden är otillräckligt motiverad. Planbeskrivningen beskriver Böleäng som ett område som huvudsakligen består av villor och radhus i en till två våningar, medan

närliggande flerbostadshus anges vara i två till tre våningar. Trots detta medger planen ett flerbostadshus i upp till fyra våningar med en nockhöjd på 16 meter.

Kommunens huvudmål är att byggnaden ska markera entrén till området och fungera som ett mindre landmärke. Vi anser inte att detta utgör tillräckliga skäl för en så betydande avvikelse från den befintliga byggnadsstrukturen. Förslaget innebär en tydlig skalförskjutning som riskerar att påverka områdets karaktär negativt. I planbeskrivningen anges också att byggnaden kommer att få en större volym än omgivningen och att stadsbilden kommer att förändras. Mot denna bakgrund bör kommunen presentera en mer detaljerad analys av alternativa volymer och höjder och motivera varför fyra våningar är den lämpligaste lösningen. Sammanfattningsvis anser vi att planförslaget inte är tillräckligt underbyggt med avseende på trafiksäkerhet, siktförhållanden och anpassning till omgivande bebyggelse. Planen bör därför revideras och kompletteras med relevanta studier innan den kan antas.

Kommentar

Den föreslagna bebyggelsen grundar sig huvudsakligen i översiktsplanens riktlinjer tillsammans med platsens förutsättningar gällande buller och påverkan av omgivningen i form av stadsbild, skuggning och insyn. Huvudmålet är med andra ord att prioritera tät bebyggelse inom femkilometersstaden och att tillgänglig mark med närhet till centrum, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer, ska nyttjas effektivt utifrån platsens förutsättningar. Bedömningen är att planen gör just detta, utan att innebära betydande olägenhet för omkringliggande bebyggelse. Se vidare svar gällande stadsbilden i kommentar till YTTRANDE 1 samt YTTRANDE 2 gällande trafik.

YTTRANDE 6

Tycker det är fruktansvärt dåligt bemötande från byggnadsnämnden förra vändan som detta var ute på granskning. I princip samtliga närliggande fastighetsägare som lämnade synpunkter påpekade att höjden på byggnaden är alldeles för hög. Kommunens generella svar kan man sammanfatta så här "vi hör vad ni säger men vi skiter i vilket, staden ska förtätas". Måste finnas 100 andra platser som ligger närmare Umeå centrum där det finns bra förutsättningar och där denna typ av höghus passar in i området. Följande skulle jag vilja att byggnadsnämnden levererar/ändrar:

- Vill se en solstudie på hela dygnet, inte som tidigare när inte alla soltimmar är redovisade.
- Vill se 3d-generering/ gestaltningsprogram utvändigt. Hur passar en sån här hög byggnad in i området?
- Brf:en eller fastighetsägaren måste skriva ett ansvarsservitut på inringade björkar enligt bilden nedan. Dessa björkar ska stå kvar och måste någon tas ned eller blåser ner pga. storm så ska likvärdiga björkar planteras (fullvuxna) inom en viss tid. För stora träd krävs i

regel professionella trädflyttningsmaskiner. Umeå är väl björkarnas stad?

- Hänvisar till pbl 2 kap. 6§. Olämplig placering/utformning. Byggnaden passar inte in i omgivningen eller skapar oacceptabel insyn/skuggning.
- Reducera maxhöjden på en del av byggnaden till 12 m. Gaveln mot "Bladet".
- Inga balkonger bör placeras mot Böleå 7:21 samt gaveln mot Bladet.
- Sen angående utformning f2. Då samtliga närliggande fastigheter har nästan bara trä så ändra till endast "trä". Nu är det skrivet så att man kan välja vilken fasad man vill. Trä, puts eller tegel är väl i princip alla fasadtyper?
- Varför ändrar man inte detaljplanen till samma typ av byggnad som vid "bladet"?

Enligt denna detaljplan kommer huskroppen bli mer än dubbelt så hög somnocken av gula byggnaden. I princip samma höjd som björkarna, är det rimligt i detta område? Är övertygad om att medarbetarna på byggnadsnämnden om de skulle vara i samma situation som jag inte heller skulle vara positiva till denna detaljplan pga. höjden. Det ska man ha i åtanke när man går igenom alla synpunkter. En del av byggnadsnämnden uppdrag är att se till så att detaljplanen passar in i området vilket jag och många fler inte tycker.

Kommentar

Enligt kommunens bedömning visar framtagna skuggstudier att den bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen påverkar skuggbildningen marginellt för omkringliggande fastigheter. Skuggstudien utgår från de undersökta klockslagen under vårdagjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning eftersom dessa datum och klockslag ger en bred bild av solståndet under året och förväntad påverkan i form av skuggning. Sannolikt innebär ett genomförande av detaljplanen en viss skuggning innan kl. 9.00 vid vår- och höstdagjämning för fastigheten nordväst om planområdet. Enligt gällande rättspraxis kan en påverkan av skuggning som sker innan klockan 09:00 kan däremot inte anses innebära betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Gällande utformningsbestämmelsen om fasadmaterial avser bestämmelsen anpassa bebyggelsen till stadsbilden genom att begränsa urvalet av material till vad som karaktäriserar området idag. Skivmaterial är ett exempel på material vilket skulle kunna innebära att byggnaden skulle särskilja sig ytterligare från omkringliggande bebyggelse.

I varje detaljplan görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen utifrån platsens förutsättningar. Det aktuella planförslaget går i linje med översiktsplanens riktlinjer och intentioner sett till att prioritera tät

bebyggelse inom femkilometersstaden och att tillgänglig mark, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer, ska utnyttjas effektivt. Vidare förhåller sig planförslaget till platsen förutsättningar avseende buller och omgivningspåverkan i form av skuggning och insyn. Förutsättningar som dessa skiljer sig från andra platser, exempelvis den nämnda fastigheten norr om planområdet, där buller och eventuell skuggpåverkan ser annorlunda ut.

Se vidare svar gällande skuggning och träd i kommentar till YTTRANDE 1.

YTTRANDE 7

En invändning gäller trafiksäkerheten. Planområdet är beläget i direkt anslutning till korsningen Enbärsvägen–Bryggargatan samt till ett huvudcykelstråk med cykelövergångsställe. Kommunen konstaterar själv i planbeskrivningen att platsen ställer särskilda krav utifrån hälsa och säkerhet. Trots detta redovisas ingen trafikutredning eller siktanalys som visar att den föreslagna lösningen är trafiksäker. Planförslaget innebär att cirka 20 bostäder tillkommer med tillhörande parkering och utfart mot Enbärsvägen. Kommunen bedömer att den tillkommande trafiken inte påverkar trafiksituationen nämnvärt, men någon redovisning av hur denna slutsats har dragits saknas. Inte heller redovisas någon analys av hur trafiken påverkas av att angöring sker i direkt anslutning till en redan trafikerad korsning. Vidare saknas redovisning av hur föreslagna anläggningar påverkar siktförhållandena för angränsande fastigheter. För egen del bedömer vi att den föreslagna utformningen riskerar att försämra sikten vid utfart från vår fastighet Enbärsvägen 3, vilket kan medföra försämrad trafiksäkerhet. Bara för att höjden begränsas till 4 meter innebär detta inte att fri sikt kommer ges sittandes i en bil. För att kunna lämna fastigheten måste vi idag ha fri sikt mot trafik som kommer från söder på Enbärsvägen. Föreslagen placering av carports riskerar att begränsa denna sikt och därmed försämra trafiksäkerheten. Denna fråga har, såvitt vi kan bedöma, inte utretts och inte bemötts från vårt tidigare yttrande. Vi anser även att den föreslagna byggnadshöjden är bristfälligt motiverad. Planbeskrivningen beskriver Böleäng som ett område som huvudsakligen präglas av villor och radhus i ett till två plan. Närmaste flerbostadshus anges vara två till tre våningar. Trots detta möjliggör planen ett flerbostadshus i upp till fyra våningar med ennockhöjd om 16 meter. Kommunens huvudsakliga motivering synes vara att byggnaden ska markera entrén till området och fungera som ett mindre landmärke. Vi anser inte att detta i sig utgör ett tillräckligt skäl för en så betydande avvikelse från den befintliga bebyggelsestrukturen. Planförslaget innebär en tydlig skalförskjutning som riskerar att påverka områdets karaktär. Den största anledningen är att det är sjukt att ni i kommunen låter samma byggherre bygga detta med tanke på dom stora fel som byggnaden i BRF bladet 3 hade. Att sedan byggherren skrev ett avtal med byggstyrelsen som vid tidpunkten var samma personer. Dvs dom skrev ett avtal att föreningen inte fick hålla byggherren ansvarig för några fel gällande bygget. Det är både olagligt och oetisk och i mina ögon sjukt att ni från kommunens sida tillåter det. Nu har ni fått denna information så påstå inte att ni inte visste om det om/när det hamnat i pressen i samband med detta bygge.

Kommentar

Se svar gällande stadsbild och trafik i kommentar till YTTRANDE 1, 2 och 3. Övrig information lämnas okommenterad då den inte berör den aktuella detaljplanen.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planbestämmelse gällande skydd mot störningar i form av omgivningsbuller har justerats inför antagande för att undvika hänvisning till annan lagstiftning genom att i stället ange dB(A)-tal.
- Sekundär egenskapsgräns för bestämmelse **[b]** har justerats för att sikttriangel ska vara bättre anpassad till platsens förutsättningar och möjliggöra en mer rationell hörnavskärning av byggrätten.

Planbeskrivningen

- Avsnittet *Förändringar och konsekvenser > Parkering, angöring och avfall* samt *Motorfordonstrafik* har justerats för att tydliggöra hur planen säkerställer god sikt vid angöring samt vad som legat till grund för bedömning gällande påverkan på motorfordonstrafik.
- Avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar* har justerats utifrån ändringar i plankartan.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga

Detaljplanering, Umeå kommun september 2026



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2020/01574

Datum: 2026-05-26

Detaljplan för fastigheten Bladet 2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bladet 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus. Vidare är syftet att tillgodose behovet av en god ljudmiljö, kvalitativ friyta och parkering för de boende.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2026-02-27 – 2026-03-27**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

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

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra under förutsättning att riktvärdena för trafikbuller inte överskrids.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker planförslaget. Nämnden anser att planbeskrivningen uppfyller planen syfte.

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

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

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Belysningsstolpen i syd/östra hörnet behöver sannolikt flyttas/tas bort.

Detta sker på sökandes bekostnad.

Park och natur

Friytan är begränsad i storlek och kommer vara i skugga stora delar av dagen. Det riskerar att skapa en bostadsgård med låga vistelsevärden.

I närområdet finns god tillgång till parker och grönområden men de ersätter inte bostadsgårdens funktion. Om bostadsgården inte fungerar ändamålsenligt kommer även belastningen på närliggande parker att öka. Utemiljön bör ges bästa möjliga förutsättningar att inrymma tilltänka funktioner som: lek, utevistelse och rekreation. Tillkommande angöringsvägar till fastighet samt till exempel cykelställ kommer tillkomma och ta utrymme från den tilltänka friytan, något som bör beaktas i utformningen.

En välplanerad bostadsgård ökar upplevelsen av delaktighet och tillhörighet och bidrar till en bättre boendemiljö.

Kommentar

Belysningsstolpen beskriven ovan är inom planområdet, tillika den privatägda fastigheten Bladet 2, och eventuell flytt/borttagande belysningsstolpen förväntas därmed inte bekostas av fastighetsägare eller exploatör.

Gällande bostadsgården delar avdelningen Detaljplanering synen kring de värden den innebär för boendemiljön. Ytan avsedd för bostadsgård och gemensam uteplats i aktuell detaljplan är ett resultat utifrån det strategiska läget inom femkilometersstaden samt förutsättningar gällande buller och skuggning. Utgångspunkten är att cykelparkering inte nödvändigtvis ska ta utrymme från den tilltänkta gårdsytan, då det finns möjlighet till detta på både korsmark och i anslutning till byggrätten. Inför granskning har plankartan även kompletterats med bestämmelsen n – Marken får inte föras med parkering, för att ytterligare säkerställa friytan inom planområdet.

Vidare instämmer avdelningen Detaljplanering att vistelsevärden inte enbart utgörs utav faktiskt yta utan även vad den fylls med, inte minst gällande ovan nämnda soltimmar. Planförslaget förhåller sig till riktvärden gällande buller, vilket skapar specifika förutsättningar för gemensamma uteplatser och avvägningar har gjorts utifrån dessa. Bedömningen är att tillkommande bostäder har goda förutsättningar till dagsljus och att ytor för gemensamma uteplatser, det vill säga uteplatser utöver balkonger och uteplats i direkt anslutning till bostäder, möjliggör för både morgon samt eftermiddag- och kvällssol i tillräcklig utsträckning.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Utrymningsförutsättningar

Enligt BBR, kan utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna, om förutsättningarna för detta uppfylls. Utifrån Figur 1 och plankartans möjliggörande av byggnadsplacering så nära som 2 meter från tomtgräns, kan brandförsvaret konstatera att flerbostadshusets utrymningsstrategi ska hanteras inom fastighetens område med hänsyn till:

- Det bedöms olämpligt att utrymning sker via byggnadens sydöstra och sydvästra fasader då dessa angränsar mot kommunens mark samtidigt som detaljplanen inte innebär förändring av gång- och cykelnätets utbredning.
- Det inte kan förväntas att gång- och cykelvägens kapacitet, bärighet, framkomlighet (fri bredd och svängradier) uppfyller kriterier motsvarande räddningsväg. Inte heller kan det förväntas att marken bredvid banan uppfyller krav kopplat till att stege/höjdfordonet ska kunna resas mot byggnaden utan att hindras av träd eller andra hinder.
- Bostadsbebyggelse ska därmed dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan, alternativt kunna ske med räddningstjänstens medverkan endast via innergården. Detta är värt att förtydliga och uppmärksamma i planprocessen så att dessa aktuella förutsättningar blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver fler brandposter anläggas i området. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen så att dessa aktuella förutsättningar blir kända för sökanden/markprojektering i ett tidigt skede. Kommunala markbrandposter finns placerade i närheten av korsningen Klarbärsvägen/Riksvägen (avstånd cirka 350 meter via cykelvägen, cirka 410 meter via bilvägen) samt Fruktsvägen/Äppelvägen (avstånd cirka 460 meter via bilväg).

För områdestypen ska generellt ett avstånd på upp till 150 meter till närmaste brandpost användas. Detta ska gälla oavsett var på fastigheten som aktuellt brandfordon ställs upp. Därmed anser Umeåregionens brandförsvaret att det ska framgå i detaljplanen/planbeskrivningen att planförslaget medför att en brandpost ska anordnas inom en radie på 150 meter från aktuell fastighet (oavsett var på fastigheten som ett brandfordon ställs upp).

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande utrymningsvägar och behovet av brandpost inom 150 meter från aktuell fastighet. Planförslaget bedöms kunna uppfylla de krav som ställs i samband med bygglovsansökan.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vakin har inget att erinra.

POSTNORD

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

LANTMÄTERI

Vid genomgång samråds-/granskningshandlingar (daterade februari 2026) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*Planbeskrivning*

Det finns en nyttjanderätt inskriven i fastigheten, 05/25068, den är inte behandlad i beskrivningen.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras*Planbeskrivning*

Varför tas förrättningskostnader upp under ekonomiska frågor när man tidigare har sagt att det inte behövs någon fastighetsbildning.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om nyttjanderätt under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor. Information gällande förrättningskostnader har tagits bort från avsnittet Ekonomiska frågor.

YTTRANDE 1

Jag anser att en fastighet med 4 våningars höjd är malplacerad. Den förstör den bild som befintligt bostadsområde utgör. Jag vill att det byggs ett 2-våningshus, dvs som radhusen med adress Enbärsvägen 2. Det skulle passa in i vår miljö. De verksamheter som pågått på Bladet 2 innebär att sanering måste utföras innan byggnation. Hur kommer den processen att påverka miljön för oss som bor nära och alla andra som passerar dagligen?

Kommentar

I Umeå kommuns översiktsplan (antagen 2011, aktualitetsförklarad 2024) har kommunen beslutat att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Inom fem-kilometersstaden, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stamlinjer, ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras för att främja en hållbar stadsutveckling genom att möjliggöra för hållbara färdmedel i så stor utsträckning som möjligt.

I aktuellt planförslag har kommunen gjort avvägningar gentemot översiktsplanens inriktningar och platsens förutsättningar i förhållande till exempelvis buller, omkringliggande bebyggelse och skuggning/insyn. Kommunens bedömning är att den exploatering som prövas i detaljplanen är lämplig utifrån platsens läge och förutsättningar, men att höjderna som regleras i detaljplanen inte ska ses som en ny standard i stadsdelen. För varje plats görs en prövning utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Vidare avser detaljplanens bestämmelser gällande utformning av fasader, tak och takvinkel att kommande utformning anpassas till omkringliggande bebyggelse och stadsbild.

Gällande sanering reglerar planen att startbesked inte får ges för bostäder förrän markförening har sanerats och säkerställts enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Åtgärden, det vill säga genomförandet av saneringen, är anmälningspliktig och ska göras i samråd med tillsynsmyndigheten enligt gällande miljöregler. Denna del regleras med andra ord inte i detaljplanen.

YTTRANDE 2

Närområdet domineras av en och tvåplansvillor vilket är en stark del av områdets identitet. Ett 16 meter högt flerfamiljshus med fyra våningar skulle väsentligt sticka ut i bebyggelsen och ändra karaktären på området negativt. Vi anser att den föreslagna byggnadshöjden är alldeles för hög. Vår fastighet skulle påverkas negativt dels pga. väsentligt ökad insyn och minskad morgon och förmiddagssol. Vi skulle även besväras av ljuset från billyktor som lyser rakt in i våra sov- och vardagsrum som vetter mot den tänkta parkeringsytan. Detta riskerar att väsentligt minska värdet på vår fastighet. Vi hyser en oro för hur vår fastighet kan skadas/påverkas vid pålning av grunden till en så hög byggnad. Marken är av lera/silt och vid bygget av radhusen på tomten bredvid så skakade hela vårt hus med följd att stuprör och väggar påverkades. Dagvattenhanteringen har även blivit sämre sedan radhusen byggdes på den angränsade tomten med följd att dagvattenbrunnen i cykelbanan mellan vår fastighet och radhusen/Bladet 2 har svämmats över vid flera tillfällen. Det är därför viktigt att den tänkta bebyggelsen inte bidrar till ökad belastning av dagvattenbrunnen. Vi anser att det vore lämpligare att tillåta en lägre byggnadshöjd om ca 8 meter.

Kommentar

Framtagen skuggstudie visar att den bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen påverkar skuggbildningen marginellt för omkringliggande fastigheter. Skuggstudien utgår från de undersökta klockslagen under vårdagjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning och sannolikt orsakar ett genomförande av detaljplanen en viss skuggning innan kl. 9.00 vid vår- och höstdagjämning, även om befintliga träd och växtlighet inte redovisas i skuggstudien. Kommunens bedömning är att tänkbar skuggning sker under en begränsad tid och att förändringen är väl inom ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område. Även ökad insyn bedöms vara begränsad till den grad att det inte kan innebära en betydande olägenhet. Parkeringsytan och eventuella störningar av billyktor bedöms begränsas i hög grad av carport och ev. bullerskydd som förväntas uppföras.

Gällande vibrationer under byggtiden är exploatören skyldig att erhålla den information och vidta de säkerhetsåtgärder som krävs för att inte orsaka skador på närliggande bebyggelse. Om skador trots detta skulle uppkomma är exploatören skyldig att åtgärda dessa. Detta gäller vid alla byggnationer och är inget som regleras i detaljplanen.

Gällande dagvatten är utgångspunkten att planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och att dagvattnet inom den egna fastigheten inte ska belasta någon närliggande fastighet. Vidare bedöms ett genomförande av planen innebära att andelen hårdgjord mark minskar inom planområdet då större delen av fastigheten är hårdgjord idag.

För svar gällande byggnadshöjd i förhållande till stadsbild, se svar i kommentar till YTTRANDE 1.

YTTRANDE 3

Tycker att "Landmärket" för Böleäng blir FÖR HÖGT !

Övrig bebyggelse i området är 2 våningar, 16meter och 4 våningar är på tok för mycket. Undrar också om en 16 m hög byggnad i vinkel att stå stadigt utan någon form av pålning ? (Silt och lera upp till 15-20 meter innan fast grund) Är ingen byggare men funderationen finns.

Om så blir fallet att pålning måste ske så kommer det att uppstå stötar och vibrationer i backen.

Omkringliggande bostäder (brf Ekorren i vårt fall) kan då drabbas av sättningar med sprickor i socklar och väggar. VEM STÅR FÖR EVENTUELLA SKADOR ?

Den mäktiga fyllnadsjorden (0,5-1m) samt troligen silt och lera som måste saneras bort kanske görs när det är torrt väder. Risken är då stor att en "giftcoctail" yr omkring i området. Kommer saneringen att ske på ett säkert sätt ? (En fundering kring gifterna i marken, hur länge har vetskap om detta funnits bland myndigheter ?)

Huskropp med c:a 20 lgh och tillhörande parkeringar och friytor på totalt 1500kvm !!!

Många har mer än 1 bil i sina hushåll, vill inte att vår gästparkering på "Ekorren" blir X-tra yta för grannskapets gäster och egna extra fordon. Vi har egna gäster på "Ekorren".

Snöhanteringen för ett ev. Bladet 2 blir som jag förstår det på deras friyta 310kvm. Vill inte att våra grönytor(brf Ekorren) kommer att belastas med Bladet 2:s snö om det blir mycket snö någon vinter. Det är och blir blött nog ändå med vår egen snö !!!

Kommentar

Snöupplag ska anordnas inom planområdet och det bedöms finnas tillräckligt med yta för detta. Antalet parkeringsplatser som detaljplanen möjliggör för inkluderar gästparkering enligt gällande parkeringsnorm. Exakt antal parkeringsplatser fastställs i bygglovsskedet enligt den parkeringsnorm som är gällande vid ansökan.

För svar gällande stadsbild, byggnadshöjd, sanering och eventuella vibrationer, se kommentar till YTTRANDE 1 och 2.

YTTRANDE 4

Föreningen äger en av de fastigheter som gränsar mot Bladet 2. Vid utskick av information har enbart de boende i radhusen närmast Bladet 2 fått informationsblad och kallelse till samrådsmöte. Jag önskar att även föreningen, via mig, i fortsättningen får samma information som de boende då det berör föreningens fastighetsbestånd.

De synpunkter som jag nu lämnar kommer från styrelsen i bostadsrättsföreningen.

- Vi har inga synpunkter på att den befintliga fastigheten rivs och att det uppförs en ny fastighet. Tvärtom så är vi mycket positiv till att den gamla och fallfärdiga byggnaden försvinner.

- Vi motsätter oss däremot höjden på den planerade fastigheten. All befintlig byggnation i omkringliggande område består av villor och radhus vilket gör att den tänkta fastigheten kommer förändra stadsbilden markant. De i dagsläget högsta husen ligger efter Tranbäsvägen. Området ligger ganska långt från den tomt som nu planeras och är ett område med ett flertal bostadshus med flera våningar. Även dessa hus är lägre än det nu planerade. Något "mindre landmärke" anser vi inte att Böleäng behöver.

Kommentar

Se svar i kommentar till YTTRANDE 1. Gällande utskicket så gjordes detta till närmaste grannar och föreningens boxadress men eftersom det sistnämnda inte kom fram förlängdes samråd tiden med en vecka.

YTTRANDE 5

Närmaste byggnader med 3 våningar (12 m högt) på Böleäng ligger på Tranbärsvägen där finns det inga närliggande villor.

Hänvisar till pbl 2 kap. 6§. Olämplig placering/utformning:

Byggnaden passar inte in i omgivningen eller skapar oacceptabel insyn/skuggning.

Detalplaneförslaget bör avslås pga byggnadsbyggnadshöjd - 16 m (pbl 2 kap. 6§.).

Kommentar

Se svar i kommentar till YTTRANDE 1 gällande stads-och landskapsbild samt YTTRANDE 2 gällande skuggning och insyn.

YTTRANDE 6

Samma avsändare som YTTRANDE 1.

En byggnad med 4 våningar, nockhöjd 16 m, är malplacerad på platsen. Det skulle förstöra bilden av området. Dessutom kommer det påverka utsikten för mej. Sedan de röda radhusen uppfördes (på tomten bredvid det planerade bygget i fråga) är det åt det hållet som det planerad 4-våningshuset är tänkt stå, jag har en längre utsikt, inte bara husväggar. Böleäng behöver inget landmärke! Man bör behålla den områdesbild som är. Ett hus med 2 våningar som de röda parhusen på tomten bredvid skulle passa. Vid beredning av tomten, sanering och sedan pålning, för ny byggnad undrar jag hur det kan påverka min fastighet. Finns risk att marken rör sig och mitt hus påverkas? Kommer ni att undersöka före och efter och vem står för kostnaden om skada uppstår? Sanering p g a de verksamheter som pågått på fastigheten i fråga antar jag kommer utföras den tid på året då vi är mycket utomhus. Hur kommer det att påverka miljön?

Kommentar

Se svar i kommentar till YTTRANDE 1 samt YTTRANDE 3 gällande vibrationer.

YTTRANDE 7

Brf Bladet 3 motsätter sig starkt det förslag till detaljplan som finns gällande fastigheten Bladet 2 och vill lämna följande synpunkter:

- **Förändrad stads- och landskapsbild** – Vi anser att möjliggöra för ett flerbostadshus med 4 våningar skulle förändra stadsbilden kring Böleäng på ett negativt sätt. Precis som det framgår i samrådshandlingarna så kännetecknas bostadsbesåndet på Böleäng huvudsakligen av radhus och villor i ett till två plan. Närmaste flerbostadshus som är över två våningar är mer än 600 meter bort uppför Bryggargatan. Vi delar inte bedömningen att ett flerbostadshus med 4 våningar skulle utgöra ett mindre landmärke i området utan ser det mer som att det skulle urskilja sig på ett negativt sätt jämfört med övriga bostäder i området.
- **Trafikutredning** – En trafikutredning bör utföras. Utifrån den volymmodell i figur 14 i planbeskrivningen som visar hur en möjlig

bebyggelse om planen skulle genomföras kan se ut bedömer vi att det skulle innebära problem för oss som bor på Bladet 3. Enligt figur 14 står carporten delvis på prickad mark utifrån plankartan samt att carporten är placerad precis längs med Bladet 3:s fastighetsgräns och den är inte placerad 4,5 meter från tomtgräns. Vi kommer inte godkänna en carport som står så nära tomtgränsen då det innebär skymd sikt vid utfart från vår parkering. Det är i nuläget redan en farlig väg att köra ut på då den är väldigt trafikerad eftersom bland annat hämtning och lämning på Böleängsskolan går via Enbärsvägen och Bryggargatan. Att då placera en carport som blockerar sikten samt att det blir en utfart från Bladet 2:s parkering rakt ut till en trevägskorsning känns väldigt farligt. Det är även många barn i området som rör sig vid korsningen och det finns 2 övergångsställen i direkt anslutning till möjlig utfart från Bladet 2. Därför anser vi att en trafikutredning behöver utföras för att undersöka hur en till utfart från Bladet 2:s parkering in på en mycket trafikerad väg och som dessutom innebär att utfarten blir nästan mitt i en trevägskorsning kommer påverka trafiksituationen. Lägg därtill att en carport som gränsar mot vår fastighetsgräns skulle skymma sikten vid utfart från vår parkering.

- **Parkeringsplatser** – Vi ställer oss frågande till hur det ska få plats så många parkeringsplatser utifall att det ska byggas 20 bostäder. Enligt planbeskrivningen så möjliggör detaljplanen för 20 parkeringsplatser. Om man räknar lågt enligt Umeå parkeringsnorm så går det att räkna på $(0,7 + 0,1*)$ för 20 lägenheter vilket skulle innebära att det behövs minst ca 16 parkeringsplatser och det inkluderar besöksparkeringar. Om vi till exempel tar vår carport på Bladet 3 så är carporten för 5 bilplatser ca 14,5 m lång, fastigheten Bladet 2 är ca 43 meter lång mellan fastighetsgränserna. Så bara för 15 parkeringsplatser blir en carport ca 43 meter och på Bladet 2 är det enligt 3 plankartan prickad mark några meter in och vi kommer inte godkänna att en carport placeras närmare än 4,5 meter från tomtgränsen. Därför kommer dubbla carportar behövas för att tillgodose parkeringsbehovet. Vi ställer oss därför starkt frågande till hur det ska finnas plats för dubbla carportar inklusive allt annat som planbeskrivningen innehåller på Bladet 2 ifall det ska byggas ett flerbostadshus på 4 våningar och 20 bostäder.

Kompletterande handlingar

Brf Bladet 3 bedömer att följande uppgifter behöver tas fram och komplettera de handlingar som finns:

- En trafikutredning behöver tas fram och ska innehålla uppgifter om riskerna med hur en potentiell carport längs med vår

fastighetsgräns samt hur en utfart mitt i en trevägskorsning bedöms påverka trafiksäkerheten.

- En tydligare volymmodell över möjlig bebyggelse vid ett genomförande av planen behöver tas fram där hänsyn tas till fastighetsgränser samt prickad mark. Brf Bladet 3 kommer inte godkänna att ställa en carport längs med vår fastighetsgräns. Vi ställer oss därför väldigt frågande till hur det i praktiken skulle få plats med så många parkeringar då det skulle innebära dubbla carportar samt att det finns tillräckligt med friyta för de boende på den ytan som finns tillgänglig.
- Ett förslag på situationsplan över hur en möjlig placering av ett flerbostadshus på 4 våningar samt dubbla carportar får plats inom fastigheten. Situationsplanen ska innehålla mått för flerbostadshuset samt dubbla carportar som är dimensionerade utifrån gällande byggregler. Det bör även tas upp ytan som då finns kvar för möjlig friyta för de boende.

Brf Bladet 3: bedömning

Styrelsen för Brf Bladet 3 och de boende på Bladet 3 vill framföra att vi motsätter oss starkt det förslag av detaljplan som Umeå kommun tagit fram gällande fastigheten Bladet 2. Vi är inte emot att bostäder byggs på fastigheten men vi bedömer att detaljplanen bör begränsas. Utifrån det som tagits upp i denna skrivelse anser vi att ett flerbostadshus på 4 våningar skulle förändra stadsbilden kring Böleäng på ett negativt sätt. Utöver det bedömer vi även att fastigheten inte lämpar sig för 20 bostäder då ytan inte är tillräckligt stor för dubbla carportar vilket även skulle leda till en negativ påverkan på trafiksäkerheten för oss som bor på Bladet 3. Vi anser därför att Umeå kommun ska begränsa detaljplanen till att gälla bostadshus på maximalt 2 våningar och som mest 10 bostäder.

Kommentar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att carport, parkering, plank och komplementbyggnad får anläggas inom angiven korsmark. Avståndet på 4,5 meter till ovan nämnd fastighet är med andra ord inte gällande enligt planförslaget, detta eftersom kommunen gör bedömningen att det möjliggör för en effektiv markanvändning och det inte utgör en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter. Korsmarken sträcker sig i höjd med befintlig carport på fastigheten norr om planområdet och bedöms inte påverka sikten på ett sätt som skulle innebära en ökad trafikrisk. Inför granskningen har däremot plankarten kompletterats med en höjdbestämmelse, [h₁] – Högsta nockhöjd är 4 meter, inom korsmarken för att säkerställa att carport och komplementbyggnad inte blir högre än nödvändigt. Gällande parkeringsplatser redovisas detta under avsnittet Parkering, angöring och snöröjning. En situationsplan har lagts till i planbeskrivningen under avsnittet för att tydliggöra en möjlig utformning. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas dock vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande

parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Se svar i kommentar för YTTRANDE 1 gällande påverkan på stads- och landskapsbild.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Högsta nockhöjd [**h₁**] om 4 meter har lagts till inom egenskapsområde med korsmark.
- Planbestämmelse [**n**] – *Marken får inte förSES med parkering* har lagts till med tillhörande sekundär egenskapsgräns.
- Planbestämmelse gällande skydd mot störningar i form av omgivningsbuller har justerats för att möjliggöra för andra lösningar än plank.

Planbeskrivningen

- Planens syfte har justerats och innefattar numera även anpassning till omgivning gällande form, material och skuggning/insyn.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande utrymningsvägar och behovet av brandpost inom 150 meter från aktuell fastighet under avsnittet *Brandsäkerhet*.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om nyttjanderätt under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*. Information gällande förrättningskostnader har tagits bort från avsnittet *Ekonomiska frågor*.
- Situationsplan med möjlig utformning inom planområdet har lagts till under avsnittet *Parkering, angöring och avfall*.
- Avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar* har justerats utifrån ändringar i plankartan.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2026



Tjänsteskrivelse

2026-06-24

ÖN 1:96

Diariennr: BN-2024/00060

Detaljplan för Ön 1:96 m.fl. (broetapp) - infrastruktur

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Ön 1:96 m.fl., broetapp.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Ön 1:96 m.fl., broetapp, enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på Norra Ön.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2024-03-19.

Detaljplanen ger förutsättningar för två nya gång- och cykelbroar över Umeälven, som förbinder Ön med omgivande stadsdelar, samt en gång- och cykelväg mellan dessa broar över Ön. De nya broarna ansluter till befintliga gång- och cykelstråk på Teg, vid Norra Obbolavägen, respektive Öbackaparken.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har därför genomförts. Genomförandet av detaljplanen kräver även tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken, vilket hanteras i en separat process.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna för nya gång- och cykelbroar i översiktsplan, Fördjupning för Ön, antagen 2008. Broarna och gång- och cykelkopplingen däremellan planläggs som en första etapp av planerad utveckling på Norra Ön.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2024/00060



Illustration av ny gång- och cykelförbindelse mellan Teg – Ön – Öbacka.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-17 t.o.m. 2025-03-14 samt granskning under tiden 2026-02-20 till 2026-03-22. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Samrådsmöte hölls den 25/2 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna har kompletterats med reglering och beskrivningar avseende skyddsåtgärder kring artskydd samt geoteknik och erosion.

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

Antagande av detaljplanen föreslås överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att broarna är ett viktigt projekt för kommunen och av stort allmänt intresse.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2024/00060

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-06-24

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2026
- Planbeskrivning daterad maj 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat maj 2026
- Samrådsredogörelse daterad februari 2026
- Miljökonsekvensbeskrivning daterad juni 2026

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se

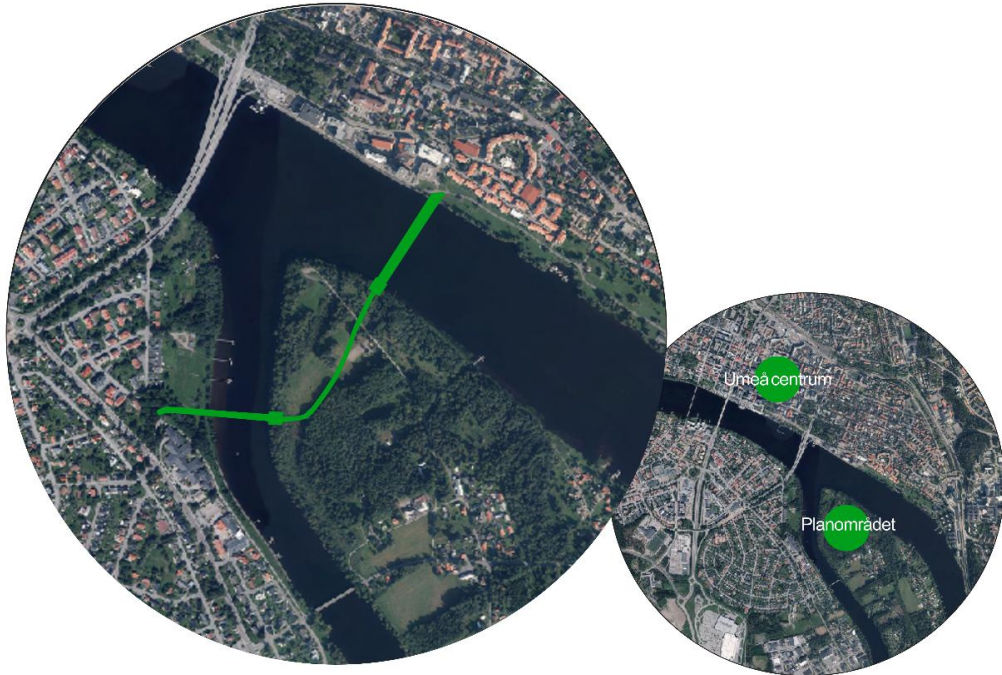
Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- Sakägare som yttrat sig
- Länsstyrelsen





Detaljplan för fastigheten Ön 1:96 m.fl., broetapp inom Ön i Umeå kommun, Västerbottens län



PLANBESKRIVNING

maj 2026

Aktnummer:

Diarienummer:

BN-2024/00060

Gällande
lagstiftning:

Planbesked:
BN § 60

Detaljplan
påbörjad:

Antagen:

Laga kraft:

PBL
2010:900

2024-03-19

2024-03-19

BFS 2020:8

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan,



Figur 1.



Figur 1. Detaljplaneprocessen, utökat förfarande.

Utökat förfarande

Kungörelse

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

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Planens huvuddrag	2
Planförfarande.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	4
Upplysningar.....	4
Samrådskrets	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Kommunala ställningstaganden	6
Miljökvalitetsnormer	10
Strandskydd	13
Undersökning av miljöpåverkan.....	15
Planförslaget	18
Mark- och vattenanvändning	19
Stads- och landskapsbild	20
Kulturmiljö	27
Naturmiljö.....	29
Geotekniska förhållanden	40
Social miljö.....	42
Kommunikationer	43
Teknisk försörjning	46
Hälsa och säkerhet	47
Genomförandefrågor	53
Organisatoriska frågor	53
Fastighetsrättsliga frågor.....	55
Tekniska frågor	60
Ekonomiska frågor	60

Medverkande	61
Källor	61
Bilaga	62
Planbestämmelser med lagstöd	62

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under rubriken "Planförslaget - förutsättningar, förändringar och konsekvenser" under berörd rubrik.

Planens syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på Norra Ön.

Plandata

Stadsdel: Ön, Öbacka och Teg.

Planområdets area: 13 000 m². Se Figur 2.

Avstånd till Rådhusorget: 1 km.

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo.

Vattenområden: Umeälven.



Figur 2 Avgränsning av planområde.

Planens huvuddrag

Detaljplanen ger förutsättningar för två nya gång- och cykelbroar över Umeälven, som förbinder Ön med omgivande stadsdelar, samt en gång- och cykelväg mellan dessa broar över Ön. De nya broarna ansluter till befintliga gång- och cykelstråk på Teg, vid Norra Obbolavägen, respektive Öbackaparken, se Figur 3.



Figur 3 Utdrag ur plankarta för detaljplan Ön 1:96 med flera (broetapp).

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har därför genomförts.

Detaljplanens effekter och konsekvenser för miljön och människors hälsa sammanfattas i planbeskrivningen beskrivs mer utförligt i miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhörande planen. Genomförandet av detaljplanen kräver även tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken, vilket hanteras i en separat process.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna för nya gång- och cykelbroar i översiktsplan, fördjupning för Ön. Placeringen av bron över Lillån har justerats efter detaljplanens samråd och överensstämmer med placeringen i översiktsplanens markanvändningskarta. Placeringen anpassas till kulturmiljön kring byggnadsminnet

Tegsgården samt natur- och parkmiljön på platsen. Även bron över Storån följer föreslagen placering i översiktsplanen. Broarna och gång- och cykelkopplingen däremellan planläggs som en första etapp av planerad utveckling på Norra Ön.

Umeälven, både Lillån och Storån, omfattas av miljöbalkens strandskyddsbestämmelser. Strandskyddet gäller 100 m på varje sida om Lillån och Storån. Vid byggnation av broarna samt gång- och cykelväg kommer anläggningsarbeten ske inom strandskyddsområden. Strandskyddet upphävs inom planområdesgräns för detaljplanen [**a₁**, (**a₂**), (**a₃**)].

Allmän platsmark

Planförslaget reglerar allmän platsmark, på Tegssidan, Öbacka samt över Ön och över älven, i form av gång- och cykelväg [**GCVÄG** och (**GCVÄG**)] och en mindre del som gata [**GATA**]. På Teg respektive Öbacka ansluter planområdet till befintlig allmän platsmark. För att broarna ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till naturvärden på platsen regleras att belysning ska anpassas för att skydda nattaktiva djur [**belysning** och (**belysning**)]. För att broarna ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till de geotekniska förhållandena på platsen och säkerhetsaspekter regleras genom utformningsbestämmelse för allmän plats för landfästen på Norra Ön att landfäste ska pålas [**geo**].

Vattenområde

Då mellanstöden kommer stå i älven berör planen vattenområde. Detaljplanen reglerar området där broar får anläggas som vattenområde som får överbyggas med gång- och cykelbro [**(W₁)**] för bron över Lillån och [**(W₂)**] för bron över Storån.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat planförfarande, enligt 5 kap. plan- och bygglagen, då ett genomförande av planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta, maj 2026
- Planbeskrivning, maj 2026

Planeringsunderlag

- Inventering och bedömning av naturvärde Norra Ön, oktober 2017
- Översiktlig brouträdning Norra Ön-Öbacka, november 2019.
- Gestaltungsprogram två bropar, december 2021
- PM bro över Lillån, juni 2025
- PM bro över Storån, juni 2025
- Erosions- och åtgärdsutredning Norra Ön, april 2022
- Inventering av naturvärdesträd och eftersök av fladdermusspår i hålträd, januari 2025
- Naturvärdesinventering av bottenmiljön vid Norra Ön, januari 2025
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, januari 2025
- Miljökonsekvensbeskrivning broetapp, juni 2026
- Artskyddsutredning för nya bro- och vägförbindelser till norra Ön, januari 2026
- PM Geoteknisk utredning inför detaljplan nya GC-broar Ön, maj 2026
- Grundkarta, februari 2026
- Fastighetsförteckning, februari 2026

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i Fokus Total 2023 och *"BFS_2022_11_01_Bestammelsekatalog.xml"*

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

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 måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under

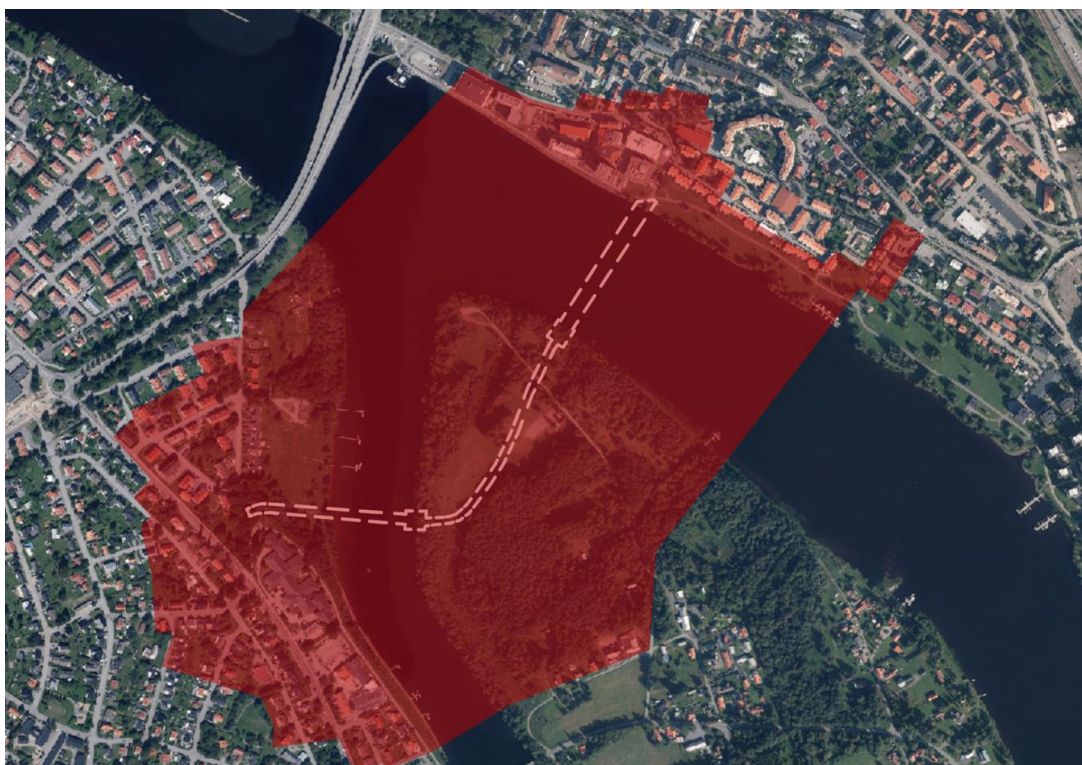
detaljplanprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Genomförandet av detaljplanen kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Parallellt med planprocessen pågår därför även en tillståndprocess. Planprocessen och tillståndprocessen har samma sakägarkrets och använder sig av samma fastighetsförteckning.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 4 redovisas detaljplanens samråds-krets.

Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 4. Sakägarkrets i rött, planområdet i vit streckad linje.

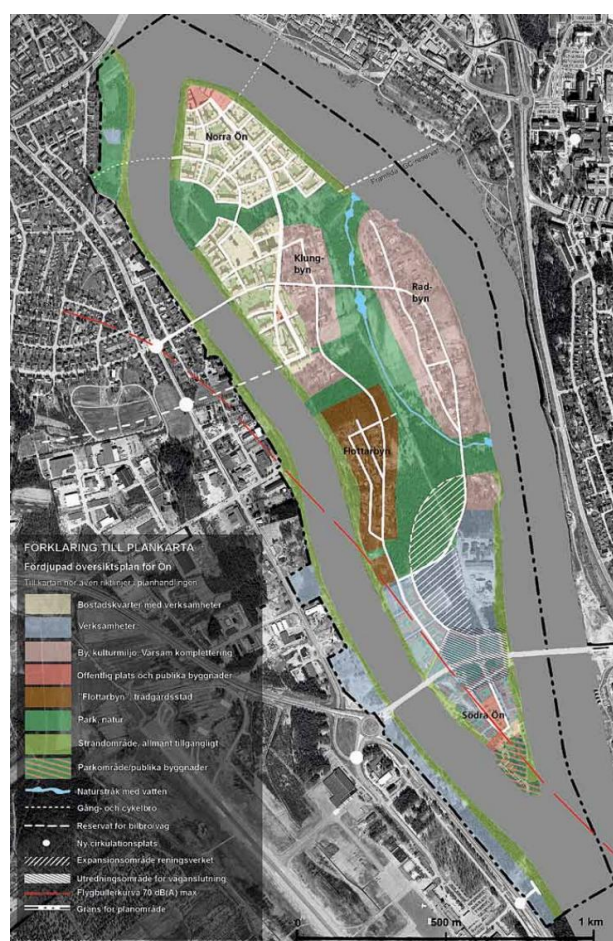
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planförslaget omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Ön¹. Inriktningen i FÖP:en är bland annat "bilsnål planering", vilket innebär att två nya gång- och cykelbroar föreslås med anslutning mot Öbacka och mot Teg. Broarnas läge avser att ge gång- och cykeltrafikanter en konkurrensfördel framför bilen.

I planförslaget har placeringen av bron mellan Teg och Ön justerats något i förhållande till översiktsplanens markanvändningskarta. Se Figur 5. I nuvarande planförslag placeras bron något längre söderut inom parkområdet på grund av anpassning till kulturmiljö, naturmiljö samt geotekniska förutsättningar.



Figur 5. Markanvändningskarta i FÖP Ön.

¹ Fördjupad översiktsplan för Ön (FÖP Ön), antagen av kommunfullmäktige 2008, aktualiserad 2024.

Planförslaget bedöms ligga i linje med den i FÖP Ön beslutade planeringsinriktningen för Norra Ön, samt länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplaner

Planområdet berör planlagda områden på Öbacka och Teg.

På Öbacka berör planområdet den befintliga detaljplanen, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Öbackaområdet (2480K-P67/1984). Se Figur 6. Området som omfattas är planlagt som allmän plats, park eller plantering samt vattenområde. Berörd del ersätts av nu aktuell detaljplan.



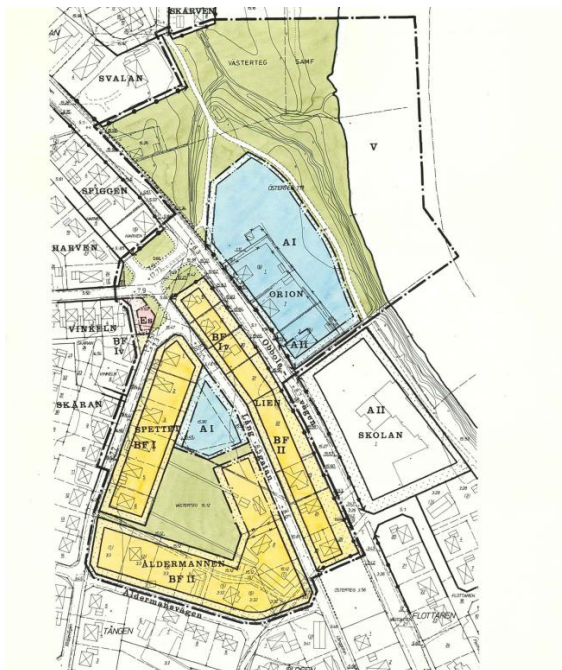
Figur 6. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Öbackaområdet (2480K-P67/1984).

På Öbacka omfattas också detaljplanen av Detaljplanen för fastigheten Laxen 31 m.fl. (Konstnärligt campus) (2480K-P09/37). Se Figur 7. Området som omfattas är planlagt som allmän plats, park samt öppet vattenområde där bryggor samt gång- och cykelbro kan bli aktuell. Berörd del ersätts av nu aktuell detaljplan.

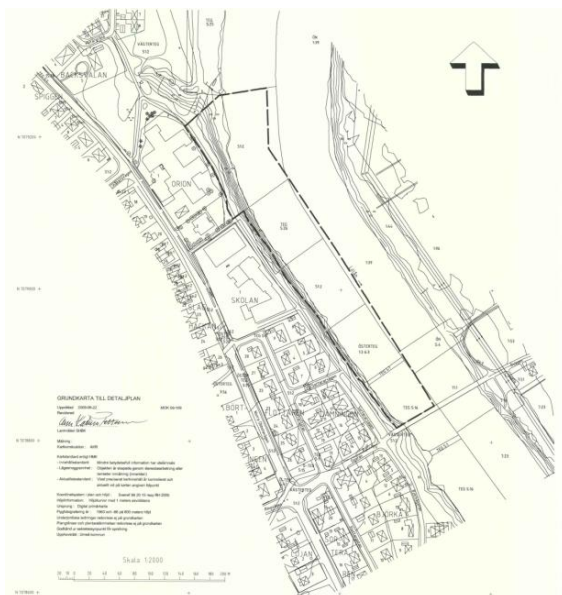


Figur 7. Detaljplanen för fastigheten Laxen 31 m.fl. (Konstnärligt campus) (2480K-P09/37).

På Teg omfattas detaljplanen av Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Orion m.m. jämte kvarteren Spettet och Åldermannen m.m. (A2/13) samt Upphävande för delar av Stadsplan för kvarteret Orion jämte kvarteren Spettet och Åldermannen & Stadsplan för Tegs municipalsamhälle (2480K-P09/44). Se Figur 8 och Figur 9. Området som omfattas är planlagt som allmän plats, park eller plantering. Berörd del ersätts av nu aktuell detaljplan.



Figur 8. Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Orion m.m. jämte kvarteren Spettet och Åldermannen m.m. (A2/13).



Figur 9. Upphävande för delar av Stadsplan för kvarteret Orion jämte kvarteren Spettet och Åldermannen & Stadsplan för Tegs municipalsamhälle (2480K-P09/44).

Pågående planprocesser

På Ön pågår detaljplanen för Norra Ön (BN-2013/00345). Delar av nuvarande planområde ingick i samrådet för detaljplanen för Norra Ön. Detaljplanens övergripande syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla en ny stadsdel inom centrala Umeå. Den nya stadsdelen ges förutsättningar att utvecklas till en långsiktigt hållbar del av staden, med ett genomtänkt transportnät och bebyggelsestruktur som kan möta stadens växande efterfrågan på bostäder och service.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2024-03-19 §60 att inleda planläggning för fastigheten Ön 1:96 m.fl. – broetapp.

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

Kommunala beslut i övrigt

Cykeltrafikprogram (2018). *Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.*

Riksintressen

Planområdet berörs av område som är av riksintresse för yrkesfisket. Skälet till riksintresset är att Ume-/Vindelälven är ett viktigt lek- och uppväxtområde för fisk, samt att laxen vandrar i älven på väg till sina lekområden.

Enligt 3 kap. 5 § miljöbalken ska planeringen för användning av mark- och vattenområden säkerställa fiskesektorns tillgång till fångstområden och viktiga lek- och uppväxtområden för betydande arter.

Planförslaget bedöms sammantaget medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön i vatten. Ett genomförande av planen leder till ingrepp i strandzoner med höga naturvärden vid landfästen och mellanstöd samt tillfälligt förhöjd grumling i och närmast nedströms arbetsområdet under byggskedet. Konsekvenserna bedöms dock vara lokala, kortvariga och övergående och på några års sikt bedöms planförslagets konsekvenser för naturmiljön, och därmed även riksintresset för yrkesfisket, i Umeälven bli obetydliga.

Planområdet ligger inom riksintresset Umeå Airports påverkansområde för flyghinder. Inom planområdet ska inga objekt överstiga en totalhöjd (markläge + objekt) om 59,4 m ö.h.

Miljökvalitetsnormer

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

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Eftersom planen syftar till att möjliggöra för en ny gång- och cykelkoppling bedöms tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

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

Norra Ön är belägen inom vattenförekomsten (SE 708510–760630) som omfattar nedersta delen av älven, från Baggböle till mynningen i havet. Älven delar upp sig tillfälligt i Lillån respektive Storån när den passerar Ön. I förvaltningscykel 3 omfattar förekomsten både Storån och Lillån men i kommande förvaltningscykel 4 ska Lillån, som historiskt varit starkt påverkad av timmerflottning, urskiljas som en egen vattenförekomst. Klassningarna för cykel 4 är dock ännu inte tillgängliga vid

upprättandet av MKB (juni 2026), för detaljplanen, varför beskrivningar och bedömningar utgår från uppgifterna i förvaltningscykel 3.

Miljökvalitetsnorm för vattenförekomsten är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2033 samt till god kemisk ytvattenstatus med undantag i form av mindre stränga krav för de i landet överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar. En sammanställning av vattenförekomstens MKN och statusklassning ges i

Tabell 1.

Tabell 1. VISS statusklassificering av recipienten Umeälven enligt förvaltningscykel 3.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Umeälven SE 708510-760630	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus med undantag

Idag uppnås inte miljökvalitetsnormen för ekologisk status som är klassad som måttlig för vattenförekomsten. Utslagsgivande är de hydromorfologiska parametrarna konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Dessa har idag måttlig status på grund av påverkan från vattenkraft, rätning och rensning av fåran för flottning samt ianspråktagande av mark i vattendragets svämplan och närområde för odling, bebyggelse eller annan verksamhet vilket har försämrat konnektiviteten mellan vattendragsfåra och strand. Denna påverkan gör i sin tur att även kvalitetsfaktorn fisk bedömts ha måttlig status då den negativa påverkan på vattendraget bedöms vara så stor att förutsättningar saknas för ett varierat och långsiktigt hållbart fiskbestånd.

Kemisk status är klassad som uppnår ej god då gränsvärdena överskrids för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE). Halter av Hg och PBDE överskrids i Sveriges samtliga vattenförekomster till följd av långväga atmosfärisk deposition.

Miljökvalitetsnorm för fisk- och musselvatten

Umeälven omfattas även av förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. I Naturvårdsverkets förteckning över sådana vatten är nedre Umeälven upptaget som ett så kallat laxfiskvatten. Därmed omfattas älven av MKN som bland annat anger att halten uppslammade fasta substanser i vattnet inte får överstiga 25 mg/l.

Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget påverkar vattenförekomsten genom anläggande av nya mellanstöd och landfästen samt erosionsskydd vilket påverkar bottensubstratet och innebär ytterligare ianspråktagande av mark i älvens närområde och svämplan. Arbeten kopplade till grundläggning av broarna kommer vidare att orsaka grumling vid spontning, pålning, schaktning och påförande av erosionsskydd. Även nederbörd på blottlagda ytor inom arbetsområdet samt eventuell bortledning av länsvatten från schakter kan temporärt under planens genomförandeskede bidra till förhöjd grumling.

Utförda spridningsberäkningar (SMHI, 2026) visar dock att haltökningen av suspenderat sediment i samband med anläggandet av broarna är begränsad och snabbt klingar av nedströms. Då grumlingen endast är kortvarig och övergående bedöms den inte påverka vattenkvaliteten på något sätt som försvårar uppnåendet av vattenförekomstens miljökvalitetsnormer. Den bedöms heller inte vara av sådan omfattning att den riskerar att påverka växt- och djurliv eller bottenmiljöerna nedströms märkbart.

Broarna bedöms inte heller riskera att försämra vattendragets hydromorfologiska status. Utförda nivå-, flödes- och strömningsberäkningar (SMHI, 2026) visar att broarnas dämningseffekt uppströms är marginell; cirka 1,5 cm i Lillån och 2,5 cm i Storån närmast uppströms broarna vid ett 100-årsflöde. Även broarnas påverkan på strömningshastigheten är marginell och lokal.

Förutsatt att god hänsyn tas i byggskedet och att arbeten i vatten förläggs under lämplig årstid bedöms störningarna kunna begränsas tillräckligt för att undvika någon mer betydande påverkan på fiskvandring. Planförslaget bedöms därmed kunna genomföras utan statusförsämring av vattendragets konnektivitet i upp- och nedströms riktning.

Planförslaget innebär tillkommande ingrepp i vattendragets närområde genom anläggande av landfästen med tillhörande erosionsskydd. Ingreppen är dock arealmässigt små och begränsas ytterligare av att svämplanets strukturer delvis kan bevaras under broarna.

Enligt uppgift i VISS uppgår andelen anlagda ytor och/eller aktivt brukad mark i nuläget till cirka 17 procent av älvens närområde. Intervallet för måttlig status, som råder idag, är 15–35 procent. De tillkommande ingreppen är därmed så arealmässigt små att de kumulativa effekterna av befintliga och tillkommande anläggningar inte riskerar leda till att den totala andelen påverkad mark inom älvens svämplan eller närområde blir så hög att statusklassningen försämras.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms sammantaget att planförslaget medför obetydliga effekter på ytvattenkvaliteten i älven gentemot såväl nuläget som nollalternativet. Ett genomförande av planen bedöms också kunna ske utan att

möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten äventyras. Med planerade skyddsåtgärder och god tidsmässig anpassning av arbetena bedöms det även vara möjligt att begränsa halterna av suspenderat material till under 25 mg/l som är en MKN enligt fisk- och musselvattendirektivet.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

I stort sett hela planområdet omfattas av strandskydd förutom en del av gång- och cykelvägen över Ön. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom den del av planområdet som berörs. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Motiv till upphävande av strandskydd

Intresset att ta planområdet i anspråk bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen. Planområdet ligger centralt i staden och det är angeläget för stadens utveckling att stärka kopplingen mellan de två sidorna av älven och Ön. De nya broarna leder till fler passager över älven, för gång- och cykeltrafik, vilket ökar tillgängligheten och rörligheten i staden och ger bättre förutsättningar att nyttja hållbara färd sätt. Det i sin tur kan leda till minskad påverkan av trafikbuller och förbättrad luftmiljö i centrala Umeå.

Särskilt skäl för upphävande av strandskydd

De särskilda skälen till att det aktuella området behöver tas i anspråk är att ny gång- och cykelförbindelse över älven utgör ett angeläget allmänt intresse (7 kap 18 e § punkt 5 MB) och att det är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 e § punkt 3 MB). Alternativa placeringar av gång- och cykelkopplingar över älven har utretts. Den i detaljplanen föreslagna placeringen av broarna har bedömts som den mest lämpade både ur ett genomförandeperspektiv och att den gör mest nytta för gång- och cykeltrafiken i staden.

Fri passage längs älven

Planområdet är begränsat till det område som behövs för broarna och gång- och cykelväg dem emellan över Ön. Områdena närmast älven planläggs som allmän plats GCVÄG och blir en del av befintliga rekreativa gångstråk längs älven. På Teggsidan

kommer befintligt gångstråk utmed älven, nr 1 i Figur 10 nedan, fortsatt fungera som idag. Stränderna på Ön är i dag rätt så otillgängliga, eftersom de utgörs av branta slänter. Broarnas landfästen kommer att anläggas i befintlig marknivå, ovanför slänterna, vilket möjliggör passage under bron, nr 2 och 3 i kartbilden nedan. Landfästet i Öbackaparken, nr 4 i kartbilden, ansluter också till befintlig marknivå som ligger närmare älvens nivå men med ett öppet utrymme mellan landfästet och älven. Passage under bron i det här läget kommer inte att vara möjlig mer än för drift och underhåll av bron. Möjligheten att ta sig både över och under de nya broarna möjliggör fri passage längs älven och god tillgång till strandområdena.



Figur 10. Strandskyddets avgränsning, 100 m från strandlinjen, markerad med grön streckad linje. Strandskyddet upphävs för berörda delar inom planområdet. Vita markeringar och siffror symboliserar fria passager utmed stränderna.

Förenlighet med strandskyddets syfte

Föreslagen detaljplan bedöms vara förenlig med strandskyddets syften att stranden ska vara tillgänglig för allmänheten då marken närmast älven får markanvändningen allmän plats, gång- och cykelväg, och att det finns möjlighet till fria passager längs med strandområdena. Planen bedöms förenlig med strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv genom att befintliga förhållanden endast i liten omfattning påverkas permanent och under byggskedet lokalt och kortvarigt.

Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas inom område markerat med [a₁, (a₂) och (a₃)] i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att risk för betydande miljöpåverkan finns avseende intrång i värdefulla naturmiljöer, påverkan av fridlysta arter, påverkan på vattenförekomst och stabilitet.

Beslut om betydande miljöpåverkan togs 24 januari 2025.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande antas innebära en betydande miljöpåverkan varför en MKB har upprättats. De delar som i undersökningen visar på viss påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen kan innebära betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. miljöbalken, har därför genomförts.

Genomförandet av detaljplanen kräver tillstånd för vattenverksamhet och en tillstånds-MKB kommer därför även att uppföras. Detaljplanens MKB och tillstånds-MKB för vattenverksamheten samordnades i detaljplanens samrådsskede. Under samrådet för detaljplanen hänvisades därför till tillståndsprocessens samrådsunderlag, Underlag för avgränsningssamråd Norra Ön, Bjerking 2025-02-05, för beskrivning av även detaljplanens konsekvenser. Tillståndsprocessen är inne i ett kompletterande avgränsningssamråd för att kunna färdigställa en mer detaljerad tillstånds-MKB.

Detaljplanens konsekvenser beskrivs i en miljökonsekvensbeskrivning tillhörande planen, Miljökonsekvensbeskrivning, Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp). Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver planförslaget och bedömer dess effekter och konsekvenser för miljön och människors hälsa.

Sammanfattning av miljökonsekvenser

Planförslaget berör förhållandevis små ytor och har som specifikt syfte att möjliggöra anläggandet av en ny gång- och cykelförbindelse över Umeälven mellan Teg och Öbacka, via Ön. Ett genomförande av planförslaget innebär därmed anläggande av två nya broar, en över Lillån och en över Storån, samt av en ny GC-väg över Norra Ön. De huvudsakliga miljökonsekvenserna av planen är kopplade till ingrepp i Öns värdefulla strandskogar, som utgör livsmiljö för ett flertal skyddade arter, direkta ingrepp och grumlingspåverkan av vattenmiljön i älven, förändrad landskapsbild, bättre förutsättningar för friluftsliv och rekreation samt buller under byggtiden.

Landskapsbilden påverkas genom att de nya broarna blir visuella landmärken längs älven vilket främst vid Lillån, där det lokala årummet är präglat av oexploaterade naturmiljöer, innebär negativ påverkan. Ökad tillgänglighet och tillgång till nya utblickar längs älven, mot Ön och över staden från de planerade broarna kan samtidigt bidra positivt till landskapsbilden.

För naturmiljön på land uppstår påtagliga negativa konsekvenser främst till följd av ingrepp i värdefulla strandskogar på Norra Ön. Både permanenta och temporära ingrepp påverkar vegetation och jordmån och leder till förlust av naturmiljöer, fragmentering, ändrat mikroklimat och ökad störning från ljud, ljus och mänsklig aktivitet. Ett flertal naturvärdesträd kommer att behöva fällas, men antalet kan eventuellt begränsas genom anpassningar under byggskedet. Då ingreppen endast berör en liten andel av Norra Öns lövskogsmiljöer bedöms dock att planen kan genomföras utan någon betydande försämring av Öns funktion som länk i den regionala ekologiska lövskogskorridoren längs Umeälven.

Negativa konsekvenser för växt- och djurliv i vatten uppkommer lokalt och temporärt till följd av muddring och fyllning i värdefulla strandzoner samt grumlingseffekter. Utförda spridningsberäkningar tyder dock på att grumlingen blir begränsad och snabbt klingar av nedströms. Dess effekter bedöms bli kortvariga och övergående. Planförslaget bedöms inte riskera att försämrade vattenförekomstens statusklassning eller äventyra möjligheterna att nå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

För rekreation och friluftsliv innebär planförslaget påtagliga positiva konsekvenser genom att tillgängligheten till Ön, som utgör ett attraktivt område för närrekreation, förbättras avsevärt för många boende i centrala staden. Planen bidrar även till att nya attraktiva kopplingar tillskapas och binder samman älvens bägge sidor vilket ökar tillgängligheten i staden och skapar bättre förutsättningar för bland annat arbetspendlare och vardagsresor med hållbara färdssätt.

Planen innebär också ingrepp i livsmiljöer för flera skyddade arter bland annat mindre hackspett, vittryggig hackspett och ett flertal arter av fladdermöss. Flera av arterna bedöms i viss mån påverkas av planförslaget men med stöd av utförda artskyddsutredningar bedöms att det, förutsatt att god hänsyn tas i

genomförandeskedet, bör vara möjligt att genomföra planen utan att arterna påverkas i sådan omfattning eller på sådant sätt att artskyddsförbud utlöses. För att ytterligare minimera denna risk rekommenderas en rad skydds- och kompensationsåtgärder för mindre hackspett, vittryggig hackspett och fladdermöss. Skyddsåtgärderna handlar främst om att så långt möjligt spara och skydda skog och värdeträd inom temporärt nyttjade ytor i arbetsområdet. Kompensationsåtgärderna utgörs främst av kvalitetshöjande åtgärder i kvarvarande skogsområden på Ön samt åtgärder för att begränsa ljusföroreningar nattetid.

Under byggskedet kommer de närmast omgivande områdena att påverkas av förhöjda bullernivåer. Konsekvenserna begränsas dock betydligt genom att kommunen avser att etablera pålar för broarnas grundläggning genom borrhning, i stället för traditionell slagning med pålkran. Även beträffande vibrationer förutsätts att konsekvenserna begränsas genom kravställning på entreprenadarbetena.

De geotekniska förhållandena i området innebär generellt en risk för ras och skred i älvbrinkarna i samband med uppförande av nya anläggningar. Förhållandet är dock väl känt och med erforderliga stabilitetshöjande åtgärder bedöms planförslaget kunna genomföras utan tillkommande risker för människors hälsa till följd av ras och skred. Inte heller risker kopplat till översvämning bedöms öka i någon beaktansvärd grad. Nedan ges en sammanställning av planförslagets konsekvenser, se Tabell 2.

Tabell 2. Planförslagets konsekvenser.

Miljöaspekt	Kommentar
Landskapsbild	Måttliga negativa konsekvenser genom ingrepp i det orörda, naturpräglade årummet i Lillån vid Teg och genom öppnandet av det skyddade landskapsrummet på Norra Ön.
Naturmiljö på land	Stora negativa konsekvenser främst knutet till ingrepp i strandskogar av högt naturvärde på Ön som utgör livsmiljö för skyddade och rödlistade arter. Med ambitiösa skyddsåtgärder i byggskedet för att minimera skador på värdefull skog och värdeträd finns eventuellt förutsättningar att minska de negativa konsekvenserna till måttliga.
Naturmiljö i vatten	Lokalt och kortsiktigt uppkommer tydliga negativa konsekvenser för vattenlevande flora och fauna genom muddring och påförande av stödfyllnad och erosionsskydd i strandzoner med höga naturvärden samt genom grumling. Effekterna är dock övergående och med planerade naturanpassningar bedöms likvärdiga naturvärden återkomma relativt snabbt. Sammantaget bedöms planen därmed innebära små negativa konsekvenser för naturmiljö i vatten.
Ytvatten	Kortsiktigt uppstår små negativa effekter genom förhöjd grumling men dessa är övergående och på sikt bedöms påverkan på vattenkvaliteten bli obetydlig. Ingen statusförsämring bedöms uppkomma och möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten bedöms inte äventyras.
Markmiljö och sediment	Obetydliga konsekvenser. I byggskedet berörs mark med förhöjda föroreningshalter föroreningsspridning bedöms kunna undvikas genom god masshantering. Arsenikhaltiga älvsediment kommer i viss mån spridas nedströms men halterna bedöms vara naturliga för platsen och inte orsaka försämrade förhållanden vid återsedimentering.
Rekreation och friluftsliv	Stora positiva konsekvenser genom tillgängliggörande av attraktiva närrekreatiomsområden för många boende i centrala Umeå och förbättrade möjligheter att färdas tvärs älven till fots och med cykel.
Boendemiljö avseende buller och vibrationer	Under byggskedet uppkommer buller och vibrationer främst vid pålning och spontning. Beräkningar visar dock att Naturvårdsverkets riktvärden för buller kan klaras med anpassade byggmetoder i kombination med skyddsåtgärder. Vibrationer kan orsaka viss störning men det förutsätts att kravställning i byggskedet begränsar effekterna. Sammantaget bedöms därmed de negativa konsekvenserna för boendemiljön till följd av buller och vibrationer bli små.

Risk och säkerhet	Viss risk för ras, skred, erosion och översvämning föreligger utmed älven. Förhållandena är dock väl kända och bedöms tekniskt hanterbara varför planen bedöms kunna genomföras utan negativa konsekvenser för risk och säkerhet.
-------------------	---

Konsekvensskala för miljöbedömning med färgkodning

Stora positiva	Måttligt positiva	Små positiva	Inga/ obetydliga	Små negativa	Måttligt negativa	Stora negativa
-------------------	----------------------	-----------------	---------------------	-----------------	----------------------	-------------------

Planförslaget

- förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.



Figur 11. Illustration av ny gång- och cykelförbindelse mellan Teg - Ön - Öbacka

Detaljplanen möjliggör för två nya gång- och cykelbroar över älven samt en gång- och cykelförbindelse dem emellan över Norra Ön, se Figur 11. Broarna förstärker den fysiska kopplingen mellan Umeås centrala stadsdelar, skapar gena stråk genom staden och ökar närheten till älven. De medverkar även till ökad rörelserikedom, att rörelse och aktivitet kan bli en naturlig del av vardagen och fritiden samt bidrar till att stärka en hållbar mobilitet där fotgängare och cyklister prioriteras.

Mark- och vattenanvändning

Större delar av planområdet berör det som nu är natur- och parkmark. Mitt på Ön finns halvöppna naturmiljöer och strandlövskogar längs strandbrinkarna. Mitt på Ön korsar även planområdet en befintlig väg, Nabbvägen. På både Tegssidan och Öbackasidan ansluter planområdet till befintliga gång- och cykelbanor. På Tegssidan sluttar terrängen ner mot älven medan den på Öbackasidan är relativt flack. Strandbrinkarna på Ön sluttar brant ner mot älven. Planområdet omfattar även vattenområden i älven.

Förändringar och konsekvenser

Syftet med detaljplanen, **Fel! Hittar inte referensskälla.** är att inom området skapa p lanmässiga förutsättningar för allmän plats gång- och cykelväg [GCVÄG] och en mindre del som gata [GATA]. Gång- och cykelvägen binder samman Teg med Öbacka via Ön. Gata planläggs enbart över befintlig gata (Nabbvägen) mitt på Ön för att möjliggöra fortsatt biltrafik på Nabbvägen.

Utsnitt ur plankartan visar planområdets avgränsning, *Figur 12.*

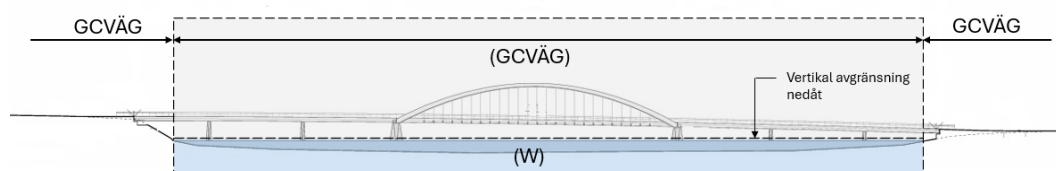


Figur 12. Avgränsning av planområdet.

Där gång- och cykelvägen går på bro över Storån regleras det i detaljplanen som allmän plats gång- och cykelväg som är avgränsad vertikalt nedåt till +0,6 meter över

angivet nollplan **[(GCVÄG)]**. Inom samma område är det reglerat som vattenområde som får överbyggas med bro. Inom området får även konstruktioner för brons funktion samt erosionsskydd anläggas. En farledsbredd på minst 80 meter ska finnas. Denna användning är avgränsad vertikalt uppåt till +0,6 meter över angivet nollplan **[(W₂)]**. Den vertikala avgränsningen innebär att användningen vattenområde gäller mellan nollplanet till +0,6 meter, vilket motsvarar medelvattennivån i älven, och användningen gång- och cykelväg är tillåten över +0,6 meter, se principskiss Figur 13.

Där gång- och cykelvägen går på bro över Lillån regleras det i detaljplanen allmän plats gång- och cykelväg som är avgränsad vertikalt nedåt till +0,6 meter över angivet nollplan **[(GCVÄG)]**. Inom samma område är det reglerat som vattenområde som får överbyggas med bro inklusive konstruktioner för brons funktion samt att erosionsskydd får anläggas. Denna användning är avgränsad vertikalt uppåt till +0,6 meter över angivet nollplan **[(W₁)]**. Den vertikala avgränsningen innebär att användningen vattenområde är tillåtet mellan nollplanet till +0,6 meter och användningen gång- och cykelväg är tillåtet över +0,6 meter.



Figur 13. Principskiss på reglering av broarna i detaljplanen.

Regleringen av broarna i detaljplanen, med vertikal avgränsning, syftar till att möjliggöra för gång- och cykelbroar över Lillån respektive Storån samtidigt som älvens karaktär och funktion av öppet vatten ska bibehållas under broarna.

För att minimera påverkan från belysning, på gång- och cykelvägar och broar, på nattaktiva djur regleras utformning av allmän plats med egenskapsbestämmelse **[belysning och (belysning)]**.

Stads- och landskapsbild

Området som berörs av planen är inte bebyggt idag. Sydvästra delen av planområdet omfattar en del av parkområde vid Togs vård- och omsorgsboende. Planområdet ansluter i nordost till strandpromenaden vid Konstnärligt campus och Öbackaparken. Delen där planområdet går över Norra Ön består av skogbeklädda strandbrinkar samt halvöppna till öppna områden se Figur 14.

De planerade brolägena ligger i Lillån respektive Storån. Karaktärerna i årummet skiljer sig åt mellan Storån på Öns norra sida och Lillån på den västra. Kring Storån är landskapet öppet med en mer urban karaktär, anlagda stränder och bebyggelse som i delar som Konstnärligt campus och Öbacka närmar sig den norra älvstranden på

stadssidan. Lillån är mer intim och lummig med ett naturnära landskap med skogbeklädda älvbrinkar. Ösidan av Storån består även av en skogbeklädd älvbrink.

Viktiga vypunkter som kommer att påverkas av de nya broarna är framför allt längs norra älvstranden mellan Kyrkbron och Blå vägen en bit öster om Öbacka, från Kyrkbron i väster, från delar av södra älvstranden öster om Kyrkbron samt från strandnära delar av Norra Ön.



Figur 14. Planområdets läge vid Lillån respektive Storån.

Förändringar och konsekvenser

Parallellt med detaljplanen har en process kring utformningen av de nya gång- och cykelbroarna genomförts i form av brouredningar, gestaltungsprogram och utformnings-PM. Detaljplanen reglerar inte gestaltning eller utformning av broarna men processen har gett underlag för vad detaljplanen behöver ge utrymme och förutsättningar för.

De två tillkommande broarna utgör nya landmärken i älvlandskapet och blir ytterligare tillskott till tidigare generationer av broförbindelser med arkitektoniska uttryck från sina respektive tider med sina tekniska och funktionella villkor. Utgångspunkten för gestaltningen av de nya broarna är att hålla dem låga, med vilket menas att brobanorna ligger på en höjd som sömlöst ansluter till befintliga marknivåer för att ge god framkomlighet för gång och cykel. En annan utgångspunkt har varit att gestaltningen av broarna också ska vara underordnad de olika årummen och dess landskapsbild. Nedan beskrivs kortfattat den planerade utformningen för respektive bro.

Storån

Bron över Storån, se Figur 15–18 som ska utgöra förbindelse mellan Öbacka och nordöstra delen av Ön planeras bli en bågbro med dubbla bågar i svag lutning mot varandra. Den övergripande gestaltningsidén är en slank och kontinuerligt formad brobalk i stål med en flack lutning som landar på var sida så sömlöst som möjligt i övergången till anslutande mark och gc-vägar. Mitt i älven reser sig det höga bågspannet och markerar ett språng som kan ses på stora avstånd och markerar den viktiga nya stadskopplingen samtidigt som vattenspegeln visuellt frigörs.

Bron föreslås bestå av en bågbrodel i stål och anslutande stålbalkbroar från båda sidor om bågbron. Det bedöms behövas ca sex mellanstöd i betong som kommer att placeras i älven. Bron ansluter till land via landfästen som förstärks med erosionsskydd och eventuellt spont. Brobanan planeras bli genomgående 8 meter bred och ha en fri höjd på 3,5 meter, under bågarna på bron, för att drift och underhåll ska kunna utföras på ett rationellt sätt. Detaljplanen reglerar en farledsbredd på minst 80 meter under bågbron. Den seglingsfria höjden planeras bli minst 3,8 meter.

För att säkerställa brokonstruktionen kommer landfästen och mellanstöd att pålas till fast mark. Stabilitetshöjande åtgärder kommer att utföras i anslutning till landfästen där behov finns. Erosionsskydd anläggs i slänterna vid landfästena på Ön. Princip för anläggande av erosionsskydd kan ske enligt erosions- och åtgärdsutredning Tyréns (2022).



Figur 15. Illustration över möjlig utformning av bro över Storån. Källa: Rundquist och Bjerking.



Figur 16. Illustration över möjlig utformning av bro över Storån. Vy från Öbackaparken. Källa: Rundquist och Bjerking.



Figur 17. Illustration över möjlig utformning av bro över Storån. Vy från Ön mot Öbacka. Källa: Rundquist och Bjerking.



Figur 18. Illustration över möjlig utformning av bro över Storån. Vy mot Ön. Källa: Rundquist och Bjerking.

Bron över Storån planeras få en gestaltning som syftar till att skapa dynamik i det större älvrummet och samtidigt göra bron till ett tydligt landmärke i den lokala stadsbilden kring Öbackaparken och Norra Ön. Brons ingrepp i de längre utblickarna längs Storån och Umeälven bedöms bli begränsad då den berörda sträckan redan idag har en urban prägel där de längre utblickarna över älven delvis redan är påverkade av större broar för vägtrafik.

Lillån

Bron över Lillån, se Figur 14 och Figur 19–21, skapar förbindelse mellan Teg och västra delen av Ön. Gestaltningen av bron ska stärka den intima, lummiga känslan längs Lillån. Materialet, skalan och detaljerna anknyter till platsens historia genom referenser till timmerflottningen. Räcken, mellanstöd och brons undersida utformas för att upplevas på nära håll. Lillåbrons utformning är nyskapande, men stärker också

identiteten som älvsstad och värdesätter historien och igenkänningen. Lillåbron inspireras av kontrasterna mellan nytt och gammalt. Känslan av trä är betydelsefull och en mörk färgsättning stärker brons identitet.

Strandpromenaden är en viktig del av centrala Umeå, den ska vara upplevelserik, sammanhängande och tillgänglig. Bron får en rak linjeföring med ett högt läge över Lillån och dess branta stränder. Anslutningen till strandområdena på Ön och gång- och cykelvägen på Teg blir sömlös men det kommer också att vara möjligt att röra sig under bron på Tegssidan. Det höga läget möjliggör upplevelse av höjdskillnaden och den lummiga strandskogen.

Det bedöms bli tre mellanstöd i Lillån. Bron ansluter till landfäste på Teg i höjd med gc-bana i befintligt parkområde, ca 50 meter norr om Tegs vård- och omsorgsboende, via en ca 50 meter lång landbro. På Ö-sidan ansluter bron till landfäste i befintlig slänt ovan vattenlinjen.

Brobanan planeras bli genomgående 8 meter bred och ha en segelfri höjd på 3,6 meter. Höjden under landbron blir minst 3,5 meter i höjd med stigen utmed stranden. Parkområdet kring landfästet utformas för att bl.a. stärka och utveckla området kring den befintliga pulkabacken.

För att säkerställa brokonstruktionen utförs stabilitetshöjande åtgärder i de landfästen där behov finns. Strandnära slänter, där träd behöver fällas på grund av att arbeten för brobygget behöver utföras, stabilitetssäkras genom att erosionsskydd av kross- och naturstensmaterial anläggs. Princip för anläggande av erosionsskydd kan ske enligt erosions- och åtgärdsutredning Tyréns (2022).



Figur 19. Illustration över möjlig utformning av bro över Lillån. Teg till vänster i bild och Ön till höger. Källa: Rundquist och Bjerking.



Figur 20. Illustration över möjlig utformning av bro över Lillån. Vy från strandpromenaden på Teg, Ön till höger i bild. Källa: Rundquist och Bjerking.



Figur 21. Illustration över möjlig utformning av bro över Lillån. Vy mot Ön. Källa: Rundquist och Bjerking.

Över Lillån anläggs den nya bron på en relativt ostörd åsträcka, även om vissa befintliga anläggningar är väl synliga i landskapet. Här bedöms en ny åtta meter bred bro, huvudsakligen i stål och betong, tydligt påverka det lokala årummets rofyllda naturprägel. Bron får också en relativt lång sträckning över land i strandområdet på Tegsidan, inklusive ett landstående mellanstöd, som lokalt påverkar vyerna och upplevelsen av älvrummet påtagligt, främst från befintliga strandpromenader vid Teg. Sammantaget kan detta göra att det lokala årummet skiftar karaktär och i högre grad upplevs som en urban miljö. Räcken och belysningsstolpar i trä, som skisserats i det preliminära gestaltungsforlaget, och knyter an till Lillåns historik med

timmerflottning, bidrar dock i viss mån till att bron smälter bättre in i det omgivande landskapet och mildrar delvis dess inverkan på landskapsupplevelsen.

Gång- och cykelväg över Ön

På Norra Ön är den planerade GC-vägen mellan broarna förlagd i kanten av den öppna gräsmarken som en anpassning till den befintliga miljöns strukturer och naturvärden. Den färdiga vägen i sig bedöms därmed endast orsaka små ingrepp i den befintliga landskapsbilden på Norra Ön. Planens sammantagna påverkan på landskapsbilden innebär dock, trots de anpassningar som gjorts, en tydlig påverkan på de idag orörda lokala landskapsrummen inom Norra Ön. Detta bland annat genom att nya öppningar mot vattnet uppkommer där landfästena skapar luckor i den idag sammanhängande strandskogen.

De nya broarna med cykelväg kommer att öka tillgängligheten till Ön påtagligt. Därmed kommer också antalet gång- och cykelrörelser i området att öka vilket i sig kan påverka upplevelsen av det lokala landskapet. Belysningen på broarna kommer också att påverka landskapsbilden under dygnets mörka timmar, då delar av Ön blir synliga även kvällstid och ljusen kommer att synas väl över vattnet. Ön kommer att göra sig påmind från närliggande områden, och upplevas som en mer integrerad del i staden.

Planen innebär också att området kan upplevas av fler människor och att nya utblickar över älven och dess stränder skapas från Ön och de nya broarna, vilket kan upplevas som positivt av många.

Sammantaget bedöms att de föreslagna broarna medför måttliga negativa konsekvenser för landskapsbilden jämfört med nuläget, främst till följd av att bron över Lillån påverkar det lokala årummets lugna naturkaraktär.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till kulturmiljö av riksintresse, Centrala Umeå, i den del där gång- och cykelbron över Storån ansluter till Öbackaparken, se Figur 22.

Ny gång- och cykelbro över Lillån ansluter till befintlig gång- och cykelväg utmed stranden på Teg som ansluter till gång- och cykelstråk utmed Norra Obbolavägen på Tegssidan. I anslutning till den befintliga gång- och cykelvägen vid Norra Obbolavägen ligger Tegsgården, se Figur 22 och Figur 23.



Figur 22. Tegsgårdens läge, grön ringmarkering, samt gräns för kulturmiljö av riksintresse, streckad linje, i förhållande till planerade gång- och cykelbroar.

Tegsgården är en mindre herrgård uppförd 1825 för kommissionslantmätare Jonas Gustaf Stenberg. Herrgården har ett brutet valmat tak med tvåkupigt lertegel och skorstenar med vackert profilerade krön. Fasaden består av profilerad locklistpanel och synliga knutlådor. Fönstren är mittpostfönster med sex rutor. Byggnaden har också en rikt dekorerad förstukvist från 1894.



Figur 23. Tegsgården.

Inom parkområdet i anslutning till Tegsgården finns en jordkällare som har tillhört gården men den ligger inte längre inom samma fastighet och ingår inte i byggnadsminnet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ha negativ påverkan på kulturmiljö av riksintresse, Centrala Umeå. Planförslaget bedöms i driftskedet heller inte påverka den befintliga kulturmiljön, byggnadsminnet Tegsgården. I byggskedet bedöms närliggande kulturlämningar kunna skyddas, så även jordkällaren. Inga betydande negativa konsekvenser för kulturmiljön bedöms därmed uppkomma.

Naturmiljö

Planen berör ett flertal naturmiljöer; strandlövskogar vid älvbrinkarna, halvöppna marker på centrala Ön och anlagd parkmark vid Öbacka. De berörda lövskogarna har bedömts med vissa naturvärden på Tegssidan och strandlövskogar med påtagliga till höga naturvärden längs stränderna på Norra Ön. Strandlövskogarna domineras av asp, rönn, sälg, björk, gråal och hägg med stor variation i ålder, grovstammiga träd och död ved i olika former. Strukturer som gynnar en stor artrikedom av framför allt insekter och fåglar.

Vid Öbacka berör planen anlagd parkmark utan nämnvärda naturvärden.



Figur 24. Kartan visar identifierade naturvärdesobjekt från en naturinventering (Enetjärn, 2017) och en fördjupad inventering av värdeträd (Tyréns, 2025). Även läget för jordkällare på Teg visas som ev. kan fungera som boplats för fladdermöss. Källa: MKB för detaljplan, Bjerking 2026.

I naturvärdesinventering, *Inventering och bedömning av naturvärden Norra Ön* (Enetjärn 2017), har naturvärden identifierats och klassats, se Figur 24. De högsta

värdena är knutna till strandskogarna i älvbrinkarna, där de nedre delarna tidvis översvämmas vid högvatten. Dessa skogar har lång skoglig kontinuitet och en hög grad av naturlighet, rikt inslag av grova träd och rik tillgång på död ved. En längre sammanhängande bård av strandskog utmed Öns nordvästsida, som sträcker sig förbi platsen för den planerade nya bron, har tagits upp som ett värdeobjekt av klass 2 (høgt naturvärde). Även ett större aspdominerat skogsområde med inslag av grova lönträd beläget centralt på Norra Ön strax söder om planerad ny GC-väg har förts till värdeklass 2. Strandzonen på östsidan, mot Storån, har också värdefulla skogsmiljöer och har tagits upp som ett objekt av påtagligt naturvärde (klass 3).

En fördjupad inventering, från 2024, av värdeträd och deras potential som boplats för fladdermöss har också utförts inom de ytor som berörs av planförslaget (Tyréns, 2025, bifogad som bilaga 2). Vid denna inventering noterades ett stort antal naturvärdesträd av flera olika arter (se Figur 24), varav ett flertal utgjordes av hålträd. Några av hålligheterna kan eventuellt nyttjas av enskilda fladdermusindivider som viloplats men bedömdes vara för små och grunda för att hysa några kolonier.

På fastlandssidan vid Teg finns också några mindre områden med lövdominerad skog, bland annat en liten bäckravin, som tagits upp som värdeobjekt av klass 4 (visst naturvärde). Vid den möjliga tillfarten till arbetsområdet, i förlängningen av Fiskegränd, finns en dubbelsidig björkallé som omfattas av biotopskydd. Inom Öbackaparken på älvens östra fastlandssida har ingen naturvärdesinventering utförts. Parken består här av klippta gräsmattor ner mot älven med inslag av solitärträd av främst björk men även andra, huvudsakligen yngre, planterade lönträd. Dessa ytor bedöms ha begränsade naturvärden.

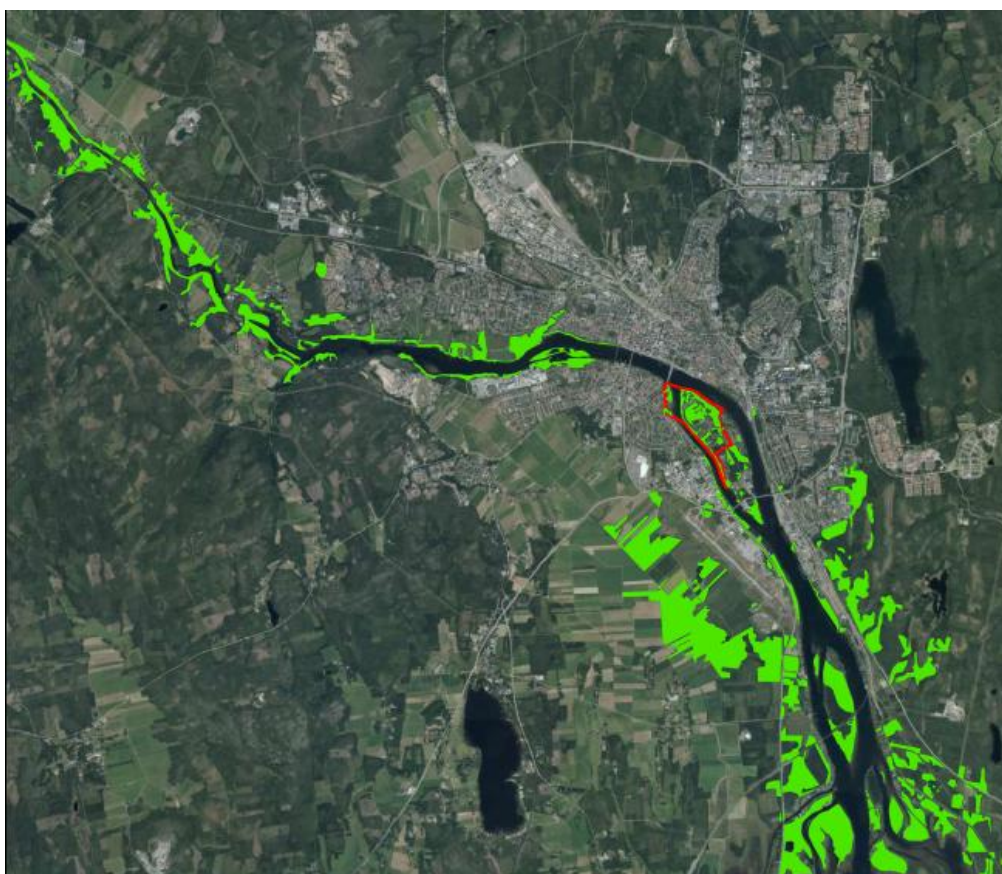
Naturmiljöerna på Norra Ön har en hög artrikedom och de älvnära lövskogarna tillhör till de biologiskt rikaste biotoperna inom Umeå kommun med en mångfald av svampar, tickor och insekter som i sin tur ger födoresurser åt fåglar och andra djur. Ett flertal skyddade eller rödlistade arter, liksom andra så kallade värdearter, som indikerar att miljön har höga naturvärden, förekommer knutet till de olika naturmiljöerna. Bland annat häckar flera rödlistade fågelarter i området, såsom grönsångare, rosenfink och mindre hackspett som alla är rödlistade i kategorin nära hotad (NT). Även den akut hotade vitryggiga hackspetten, som förekommer utmed nedre Umeälvens lövskogsmiljöer, har vid flera tillfällen observerats födosökande på Ön, dock utan att några häckningar noterats (Pelagia, 2026).

Flera fladdermusarter förekommer också i området och en inventering från 2023 ger tydliga indikationer på att en koloni av nordfladdermus sannolikt finns i ett hus på Norra Ön (Umeå kommun, 2023, bifogad som bilaga 4). Eventuellt har även brunlångöra eller någon av Myotisarterna vattenfladdermus, mustaschfladdermus och/eller tajgafladdermus fasta boplatser på Ön, men här saknas säkra dataunderlag. Även andra arter kan tillfälligt nyttja miljöerna på och kring Norra Ön. Vidare har uttter noterats på Ön men tycks endast förekomma tillfälligt (Pelagia, 2026).

Bland kärlväxter förekommer de fridlysta arterna blåsippa och revlumner på Ön. Blåsippa har noterats i det större aspskogsbeståndet inom Norra Ön och revlumner,

som är mycket vanlig i frisk-fuktig skogsmark i norra Sverige, förekommer spridd på flera platser. Eventuellt finns även ett bestånd av finnros, som också är fridlyst, men det är inte bekräftat att det faktiskt rör sig om ett naturligt bestånd av denna art.

I ett vidare perspektiv utgör nedre Umeälvens strandnära lövskogsmiljöer en viktig regional ekologisk korridor och spridningsväg i landskapet. Korridorens ekologiska funktion är beroende av att likartade lövskogsmiljöer förekommer i tillräcklig omfattning och kvalitet utan för stora luckor samtidigt som tidigare exploateringar redan har försvagat kopplingen mellan älvdalens lövskogsmiljöer upp- och nedströms Umeå (se Figur 25 **Fel! Hittar inte referensälla.**). Kvarvarande lövskogar på Norra Ön utgör därmed en viktig länk i upprätthållandet av förbindelsen mellan större sammanhängande lövskogsmiljöer nordväst och sydost om staden.



Figur 25. Karta över lövskogsområden (grönt) längs Umeälvens dalgång och med inventeringsområdet från 2017 års naturvärdesinventering av Norra Ön markerat i rött. Bild från Inventering och bedömning av naturvärde Norra Ön, Enetjärn 2017.

Förändringar och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen med anläggande av broar samt GC-väg innebär ingrepp i strandskog av naturvärdesklass 2 (høgt värde) och 3 (påtagligt värde) på västra respektive östra sidan av Ön. Därutöver sker även små ingrepp i skogsmiljöer av värdeklass 4 (visst värde) på Ön samt på älvens västsida vid Teg.

Ingreppen gäller dels ytor som tas i anspråk permanent för anläggningarna, dels omkringliggande ytor som behöver nyttjas under byggskedet inom det arbetsområde som preliminärt har avgränsats och som även sträcker sig utanför planområdesgränsen. Inom arbetsområdet kommer befintlig vegetation till största delen att påverkas kraftigt genom avverkning, röjning, utjämning av mark och anläggande av byggvägar. Delvis kan även den ytliga jordmånen komma att avlägsnas.

En uppskattning av de arealer naturmark med högre värden som berörs av planens genomförande redovisas i tabell 3, fördelat på naturvärdesobjekt av olika värdeklasser och uppdelat på permanenta och temporära ingrepp. I skogsmarker där befintliga naturvärden behöver mycket lång tid för att utvecklas bedöms de temporära ingreppen i praktiken orsaka lika stor negativ påverkan på naturmiljön som de permanenta. Detsamma gäller för avverkning av värdeträäd som generellt har hög ålder.

Tabell 3. Uppskattad areal inom identifierade naturvärdesobjekt som berörs vid ett genomförande av planen uppdelat per värdeklass och i permanenta respektive tillfälliga ingrepp.

Bortfall av naturvärden	Naturvärdesklass 2	Naturvärdesklass 3	Naturvärdesklass 4
Permanent ingrepp (m ²)	450	600	700
Temporärt ingrepp (m ²)	5450	3100	3850
Total berörd areal (m ²)	5900	3700	4550

Även om de ytor som berörs arealmässigt är små sett till den totala arealen värdefulla naturmiljöer i området innebär de lokalt en betydande påverkan på Norra Öns värdefulla strandskogar genom att de skapar luckor i, och fragmenterar längre sammanhängande stråk av strandskog.

Detta leder i sin tur till ändrat mikroklimat och ökad störning i kvarvarande, angränsande skogspartier. Det tillkommer även en permanent ökad störning inom närliggande skogsområden i form av ljud, ljus och mänsklig närvaro. De på detta sätt påverkade ytornas kvalitet och ekologiska funktion som livsmiljöer kommer därmed i viss mån att försämrats för många arter.

Beroende på hur väl arbetsområdet kan anpassas och hänsyn kan tas till enskilda träd bedöms vidare att mellan 30 och 40 identifierade naturvärdesträd behöver fällas inom arbetsområdet. Flertalet av dessa står inom strandskogsområdena på Öns västra och östra sida men även ett tiotal träd vid Teg kan beröras liksom enskilda solitärträd på Ön. Inom det preliminära arbetsområdet på Ön finns även två träddungar, en vid Nabbvägen och en mer centralt belägen) som tillsammans hyser ytterligare ett 15-tal värdeträäd. Preliminärt bedöms det troligt att flertalet av dessa träd kan skyddas genom instängsling under byggtiden men det kan inte uteslutas att även dessa behöver fällas.

Värdeträden har en nyckelroll som kärnelement i de skogliga naturmiljöerna i området och har stor betydelse för upprätthållandet av biologisk mångfald. Träd med håligheter kan bland annat ha betydelse som viloplats för fladdermöss, även om hålen är för små för att hysa hela kolonier. Fällning av ett större antal värdeträd medför därmed lokalt stor negativ påverkan på naturmiljön.

Flera av träden i björkallén i förlängningen av Fiskegränd kommer sannolikt också att behöva beskäras kraftigt, eller fällas helt, för att skapa en tillfartsväg av tillräcklig bredd i byggskedet. Alléträden bedöms inte ha sådana värden att de utgör naturvärdesträd men ingrepp i allén kräver dispens från biotopskyddet.

Beträffande Norra Öns funktion som länk i den ekologiska lövskogskorridoren utmed Umeälven utgör passagen förbi Umeå tätort redan idag en svag länk i denna korridor till följd av tidigare exploateringar av strandskog i älvdalen, inklusive på Ön. Kvarvarande äldre strandskogar på Ön med hög grad av naturlighet har därmed kommit att utgöra en lokal värdekärna som fyller en mycket viktig funktion i upprätthållandet av en ekologisk förbindelselänk mellan större sammanhängande skogsarealer nordväst och sydost om staden.

Alla tillkommande ingrepp i Öns strandskogar som bidrar till att ytterligare försvaga denna länk kan tillsammans med tidigare exploateringar innebära att de kumulativa effekterna överskrider kritiska tröskelnivåer som kraftigt försvagar länken. I detta perspektiv är varje sådant ingrepp påtagligt negativt för naturmiljön och kan leda till isolering, successiv försvagning och i förlängningen till utdöenden av lokala artpopulationer.

I det aktuella fallet är ingreppen i Öns naturmiljöer arealmässigt begränsade och de planerade anläggningarna, broar och GC-väg för gående och cyklister, är till sin karaktär sådana att den ökade störning de orsakar i driftskedet är förhållandevis liten. Anläggande av broar och GC-väg enligt planförslaget bedöms därmed kunna genomföras utan att Öns nuvarande funktion som länk i den regionala ekologiska korridoren utmed Umeälven påverkas i någon mer betydande grad. Samtidigt innebär planförslaget att kvarvarande lövskogsmiljöer på Norra Ön blir än mer känsliga för fler framtida ingrepp som ytterligare spär på de kumulativa effekterna i detta avseende.

Sett till de samlade ingreppen i värdefulla naturmiljöer, vilka utgör del av livsmiljön för ett flertal skyddade eller rödlistade arter, och avverkningen av ett stort antal naturvärdesträd, bedöms planförslaget sammantaget innebära stora negativa konsekvenser för naturmiljön på land jämfört med såväl nuläget som nollalternativet. Om god och ambitiös hänsyn genomgående tas i byggskedet, i form av anpassningar för att så långt möjligt bevara naturvärdesträd och minimera ingrepp i naturvärdesbiotoper, kan konsekvenserna eventuellt begränsas till måttligt negativa.

Fridlysta arter

Fridlysningsbestämmelserna i 4–15 §§ artskyddsförordningen innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder som kan leda till att skyddade arter dödas, skadas eller försvinner från den plats där de förekommer. För de strikt skyddade arter som är upptagna i artskyddsförordningens bilaga 1 omfattar skyddet även arternas livsmiljöer och bevarandet av en kontinuerligt ekologisk funktion.

Skyddet gäller även inom detaljplanelagt område och kan inte upphävas inom ramen för planprocessen. För att genomföra åtgärder i strid mot förbudet krävs istället dispens från artskyddet. Dispens innebär ett undantag från förbudet och kan enbart medges om kriterierna i artskyddsförordningen är uppfyllda. Enligt gällande praxis ska förbuden bedömas strikt och det saknas utrymme att utöka undantagsmöjligheterna. Därmed är det angeläget att påverkan på skyddade arter så långt möjligt undviks så att dispenskrav inte utlöses.

En plan som medger åtgärder som strider mot artskyddet för någon art kan därmed inte genomföras såvida inte dispens erhålls. Om det inte bedöms föreligga möjligheter att erhålla dispens ska sådana planer inte antas och de kan komma att överprövas av Länsstyrelsen eller upphävas av Mark- och miljödomstolen. En MKB för en detaljplan ska därmed bedöma om planen är förenlig med artskyddsförordningen eller om den bedöms utlösa något av förbuden i artskyddsförordningens 4, 6, 7, 8 eller 9 §§.

Ett genomförande av det aktuella planförslaget för broetappen innebär att flera områden, särskilt lövskogsområden på Norra Ön, tas i anspråk permanent eller påverkas kraftigt i byggskedet. Dessa miljöer utgör livsmiljö för ett antal skyddade arter. Det gäller flera arter av fladdermöss, utter, vissa kärlväxtarter samt alla förekommande vilda fåglar. Med anledning av detta har kommunen under en följd av år låtit utföra ett antal inventeringar för att få god kunskap om förekommande skyddade arter på Ön.

Som ett underlag till det nu aktuella planförslaget för broetappen har även en artskyddsutredning (Pelagia, 2026) utförts i vilken detaljerade bedömningar görs av planens påverkan på i området förekommande skyddade arter. I utredningen förutsätts ett värsta scenario där i princip all naturmark inom det preliminärt skisserade arbetsområdet för byggskedet bedöms försvinna. I praktiken bedöms det dock troligt att dessa ingrepp i viss mån kan minskas genom god anpassning och hänsyn i byggskedet. Artskyddsutredningen bifogas MKB:n som bilaga 3. Nedan återges ett sammandrag av slutsatserna från artskyddsutredningen med vissa kompletterande bedömningar. För mer uttömmande beskrivningar hänvisas till bilagan.

Det ska även nämnas att kommunen inom ramen för detaljplanen för Ön 1:96 med flera – Norra Ön, BN-2013/00345 under 2025 har initierat ett 12:6-samråd med

länsstyrelsen. Det underlag som överlämnats inför detta samråd omfattar bl.a. en tidigare artskyddsutredning som belyser påverkan på skyddade arter vid utbyggnad av hela Norra Ön i enlighet med den detaljplanen.

Förändringar och konsekvenser

Planen innebär ingrepp i livsmiljöer för flera skyddade arter bland annat mindre hackspett, vittryggig hackspett och ett flertal arter av fladdermöss. Flera arter bedöms i viss mån påverkas av planförslaget men med stöd av utförd artskyddsutredning bedöms att planförslaget bör kunna genomföras utan att artskyddsförbud utlöses om planerade skyddsåtgärder genomförs och god hänsyn tas i byggskedet.

För att ytterligare minimera denna risk rekommenderas en rad skyddsåtgärder för mindre hackspett, vittryggig hackspett och fladdermöss. Skyddsåtgärderna handlar främst om att så långt möjligt spara och skydda skog och värdeträd inom temporärt nyttjade ytor i arbetsområdet. Kompensationsåtgärderna utgörs främst av kvalitetshöjande åtgärder i kvarvarande skogsområden på Ön samt åtgärder för att begränsa ljusföroreningar nattetid. Det finns flera anpassningar som är tänkbara för att minska ljusföroreningarnas effekt på fladdermöss. Ej upplysta passager vid strandkanten under brobanan kan minska risken för spridningsbarriärer. Ljusspridningen kan också begränsas genom att lyktorna riktas ned mot marken, rörelseutlöst gatubelysning samt lyktor med rött sken, då denna del av ljusspektrumet är mindre synligt för fladdermöss. Generellt bör frågan om ljusförorening ses ur ett större perspektiv vid planering då det är verkningsslöst om åtgärder för att minska på ljusspridning görs på en punkt som omges av annan gatubelysning och privata upplysta fastigheter. För att minimera påverkan från belysning, på gång- och cykelvägar och broar, på nattaktiva djur regleras utformning av allmän plats med egenskapsbestämmelse: belysning ska anpassas för att skydda nattaktiva djur [**belysning och (belysning)**].

Flera av de föreslagna skyddsåtgärderna kommer att utföras i genomförande- och driftskedet och preciseras i tillstånds-MKB och hanteras i tillstånd för vattenverksamhet. Skyddsåtgärderna kommer att beskrivas i den skötselplan, för bl.a. återplantering, som kommunen avser att upprätta.

Fåglar

Planförslaget påverkar fåglar främst till följd av den avverkning av lövskogsbestånd som kommer att ske vid landfästena, inom arbetsområdena på Ön och på älvens västsida vid Teg. Förutsatt att avverkning och röjning görs utanför fåglarnas häckningstid bedöms det för många vanliga fågelarter, som enligt gällande rödlista har livskraftiga bestånd i landet, som uppenbart att ingreppen inte påverkar upprätthållandet av en tillfredsställande populationsnivå och därmed inte aktualiserar behovet av artskyddsdispens.

Mot bakgrund av ovanstående har artskyddsutredningen avgränsats till att belysa planförslagets påverkan på de så kallade prioriterade fågelarter som noterats häcka

eller tillfälligt uppträda på Ön. För nio av dessa arter, som endast uppträder tillfälligt på Ön, bedöms planförslaget inte medföra någon påverkan på arternas livsmiljöer. För ytterligare nio arter bedöms att planförslaget visserligen påverkar häckningsrevir men att påverkansbilden är så begränsad och arterna så pass allmänna i området att risken för påverkan av betydelse på populationsnivå kan uteslutas. För åtta naturvårsintressanta arter, som i första hand anses kunna bli påverkade av planen, kommenteras påverkan på varje enskild art mer ingående i miljökonsekvensbeskrivningen. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget kunna genomföras utan att artskyddsförbud utlöses om planerade skyddsåtgärder genomförs och god hänsyn tas i byggskedet. I miljökonsekvensbeskrivningen (Bjerking, 2026) återges ett sammandrag av slutsatserna från artskyddsutredningen med vissa kompletterande bedömningar.

Fladdermöss

Under senare år har ett flertal inventeringar och andra undersökningar av fladdermöss utförts på Ön och inom Umeå kommun i stort. Totalt är tio arter av fladdermöss kända från kommunen. Sedan år 2000 har också sju fladdermusarter noterats från Ön.

Beträffande påverkan på fladdermössens boplatser bedöms planen sannolikt inte vara av sådan karaktär att det riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. I övre delen av bäckravinen vid Teg finns en äldre jordkällare nära planerat landfäste som utgör en potentiell boplatz för fladdermöss. Denna ligger just utanför det preliminärt avgränsade arbetsområdet och kommer att utsättas för störningar under byggskedet men kommer att bevaras och skyddas genom avspärrning.

Beträffande födosökmiljöer bedöms planen för broetappen medföra viss negativ påverkan men värdeförlusterna bedöms vara begränsade sett till både areal och funktion och det bedöms finnas kvar gott om miljöer med god kvalitet i närområdet som bidrar till upprätthållandet av KEF (kontinuerlig ekologisk funktion) för berörda arter av fladdermöss. Mot bakgrund av ovanstående bedöms sammantaget att planförslaget bör kunna genomföras utan att krav på artskyddsdispens för fladdermöss aktualiseras.

Bedömningen förutsätter att planerade skyddsåtgärder efterlevs både i byggskedet och i utformningen av de permanenta anläggningarna. Bland annat är det viktigt att minimera arealen strandskogar och andra skogsmiljöer, samt antalet värdeträd, som avverkas i arbetsområdet vilket ska säkerställas genom den rutin för trädfällning som ska upprättas inför byggskedet. Även att belysningen på broar och längs GC-vägen anpassas för att bli så skonsam som möjligt för i första hand fladdermöss är angeläget, vilket planförslaget har en bestämmelse om **[belysning]**.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet berör ett befintligt parkområde vid Lillån på Teg samt del av Öbackaparken på stadssidan, se Figur 26. Norra delen av Ön är inte planlagd men ingår i pågående planering för utvecklingen på Norra Ön. På Norra Ön kan man röra sig längs strandremsorna på upptrampade stigar. Alla områden utmed älven är viktiga ur rekreationssynpunkt.

Parkområdet på Teg är kuperat och består av öppna områden, kolonilotter och lövskogsdungar. Utmed stranden finns ett gångstråk med bänkar, bryggor och på den övre nivån går ett gång- och cykelstråk. En av slänterna är belyst och nyttjas flitigt som pulkabacke under vintern.

Öbackaparken sträcker sig utmed älvstranden på stadssidan från Konstnärligt campus ner till Djupbäcken. Öbackaparken är en samlande park för stadsdelen, de öppna gräsyterna med utsikt över älven är populära vistelsezoner och den är en viktig del av de gröna parkerna som löper längs med älven. Genom Öbackaparken sträcker sig strandpromenaden, ett välfrekventerat gång- och cykelstråk.



Figur 26. Planområdets läge markerat på ortofoto.

Norra Ön består av varierande öppen mark, skogspartier och dungar, ledningsgata samt strandskogar.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är begränsat till det område som behövs för planerade gång- och cykelbroar samt gång- och cykelväg mellan broarna över Ön. Landfästen placeras och planeras genomföras med så litet intrång i befintlig miljö som möjligt. Landfästets placering på Tegssidan anpassas så att det går att passera under bron genom

parkområdet. Landfästet placeras också på avstånd så att nyttjandet av pulkabacken kommer att kunna fortgå när broarna färdigställts. Anslutningar till befintliga gång- och cykelstråk görs i befintliga nivåer för att minimera behovet av markmodellering genom att göra övergången till befintlig mark sömlös. Gång- och cykelvägen över Ön placeras för att minimera intrång i befintliga skogspartier och dungar.

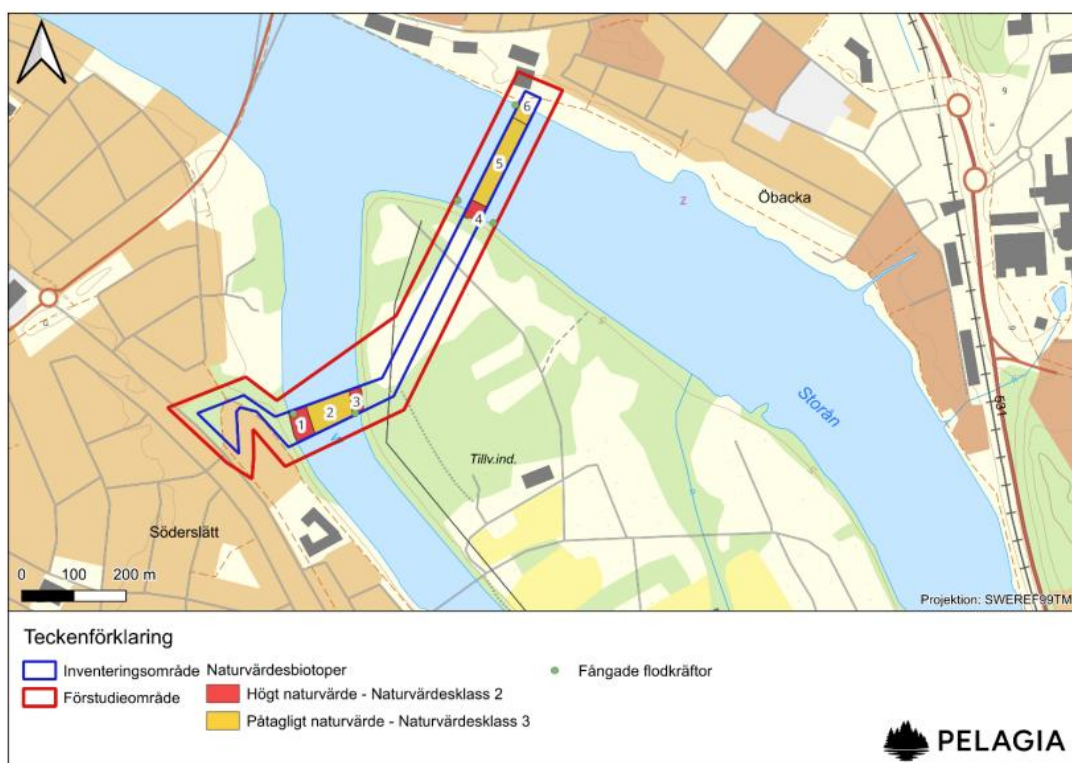
Ett genomförande av detaljplanen kommer påverka rekreation och friluftsliv under byggskedet med byggarbetsplatser och tillfälliga körvägar som hindrar tillgången till vattenområdena i anslutning till den planerade placeringen av broar.

När gång- och cykelbroarna är färdigställda bedöms de sammantaget innebära stora positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv, genom ett högt attraktivt rekreatiionsstråk i tilltalande naturmiljöer vid älven i direkt anslutning till många människor som leder till att öka tillgängligheten till grönområdena i staden och ger fler möjlighet att nyttja dem.

Naturmiljö i vatten

Vattenmiljöerna i Lillån och Storån har höga naturvärden. Under 2024 utfördes en inventering av strand- och vattenmiljön på platserna för de då aktuella brolägena med det huvudsakliga syftet att identifiera eventuell förekomst av bottenlevande arter med särskild betydelse för biologisk mångfald. För Storån är samma broläge fortsatt aktuellt medan broläget för Lillån har förskjutits något mot norr, främst på Tegsidan. Bottenstrukturen bedöms dock vara likartad vid det nya och det gamla läget för bro över Lillån och inventeringsresultaten bedöms därmed vara representativa även för det nya läget.

Enligt utförd naturvärdesinventering (NVI) av bottenmiljön (Pelagia 2025) består botten i älven av en mosaik av nedbrutet organiskt material, grus, sand och lera. Bottnen är över stora delar mjuk med tydliga tecken på erosion från stark strömning som förändrar botten kontinuerligt. Även stora mängder med stockar har identifierats på botten och kan tänkas härröra från flottningstiden. Vid inventeringen bedömdes att de strandnära zonerna på båda sidor av Lillån och på Öns norrsida mot Storån har höga naturvärden medan de centrala delarna av åfåror bedömdes ha påtagliga värden (se Figur 27).



Figur 27. Samtliga naturvärdesbiotoper med högre eller visst naturvärde (Klass 1–4).

Bland annat noterades flodkräfta, som är akut hotad, i de strandnära zonerna både på fastlandssidan och vid Ön i både Lillån och Storån. I övrigt växer flotagräs (sårbar) partivis inom alla delsträckor av bottenarna. Även lake finns på den berörda sträckan av älven och utmed Öns strandnära områden noterades också en obestämmd art av nejonöga.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär lokala ingrepp i strandzoner av naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) där de nya landfästena med tillhörande erosionsskydd planeras. Ingreppen består dels i direkt ianspråktagande av bottenytor, dels påverkan genom muddringsarbeten på intilliggande ytor för att möjliggöra angöring med pråmar i byggskedet. Inom de berörda ytorna kommer vattenvegetation och bottenlevande fauna att försvinna. Mindre bottenytor av värdeklass 3 (påtagligt värde) tas också i anspråk där fundament till mellanstöd och omgivande erosionsskydd ska anläggas.

De berörda ytorna har höga värden men är små till ytan. De ytor som endast påverkas tillfälligt, liksom ytor där erosionsskydd läggs ut, bedöms också relativt snabbt kunna återfå liknande förhållanden och värden som idag. Många bottenlevande arter är till exempel snabba att återkolonisera ytor genom individer som drifrar med strömmen från områden längre uppströms. Mellanstöd, landfästen och erosionsskydd kan lokalt även bidra till en mer variabel vattenmiljö genom

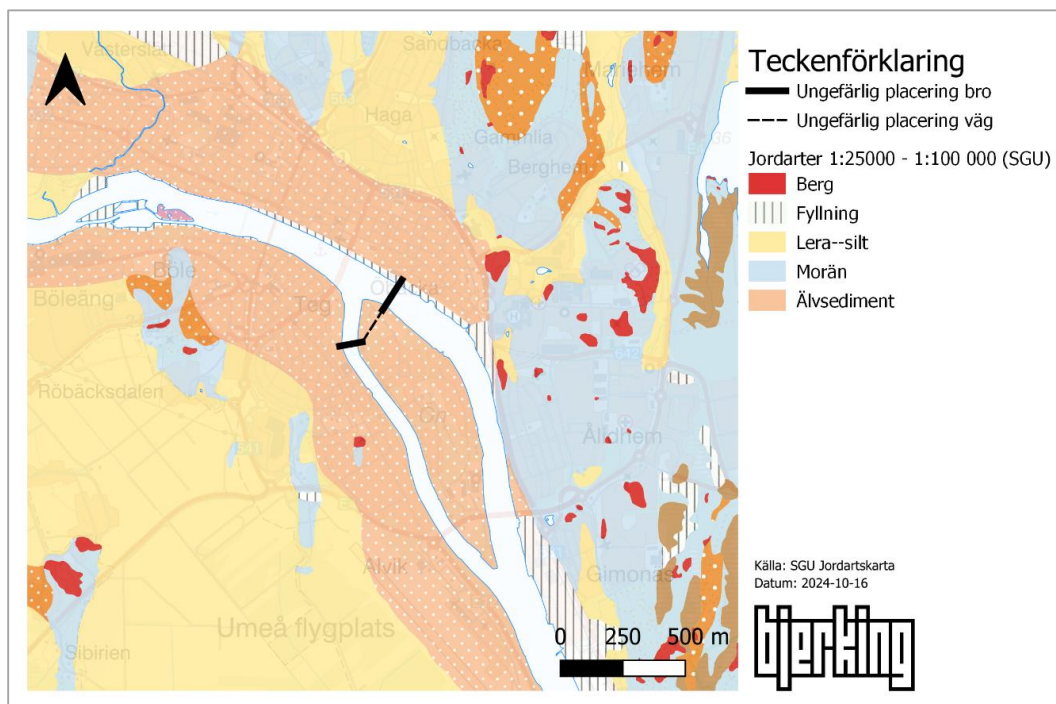
tillkomst av strukturer som bidrar till ökad variation av bottenmiljöer och strömförhållanden.

I byggskedet kommer även grumling att uppstå lokalt och temporärt, genom uppvirvling av sediment. Grumlande moment bedöms i första hand vara schaktarbeten på älvbotten inför anläggande av brofundament samt lokala muddringsarbeten i strandzonerna vid planerade landfästen. Det förutsätts att grumlande arbeten utförs innanför tätspont eller i kombination med andra grumlingsminimerande åtgärder, såsom siltgardiner. Vidare förutsätts att grumlande arbeten anpassas i tid för att minimera störning på vandrande fisk.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön i vatten. Detta främst genom direkta ingrepp i strandzoner med höga naturvärden vid landfästen och mellanstöd samt genom tillfälligt förhöjd grumling i och närmast nedströms arbetsområdet. Konsekvenserna bedöms dock vara lokala, kortvariga och övergående och på några års sikt bedöms planförslagets konsekvenser för naturmiljön i Umeälven bli obetydliga.

Geotekniska förhållanden

De ytliga jordarterna inom undersökt område utgörs av älvsediment i form av sand, med undantag för kajen vid Öbacka som utgörs av fyllning, se Figur 28.



Figur 28. Översiktlig karta med jordarter enligt SGU. De planerade broarnas läge samt mellanliggande väg visas i kartan.

Topografin varierar inom området. Enligt sonderingar utförda av Tyréns (2022) och LejonGEO (2024) är den generella topografin att markhöjder på fastlandet och på norra delen av ön ligger på ca +7 - +8 och ansluter till älven vid -3, en höjdskillnad på ca 10 m. Slänternas lutning varierar mellan 7° - 38°.

Samtliga områden aktuellt för landfästena karakteriseras av ytliga friktionsjordar (sand/sandig silt) som överlagrar mäktiga lager av sulfidsilt, vilken lokalt övergår till lerig sulfidsilt. Morän återfinns på större djup (mellan 9–25 m). Sulfidjorden uppvisar låg hållfasthet och varierande dräneringsförhållanden.

Grundvattennivån är generellt ytlig och återfinns i eller strax ovan sulfidsiltens övre nivå. På Öbacka förekommer två akvifärer med något högre trycknivå på djupet, nära bergytan.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att landfästen för broarna föreslås anläggas i befintlig marknivå inom parkområde på Östteg, på Norra Ön vid Lillån och Storån samt i parkområde vid Öbacka. Landfästen kommer att pålas ner till fast mark.

För brofäste på Östteg uppfylls kraven på stabilitet gott och väl eftersom området endast sluttar svagt mot älven. För landfästena på Ön behövs erosionsskydd och på östra sidan även viss avschaktning av släntröner för att marginalerna ska vara tillräckliga. För landfästet på Öbacka uppfylls kraven på stabilitet. För mer detaljerad beskrivning se avsnitt *Hälsa och säkerhet, Risk för ras, skred och erosion*.

Grundvatten

Grundvattenmagasin finns i de geologiska enheter som har en vattenförande förmåga. Grundvattenmagasin kan klassificeras som undre, övre, öppet och slutet beroende på vilka förhållanden som gäller i ett område, och förhållanden är i sin tur beroende av geologin.

Ett övre grundvattenmagasin har identifierats i fyllningen och det översta sandlagret (Bjerking, 2024a). Grundvattenmagasinet har kontakt med det öppna atmosfärstrycket och förhållandena är därmed öppna. Baserat på resultat från utförda funktionstest konstateras att det övre grundvattenmagasinet på Ön samt Tegsidan och Öbackasidan är torrt. Det vatten som infiltrerar genom fyllningen avrinner direkt till älven vid strandkanterna. Magasinet bedöms till stora delar av året vara torrt. Vid stora nederbördsmängder kan magasinet fyllas upp temporärt innan det avrinner till älven.

Det finns ett undre grundvattenmagasin i friktionsjorden som överlagras av ett tätande lager lera. Det undre magasinet har slutna förhållanden med övertryck vilket innebär att grundvattentrycket är högre än grundvattennivån. Det undre magasinet

bedöms inte ha någon hydraulisk kontakt med det övre magasinet, eftersom det finns ett tjockt täckande lerlager som skiljer dem åt.

Förändringar och konsekvenser

Planerad byggnation bedöms inte påverka det övre grundvattenmagasinet negativt.

Grundläggning av broarna som utförs genom att pålar slås eller borrar ner i fast mark innebär att det tätande lerlagret, som avskiljer det undre grundvattenmagasinet från det övre, kommer penetreras. Eftersom det tätande lera-siltlagret har så pass stor mäktighet, upp emot 27 meter, bedöms lera-siltlagret sluta tätt runt pålarna och återställa egenskapen av ett tätande lager. Det bedöms således inte finnas någon risk att pålningsarbetet skulle orsaka en permanent påverkan på grundvattennivåerna. Det bedöms heller inte finnas någon risk för hydraulisk bottenuppträckning vid schaktarbeten kopplat till landfästena i och med de mäktiga lera-siltlagren.

Social miljö

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Barns möjlighet till aktiviteter som främjar lek och rörelse och närhet till naturmiljöer har också stor betydelse. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att det skapas en ny gång- och cykelkoppling över Ön. Detta innebär att barn och unga har större möjlighet att röra sig självständigt och trafiksäkert mellan Teg, Ön och Öbacka.

I genomförandeskedet är det viktigt att säkerställa att gång- och cykelvägen över Ön blir utförd och belyst på ett sådant sätt så att vägen upplevs som en trygg plats.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av

människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Höjdskillnaden inom planområdet är stor. Lillån kännetecknas av branta slänter ner mot älven. Även på östra sidan av Ön, mot Storån, är slänten brant, medan höjdskillnaden mellan marknivå och vattennivån inte är lika stor på Öbackasidan. På Ön, mellan de planerade landfästena, är marken dock relativt plan.

Förändringar och konsekvenser

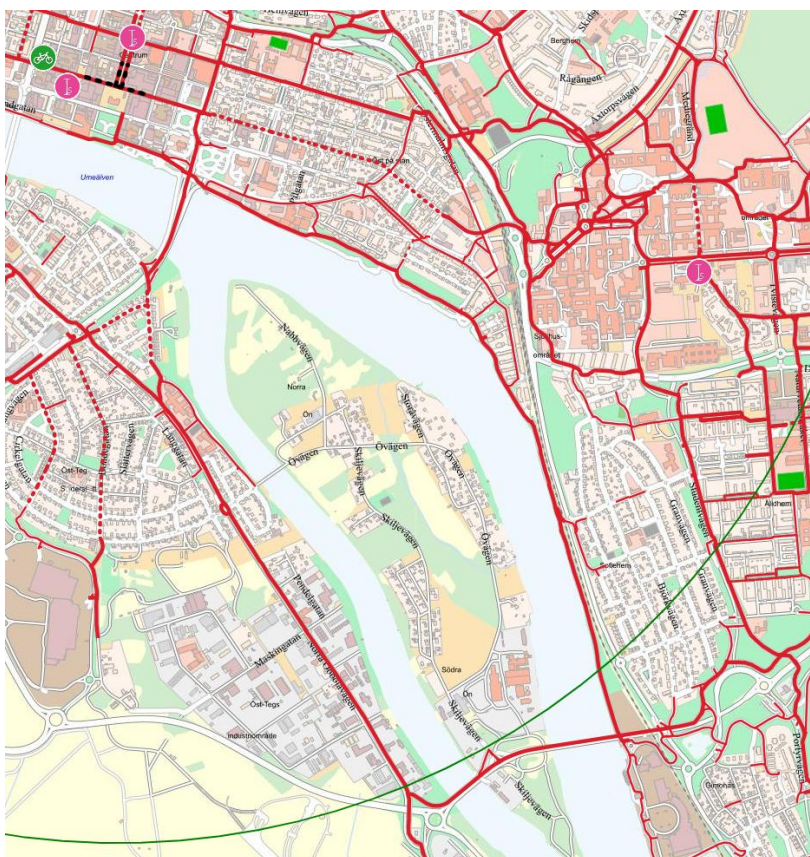
De två nya gång- och cykelbroarna kommer utföras tillgängliga och följa de riktlinjer som finns för lutningar på broar och gång- och cykelvägar.

På bron över Storån kommer att ha en flack lutning för att ta upp den höjdskillnad som finns mellan Ön och Öbacka. Bron över Lillån kommer utföras mer plan då höjdskillnaderna är liten mellan de båda landfästena.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Nedan visas ett utsnitt över gång- och cykelvägnätet i planområdets närhet, se Figur 29. Det finns idag ingen gång- och cykelkoppling över norra delen av Ön. Närmaste gång- och cykelkoppling över älven är Kyrkbron, norr om planområdet, och i söder över Kolbäcksbron.



Figur 29. Gång- och cykelvägnätet i närområdet idag. Tjockt rött streck: huvudvägnät. Smalt rött streck: lokalnät

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att två nya gång- och cykelbroar anläggs mellan Ön och Teg respektive Konstnärligt campus och Öbacka. Mellan broarna anläggs en ny gång- och cykelväg på Ön, se Figur 30. Detaljplanen möjliggör även för att ansluta till befintliga gång- och cykelvägar på Teg och på Öbacka. På Teg ansluter bron över Lillån, genom en ny anslutning, till huvudvägnät för gång- och cykel längs med Norra Obbolavägen. På Öbacka ansluter bron över Storån till huvudvägnät för cykel som finns längs strandpromenaden.



Figur 30. Illustration av de nya gång- och cykelbroarna samt gång- och cykelväg över Ön.

Planförslaget innebär att det skapas en genare koppling där Umeås södra delar (Teg och Söderslätt) kopplas samman med de nordöstra delarna (Öst på stan/universitetsområdet/sjukhusområdet).

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik inom eller i anslutning till planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Ingen förändring eller konsekvens.

Fordonstrafik

Planområdet omfattar enbart del av Nabbvägen på Ön, vilken är en lågtrafikerad väg för fordonstrafik. I övrigt berörs inga vägar för fordonstrafik.

Förändringar och konsekvenser

Den nya gång- och cykelvägen på Ön kommer korsa Nabbvägen. Övergången ses över i genomförandeskedet. I övrigt ingen förändring eller konsekvens.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan från vägar och andra hårdgjorda ytor. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. Dagvatten kan föra med sig föroreningar som olja, tungmetaller och näringsämnen till vattendrag och sjöar, vilket kan påverka vattenkvaliteten negativt. Dagvatten från planområdet avvattnas till Umeälven.

Det har inte identifierats något markavvattningsföretag inom detaljplaneområdet.

Förändringar och konsekvenser

Under byggskedet kan nederbörd på blottlagda ytor inom arbetsområdet samt eventuell bortledning av länsvatten från schakter temporärt bidra till förhöjd grumling. Utförda spridningsberäkningar (SMHI, 2026) visar dock att haltökningen av suspenderat sediment i samband med anläggandet av broarna är begränsad och snabbt klingar av nedströms. Då grumlingen dessutom endast är kortvarig och övergående bedöms den inte påverka vattenkvaliteten på något sätt som försvårar uppnåendet av vattenförekomstens miljökvalitetsnormer. Den bedöms heller inte vara av sådan omfattning att den riskerar att påverka växt- och djurliv eller bottenmiljöerna nedströms märkbart.

Snöhantering

Befintliga gång- och cykelvägar som angränsar till planområdet snöröjs av kommunen.

Förändringar och konsekvenser

Nya gång- och cykelbroar samt gång- och cykelvägar inom planområdet kommer att snöröjas av kommunen.

El, värme, fiber och tele

Det finns ett antal ledningar i planområdets närhet. Umeå energi har en ledningsrätt i planområdets norra del, se mer nedan under Genomförandefrågor.

Förändringar och konsekvenser

En fjärrvärmeledning planeras förläggas i broarna samt i gång- och cykelväg på Ön. Ledningssamordning behöver ske för all ledningsinfrastruktur och bör göras under projekteringen och beakta planerad utveckling av Norra Ön så att tillräckligt utrymme för allmänna ledningar säkerställs.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 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 vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett allmänt och kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i 14 kap. plan- och bygglagen.

Buller och vibrationer

Planområdet omges av urbana miljöer främst i form av bostadskvarter och grönytor och ett stort antal boende kan potentiellt påverkas av bullrande arbeten vid genomförandet av planförslaget. Detta gäller de mest strandnära kvarteren inom Teg på älvens västsida, i Centrum och Öbacka samt bostäder på de norra och mellersta delarna av Ön.

Enligt Umeå kommuns bullerkartläggning är dessa områden i viss mån redan idag bullerutsatta, främst genom vägbuller närmast mer trafikerade leder och huvudgator. På Norra Ön är däremot bullernivåerna generellt låga. Även inom älvens strandzoner vid Teg och Öbacka är bullernivåerna generellt låga. Det gäller även strandsidan av Tegs vård- och omsorgsboende medan bullernivåerna intill fasaden mot Norra Obbolavägen är högre.

Förändringar och konsekvenser

I samband med byggandet av broarna kommer närboende att påverkas av buller. I Sverige regleras bullerhantering av flera lagar och förordningar för att skydda människors hälsa och miljön. Naturvårdsverket har satt upp riktvärden för buller från byggplatser. Dessa riktvärden varierar beroende på tid på dygnet och typ av område.

Under byggtiden kommer omgivande områden att påverkas av förhöjda bullernivåer från maskiner, transporter, packning, pålning och spontning. Även markvibrationer kan tidvis förekomma. Till de mest bullrande arbetena hör pålning och installation av spont som ger upphov till de mest omfattande störningarna. Med tanke på arbetenas centrala läge i staden har kommunen i detta fall bedömt att slagning av pålar innebär

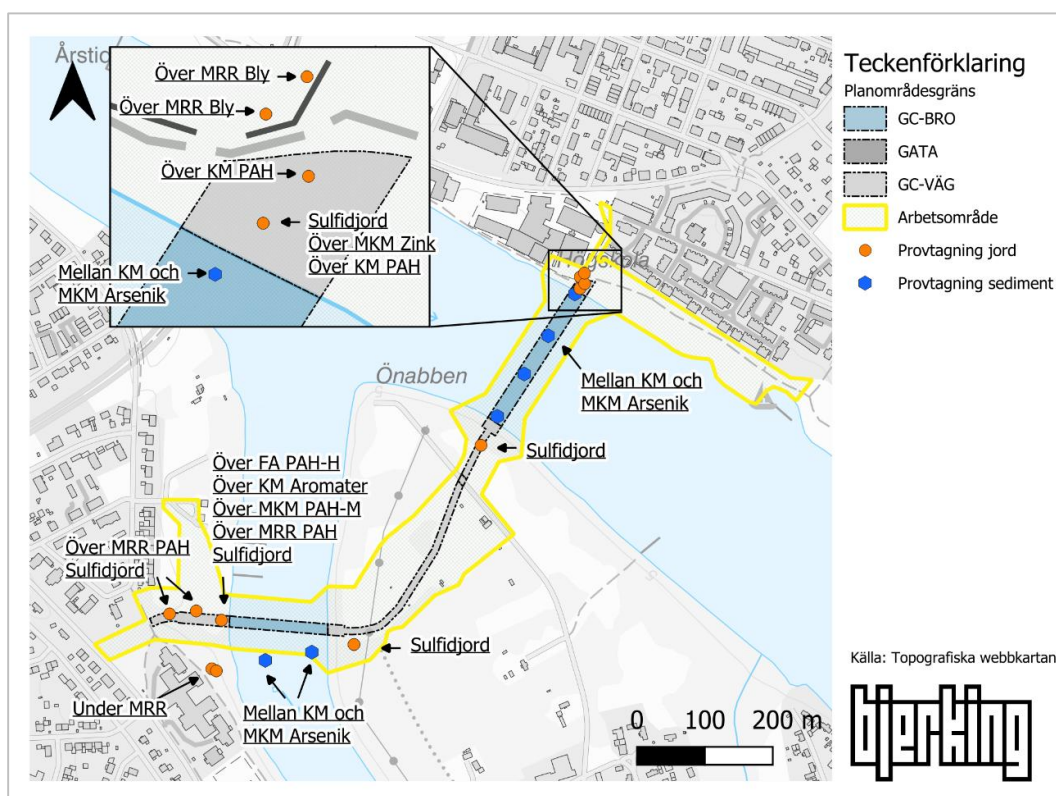
orimligt stora bullerstörningar och istället är avsikten att installera pålarna genom borrhning, vilket innebär väsentligt minskade bullerstörningar.

En beräkning av bullernivåer vid anläggning av pålar genom borrhning har utförts som ett underlag till planarbetet (Bjerking, 2026). Den totala tiden för anläggandet av broarna bedöms uppgå till mellan två och tre år. Pålningsarbeten bedöms ske återkommande vid ett antal tillfällen under denna tid, men endast under kortare perioder. Beträffande vibrationer kan dessa i viss mån variera beroende på slutligt val av teknik vid utförandet av olika arbetsmoment under byggskedet. Genomförda undersökningar och utredningar visar att det finns rimliga och tillgängliga metoder och skyddsåtgärder som kan säkerställa att ett genomförande av planen är möjligt. Mot bakgrund av ovanstående bedöms sammantaget att genomförandet av planen innebär små negativa konsekvenser för människors boendemiljö med avseende på buller och vibrationer.

Det buller som kan förväntas i driftskede, dvs när broar och gc-väg är färdigbyggda, är enbart kopplade till driftfordon så som väghållningsfordon, vilka uppehåller sig och utför arbete under en tidsbegränsad period och bedöms därför inte utgöra en störning som kräver åtgärder.

Förorenad mark och vatten

De ytliga jordarterna inom undersökt område består av älvsediment i form av sand, med undantag för kajen på fastlandet på Öbacka som utgörs av fyllning. Jorddjupet varierar mellan 8 och 50 meter (SGU, 2025). I älvsedimenten finns naturligt förekommande sulfidhaltiga sand- och siltlager med försurningsrisk (Tyréns, 2021; LejonGeo, 2024; Bjerking, 2025; Tyréns, 2025), Figur 31. Sulfidjord har även påträffats på flera platser på Norra Ön, Öbacka samt på Teg.



Figur 31. Kartillustration av resultat från utförda undersökningar av föroreningar i jord och bottensediment samt identifierade förekomster av sulfidjord.

Förändringar och konsekvenser

Planens genomförande innebär att jordmassor kommer att grävas upp på land, i strandkant och på älvsbotten för att möjliggöra grundläggning av landfästen och mellanstöd. Därmed kommer sannolikt massor med förhöjda föroreningshalter att behöva hanteras vilket kan innebära risk för spridning av föroreningar.

För att undvika detta avser kommunen att i byggskedet ställa krav att alla uppschaktade massor ska provtas och att massor med föroreningshalter över gällande riktvärden för den aktuella markanvändningen ska hanteras enligt gällande regelverk. Massor där halter av förorenade ämnen ligger under riktvärdena för den aktuella markanvändningen kommer så långt möjligt att återanvändas inom planområdet medan övriga massor ska köras till deponi eller användas på andra platser med erforderliga restriktioner.

Mot bakgrund av detta bedöms att schaktarbetena kan genomföras utan att någon mer betydande spridning av föroreningar uppkommer. Lokalt kan planförslaget i någon mån även medföra positiva effekter på jordens föroreningshalt genom att befintliga föroreningar avlägsnas. Förändringarna av jordens föroreningsstatus bedöms dock bli marginella.

I samband med schaktarbeten i älven inför anläggandet av mellanstöd uppkommer viss spridning av sediment som enligt utförda prover har förhöjda arsenikhalter.

Eftersom halterna sannolikt utgör naturliga bakgrundshalter bedöms dock arsenikhalten i älvens bottensediment vara likartad även inom de nedströms belägna bottnar där återsedimentering sker. Därmed bedöms att ett genomförande av planförslaget endast orsakar obetydliga förändringar jämfört med nuläget vad avser föroreningsituationen i sediment.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra obetydliga effekter avseende föroreningsgrad i jord och sediment förutsatt att massor med förhöjda föroreningshalter hanteras korrekt enligt ovan och att massor som tillförs området utgörs av rena massor.

Risk för ras, skred och erosion

Erosion i älvar är i grunden en naturlig process där vatten strömmar och nöter bort material från älvbotten och älvkanterna. Umeälven har ett varierande vattenflöde beroende på årstid och nederbörd, vilket påverkar erosionen. Under vårfloden ökar vattenflödet kraftigt, vilket kan leda till ökad erosion längs älvkanterna. Erosion bidrar till transport av sediment nedströms, vilket kan påverka vattenkvaliteten och ekosystemen i älven.

Totalstabiliteten i slänterna bibehålls förutsatt att ingen erosion sker i strandlinjen. Erosion i slänthot innebär en ökad risk för släntskred/ras varför det är viktigt att älven vid planerade anläggningar blir eller förblir erosionsskyddad. På övriga delar i närområdet är det också viktigt att den växtlighet som finns i slänten bibehålls alternativt att framschaktade slänter erosionsskyddas eller att återplanering utförs. Skulle tecken på erosion uppkomma i närområdet eller under byggtiden ska åtgärder vidtas, så som erosionsskydd samt återställande av eroderade massor och växtlighet.

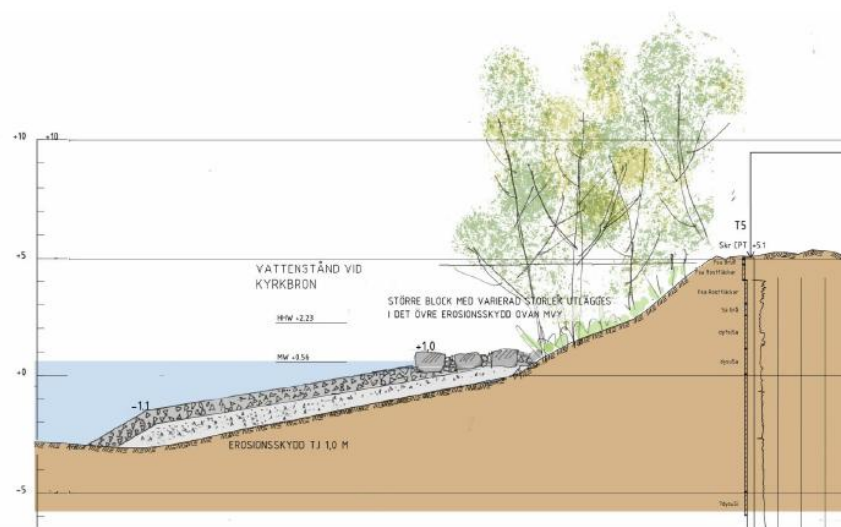
Förändringar och konsekvenser

Utförda stabilitets- och erosionsutredningar av markförutsättningarna visar att Öns branta strandkanter står i sin naturliga rasvinkel vilket innebär att en ökad belastning på dessa kan orsaka ras och skred.

Anläggande av landfästen innebär en tillkommande last i älvrinkarna på Ön, som står i sin naturliga rasvinkel, vilket kan medföra risk för ras och skred. Frågan är dock väl utredd och från ett geotekniskt perspektiv bedöms det tekniskt möjligt att vidta erforderliga stabilitetshöjande åtgärder vid grundläggning av broarna och genom etablering av erosionsskydd.

För landfästet på Ön vid Lillån rekommenderas att strandlinjen vid landfästet ska erosionsskyddas. Lämplig utbredning är 7-10 meter åt varje håll kring området för brofästet och kan förslagsvis utformas enligt Figur 32. Dimensionering av erosionsskyddets utformning i detalj med exempelvis krävd stenstorlek är beroende av vattenhastigheten i älven samt islaster och görs i detaljprojekteringen. Vegetationen mellan erosionsskydd och närmaste brostöd eller avschaktad yta ska så

långt det är möjligt bibehållas, i annat fall behöver dessa ytor erosionsskyddas på annat sätt.



Figur 32. Förslagsskiss på erosionsskydd

För landfästena på Ön vid Storån behövs erosionsskydd och på östra sidan samt även viss avschaktning av släntröner för att marginalerna ska vara tillräckliga. Avlastningen och erosionsskyddet bör utföras längs hela sträckan som arbetsområdet är planerat för och som minst 10 m ut från var sida om brofästet. Vegetationen mellan erosionsskydd och närmaste brostöd eller avschaktad yta ska så långt det är möjligt bibehållas, i annat fall behöver dessa ytor erosionsskyddas på annat sätt. Det rekommenderas även att porttryckssituationen följs upp under byggtiden så att inte själva pålningsarbetet riskerar att påverka stabiliteten i slänten.

Vid den aktuella platsen för landfästet för bron över Storån på Öbackasidan är slänten flack. Här har stabilitetshöjande åtgärder också redan vidtagits och erosionsskydd är etablerat. För landfästet på Öbacka uppfylls kraven på stabilitet men även här bör uppföljning av porttryck utföras under byggtiden för att inte riskera att påverka stabiliteten i samband med pålningsarbetet.

För brofäste på Östteg uppfylls kraven på stabilitet gott och väl eftersom området endast sluttar svagt mot älven. Marginalerna är så stora att inte heller en porttryckshöjning av pålningsarbetet kan påverka stabiliteten i detta område. Enligt utredningen finns heller inga befintliga byggnader eller anläggningar i sådan närhet att de kan påverkas av grundläggningsarbetet. En vägbank genom området kan uppföras upp till nivå +7,0 utan att stabiliteten mot älven riskeras. Även byggvägar kan utföras i detta område utan att stabiliteten riskeras. Eventuella upplag bör placeras norr om det planerade broläget och minst 20 meter från strandlinjen.

Sammanfattningsvis är rekommendationerna för att säkerställa stabiliteten vid ett genomförande av planen att erosionsskydd ska anläggas vid landfästena på Norra

Ön, avlastning i form av avschaktning av krönet ska utföras vid landfästet på östra sidan av Ön, vegetation i slänter bör bevaras eller återställas för att motverka erosion, portryck och grundvattenförhållanden bör kontrolleras under byggskedet, särskilt vid pålningsarbeten samt att fyllningar och bankkonstruktioner ska dimensioneras med hänsyn till sättningar i de mjuka jordlagren.

I de beräkningar, och rekommendationer till följd av dessa, som är gjorda i stabilitets- och erosionsutredningar förutsätts landfästena grundläggas på pålar. Då det blir en förutsättning för ett genomförande av planen regleras i planbestämmelse **[geo]** att landfäste ska pålas. Under förutsättning att nämnda stabilitetshöjande åtgärder vidtas bedöms planförslaget kunna genomföras utan ökad risk för människors hälsa och säkerhet med avseende på olyckor till följd av ras eller skred.

Översvämning

Marken ovanför strandbrinkarna på Ön är så pass högt belägen att ingen risk för översvämning föreligger. På Tegssidan löper en stig nära strandkanten, i den låglänta parkmarken, som enligt utförda flödesberäkningar HQ100 (SMHI, 2026) ligger under nivån för högsta högvatten vid ett 100-årsflöde i älven. Denna kan därmed komma att översvämmas i nuläget.

Förändringar och konsekvenser

Beräkningar visar att den dämning som de nya broarna ger upphov till är mycket marginell. Vattennivåerna strax uppströms de nya broarna förväntas öka marginellt – med cirka 1,5 cm i Lillån och 2,5 cm i Storån vid ett 100-årsflöde. Denna höjning bedöms inte medföra någon betydande förändring jämfört med dagens förhållanden (SMHI, 2026).

Vid modellering av framtida högvattenföringar enligt klimatscenarier för år 2100, indikerar resultaten minskade flöden och lägre vattennivåer. Detta till följd av att klimatförändringarna i norra Sverige bedöms leda till en mindre markant vårflood i samband med snösmältning och då havsvattenståndet, som påverkar älvens vattennivå vid Ön, förväntas stiga mindre än landhöjningen i Umeåtrakten.

Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget endast medföra obetydliga konsekvenser vad avser risker för människors hälsa och säkerhet kopplat till översvämning.

Räddningstjänst

Idag har räddningstjänsten åtkomst till Ön via Öbron samt anslutning vid Kolbäcksleden.

Förändringar och konsekvenser

De nya gång- och cykelbroarna samt dess anslutningar planeras utformas så att service- och snöröjningsfordon kan trafikera broarna. Det innebär att även räddningstjänst (ej brandbilar) och ambulans kan ta sig fram vid en eventuell insats på broarna.

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 hösten 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen.

Genomförandet kan påbörjas tidigast 2027. Tidpunkten för detta baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas.

Exploateringen kommer inledas med projektering och framtagande av nödvändiga förarbeten, tillstånd m.m.

Genomförandetid

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

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan

utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering, 2024-09-17. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal beskriver bl.a. hur kostnaderna som uppstår när en detaljplan genomförs ska fördelas mellan kommunen och övriga exploatörer inom området. Den planerade stadsutvecklingen på Ön innebär omfattande ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar och därmed stora investeringskostnader. Utvecklingen av Ön beskrivs i den fördjupade översiktsplanen, Fördjupning för Ön.

Projektet Norra Ön består av två detaljplaner som handläggs parallellt. Två gång- och cykelbroar samt en gång- och cykelkoppling över Ön planläggs i denna detaljplan (BN-2024/00060, *Ön 1:96, broetapp*) medan övrig planerad bebyggelse planläggs i detaljplan för Norra Ön (BN-2013/00345, *Ön 1:96 m.fl Norra Ön*). Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal för denna plan som avser broetappen.

Investeringarna i allmänna anläggningar inom Norra Ön (både BN-2024/00060, *Ön 1:96, broetapp* och BN-2013/00345, *Ön 1:96 m.fl. Norra Ön*) möjliggör även för andra fastighetsägare inom planområdet Norra Ön samt fastighetsägare i byarna på Ön att utveckla sina fastigheter. De fastighetsägare som nyttjar denna utvecklingsmöjlighet bör därför också bära en skälig del av kostnaderna för utbyggnad av de allmänna anläggningarna genom att medfinansiera investeringarna. Medfinansiering görs genom att en exploateringsersättning erläggs.

Exploateringen på Ön kommer att ske succesivt genom en etappvis utbyggnad under en längre tidsperiod. Det innebär att medfinansiering genom exploateringsersättning kan utgöra betalning för redan utförda åtgärder såväl som förskottering av åtgärder som ska utföras längre fram i tid. Finansiering av de broar som planläggs i denna detaljplan kan komma att ingå i exploateringsersättning. Ett särskilt dokument för exploateringsersättning, dels inom planområdet Norra Ön (BN-2013/00345, *Ön 1:96 m.fl Norra Ön*) dels för övriga Ön, ska upprättas.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

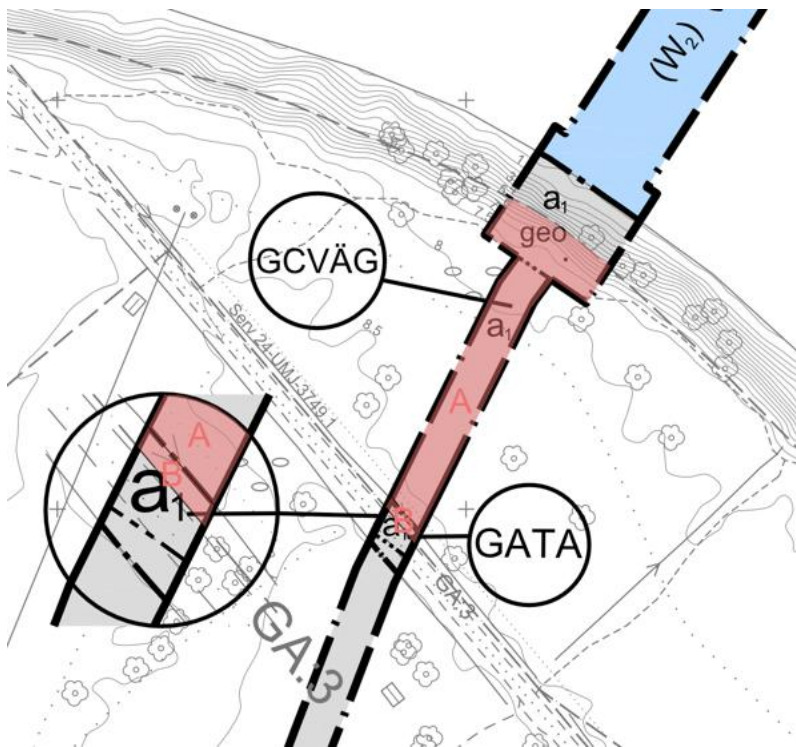
Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att delar av befintliga privatägda fastigheter kan överföras till en kommunägd fastighet. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen ska vara huvudman för enligt detaljplanen. Markåtkomst och inlösen av mark kommer att ske enligt Fastighetsbildningslagen genom lantmäteriförrättning. Ersättning för den mark som överförs till kommunen bestäms enligt Expropriationslagen.

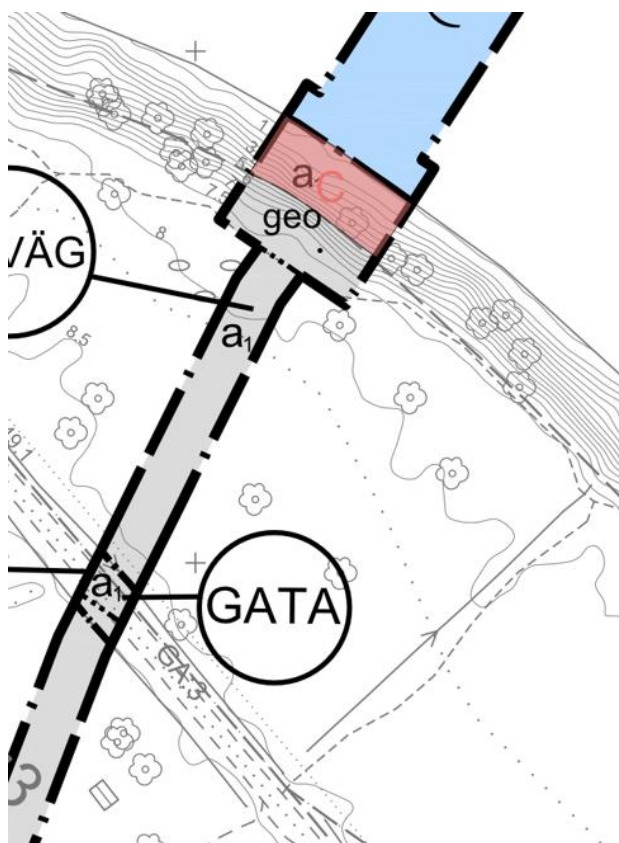
Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten. Umeå kommun, Mark och exploatering, ansvarar för att ansöka om samt bekosta förrättningen.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Ön 2:29	Markområde A planläggs som allmän platsmark [GCVÄG] och markområde B planläggs som allmän platsmark [GATA] . Markområdena överförs till kommunägd fastighet. Se Figur 33.
Ön 2:19	Markområde C som avser landfäste planläggs som allmän platsmark [GCVÄG] . Se Figur 34. Rättighet för landfäste samt gång- och cykelbro över Storån kommer att belasta fastigheten Ön 2:19. Se Figur 35.
Umeå 2:1 (kommunägd)	Del av fastighet planläggs som allmän platsmark [GCVÄG] och vattenområde [W₂] .
Umeå 8:11 (kommunägd)	Del av fastighet planläggs som allmän platsmark [GCVÄG] och vattenområde [W₂] .
Ön 5:36 (kommunägd)	Del av fastighet planläggs som allmän platsmark [GCVÄG] och [GATA] .
Ön 1:96 (kommunägd)	Del av fastighet planläggs som allmän platsmark [GCVÄG] .

Ön 1:44 (kommunägd)	Del av fastighet planläggs som allmän platsmark [GCVÄG] och vattenområde [W₁] .
Ön 1:39	Del av fastigheten planläggs som allmän platsmark [GCVÄG] och vattenområde [W₁] . Rättighet för gång- och cykelbro över Lillån kommer att säkerställas med servitut och belasta fastigheten Ön 1:39. Se Figur 35.
Teg s:25	Del av Teg s:25 kommer att planläggas som allmän platsmark [GCVÄG] och vattenområde [W₁] . Rättighet för gång- och cykelbro över Lillån kommer att säkerställas med servitut och belasta Teg s:25. Se Figur 35.



Figur 33. Marköverföringar Ön 2:29.



Figur 34. Marköverföringar Ön 2:19.



Figur 35. Rättighet för gång- och cykelbro på Ön 1:39, Teg s:25, Ön 1:44 (sydväst) och Ön 2:19 (nordöst). Se röda markeringar.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning bildas genom prövning och beslut i en så kallad anläggningsförrättning av lantmäterimyndigheten. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning GA:3 (Nabbvägen). Detaljplanen reglerar att del av Nabbvägen planläggs med allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap, detta för att Nabbvägen fortsättningsvis ska kunna nyttjas för biltrafik. Konsekvenserna för förvaltande vägförening är att kommunen har väghållaransvar för den bit av vägen där gång- och cykelväg korsar Nabbvägen.

Vid en eventuell framtida omprövning av gemensamhetsanläggningen prövas bland annat frågor om gemensamhetsanläggningens utformning och placering. Initiativrätt till att ansöka om sådan lantmäteriförrättning har exempelvis kommunen och berörda fastighetsägare.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregel av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Planområdet berör befintligt servitut, officialservitut. Umeå kommun har tecknat nya servitut för rättighet att anlägga och ha de nya gång- och cykelbroarna.

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 endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

De fastigheter som berörs är Umeå 2:1 och Umeå 8:11 ledningsrätten omfattar en starkströmsledning som ägs av Umeå energi.

Ledningsrätt	Konsekvenser och åtgärder
2480K-2018/88.1	Ledningsrätten kan vara kvar.

I detta fall, där den befintliga ledningen ska vara kvar i befintligt läge inom detaljplanen, säkras det i detaljplanen genom att området planläggs som allmän platsmark **[GC-VÄG]**. Ledningen och behov av ev flytt/justering av läge ska hanteras i projekteringen av broarna i dialog med Umeå Energi.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanens syfte är att möjliggöra anläggandet av två gång- och cykelbroar samt en gång- och cykelväg mellan dem.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Den planerade bron utgör tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken och ska därför prövas genom en tillståndsansökan i mark- och miljödomstolen. Anläggande av bro inklusive tekniska konstruktioner förutsätter miljödom. Tillståndsansökan planeras att lämnas in till mark- och miljödomstolen under 2026. Umeå kommun ansvarar för att lämna in tillståndsansökan.

Inför exploatering kommer särskilda utredningar och tillstånd att krävas, exempelvis detaljerad projektering av broarna och gång- och cykelvägen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare inom planområdet

Detaljplanen medför att mark behöver överföras från privatägd fastighet till en kommunägd fastighet, se *Fastighetsrättsliga frågor*. Ersättning för markinlösen utgörs av ekonomisk ersättning. Ersättning sker genom värdering i lantmäteriförrättning.

Detaljplanen medför också att kommunen behöver rättighet att använda annan fastighet, i detta fall tre privatägda fastigheter i älven, se *Fastighetsrättsliga frågor*. Servitutsavtal har tecknats. Ersättningsfrågan hanteras i tillstånd för vattenverksamhet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för Umeå kommun.

Kommunens exploateringsbudget får kostnader för:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar
- Inlösen av mark samt ersättning för rättigheter
- Projektering och utbyggnad av allmän plats, d.v.s. gång- och cykelbroar samt gång- och cykelväg inom och i anslutning till planområdet
- Lantmäteriförrättningar

Kommunens investeringsbudget får kostnader för:

- Projektering och utbyggnad av allmän plats, d.v.s. gång- och cykelbroar samt gång- och cykelväg inom och i anslutning till planområdet

Kommunens driftsbudget får kostnader för:

- Drift och underhåll av allmän plats såsom snöröjning, löpande underhåll, reparationer m.m.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Om befintliga ledningar behöver flyttas eller om ledningsnätet behöver kompletteras kan kostnader uppstå för berörda ledningsbolag.

Umeå energi får kostnader för utbyggnad av ledningsnät för el och fjärrvärme.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Eftersom varje reglering ska ha stöd i detaljplanens syfte ställs krav på att stödet ska motiveras i planbeskrivningen. Motiv till planbestämmelser redovisas nedan i Tabell 4.

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på Norra Ön.

Tabell 4. Redovisning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	En liten del av befintlig väg, Nabbvägen, planläggs som gata för att möjliggöra fortsatt biltrafik på Nabbvägen.	2 kap. 3 § 1 PBL, 2 kap. 6 § 6 PBL
GCVÄG	Ny gång- och cykelväg med syfte att binda samman Teg med Öbacka via Ön. Bestämmelsen reglerar både anslutningar mellan de nya broarna och befintliga gång- och cykelvägar samt en ny gång- och cykelkoppling över Norra Ön mellan broarna.	2 kap. 3 § 1 PBL
(GCVÄG)	Ny gång- och cykelväg över Storån och Lillån. Regleringen möjliggör för ny allmän gång- och cykelbro. Bron är tänkt att byggas över och med mellanstöd i älven och bestämmelsen hänger ihop med regleringen av vattenområdet W ₁ och W ₂ . Användningen är vertikalt avgränsad nedåt till +0,6 meter över angivet nollplan. Regleringen i detaljplanen med vertikal avgränsning syftar till att möjliggöra för nya broar samtidigt som användningen av öppet vatten för älven kvarstår.	2 kap. 3 § 1 PBL
Vattenområde		
(W ₁)	Där gång- och cykelvägen går på bro över Lillån regleras vattenområde som får överbyggas	2 kap 3 § 3 PBL

	med gång- och cykelbro. Inom vattenområdet får även konstruktioner för brons funktion samt erosionsskydd anläggas. Användningen avgränsas vertikalt uppåt till +0,6 meter över angivet nollplan. Regleringen i detaljplanen med vertikal avgränsning syftar till att möjliggöra för nya broar samtidigt som användningen av öppet vatten för älven kvarstår.	
(W₂)	Där gång- och cykelvägen går på bro över Storån regleras vattenområde som får överbyggas med gång- och cykelbro. Inom vattenområdet får även konstruktioner för brons funktion samt erosionsskydd anläggas med en minsta farledsbredd på minst 80 meter. Användningen avgränsas vertikalt uppåt till +0,6 meter över angivet nollplan. Regleringen i detaljplanen med vertikal avgränsning syftar till att möjliggöra för nya broar samtidigt som användningen av öppet vatten för älven kvarstår.	2 kap 3 § 3 PBL
Egenskapsbestäm- else för allmän plats		
a₁	Strandskyddet är upphävt Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att markområden inom 100 meter från Lillån respektive Storån kan ianspråkta för gång- och cykelvägar.	2 kap. 3 § 1 PBL
(a₂)	Strandskyddet är upphävt. Avgränsad vertikalt nedåt till +0,6 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att allmän plats i form av gång- och cykelbroar ska kunna åstadkommas, inom 100 meter från strandlinjen, över Lillån.	2 kap. 3 § 1 PBL
(a₃)	Strandskyddet är upphävt. Avgränsad vertikalt nedåt till +0,6 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att allmän plats i form av gång- och cykelbroar ska kunna åstadkommas, inom 100 meter från strandlinjen, över Storån.	2 kap. 3 § 1 PBL
(belysning)	Belysning ska anpassas för att skydda nattaktiva djur.	2 kap. 6 § 1 PBL

	Kring Lillån förekommer fladdermöss som är fridlysta. Fladdermössen är nattaktiva och känsliga för ljusstörningar. För att minska påverkan från belysning på och kring gång- och cykelbron över Lillån behöver belysningen anpassas för att skydda fladdermössen. Regleras med utformningsbestämmelse av allmän plats som gäller gång- och cykelbro över Lillån. Bestämmelsen avgränsad vertikalt nedåt till +0,6 meter över angivet nollplan.	
belysning	Belysning ska anpassas för att skydda nattaktiva djur. Kring Lillån förekommer fladdermöss som är fridlysta. Fladdermössen är nattaktiva och känsliga för ljusstörningar. För att minska påverkan från belysning på och kring gång- och cykelbron över Lillån behöver belysningen anpassas för att skydda fladdermössen. Regleras med utformningsbestämmelse av allmän plats som gäller gång- och cykelväg på var sida av Lillån.	2 kap. 6 § 1 PBL
geo	Landfäste ska pålas. För att landfästen ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till de geotekniska förhållandena på platsen och säkerhetsaspekter regleras genom utformningsbestämmelse för allmän plats för landfästen på Norra Ön att de ska pålas.	2 kap. 5 § 5 PBL
Egenskapsbestämmelse för vattenområde		
(a₄)	Strandskyddet är upphävt. Avgränsad vertikalt uppåt till +0,6 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att konstruktioner för gång- och cykelbrons funktion samt erosionsskydd ska kunna utföras inom 100 meter från Lillåns strandlinje.	2 kap. 3 § 1 PBL
(a₅)	Strandskyddet är upphävt. Avgränsad vertikalt uppåt till +0,6 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att konstruktioner för gång- och cykelbrons funktion samt erosionsskydd ska kunna utföras inom 100 meter från Storåns strandlinje.	2 kap. 3 § 1 PBL



Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp)

Antagandesversion

Umeå kommun



Miljökonsekvensbeskrivning

Uppdragsnamn

240797-Umeå-Generalkonsult broar Norra Ön
Stockholm

Uppdragsgivare

Umeå Kommun
Anna Löfqvist

Konsult: Bjerking

Uppdragsledare och MKB-redaktör: David Reuterskiöld

Datum

2025-09-15

Senast rev. datum

2026-06-12

Medverkande:

- Emelie Stengård, MKB-handläggare, hydrogeolog
- Ludvig Almqvist, MKB-handläggare, hydrogeolog
- Susanna Gunnarsdotter, Specialiststöd förorenad mark
- Jan Pons Dreifeldt, Specialiststöd buller & vibrationer
- Joakim Wallgren, Specialiststöd geoteknik
- Kristoffer Osnes, Specialiststöd brokonstruktion
- Maria Hedman, Specialiststöd, landskapsbild



Sammanfattning

Umeå kommun utarbetar en detaljplan benämnd *Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp)* som ska skapa planmässiga förutsättningar för en ny gång- och cykelförbindelse över Umeälven mellan Teg och Öbacka, via norra Ön. Planen möjliggör anläggande av broar över Lillån och Storån samt av en ny GC-väg över norra Ön. Denna rapport utgör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av planförslaget och bedömer dess effekter och konsekvenser för miljön och människors hälsa. På Ön förekommer ett antal fridlysta arter och MKB:n belyser även om planförslaget riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Broarnas tekniska och gestaltningsmässiga utformning är inte fullt klarlagda men preliminära förslag på huvudsaklig utformning har tagits fram. Landfästen och mellanstöd kommer att utföras i betong och att grundläggas med stålörspålar som borrar ner till fast underlag. Erosionsskydd av stenmaterial läggs kring mellanstöd och landfästen. Bron över Lillån anläggs strax norr om Tegs vård- och omsorgsboende medan bron över Storån anläggs i höjd med Arkitekthögskolan vid Öbacka. I genomförandeskedet kommer ett arbetsområde, som är betydligt större än planområdet, att behöva nyttjas tillfälligt.

Markerna inom och närmast intill planområdet utgörs på norra Ön främst av naturmark och vid Teg och Öbacka i huvudsak av parkmiljöer. Naturvärdena är höga, främst i strandskogarna på Ön. Merparten av planområdet omfattas av strandskydd och den berörda sträckan av Umeälven utgör ett riksintresse för yrkesfisket. Umeälvens mynning, cirka 5 km nedströms Ön, utgör ett Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet. I kommunens översiktsplanering är norra Ön utpekad som ett större område för stadsutveckling.

Inför och under arbetet med detaljplanen har alternativstudier utförts i form av alternativa lokaliseringar för, och utformningar av, broarna. För bron över Lillån har ett sydligare läge för landfästet vid Teg studerats men valts bort på grund av geotekniskt svåra förutsättningar och platsbrist i byggskedet. För bron över Storån har tre olika lägen studerats med alternativa varianter avseende anslutningar mot land och teknisk standard.

Planförslagets miljökonsekvenser jämförs både mot nuläget och ett nollalternativ som motsvarar förmodad utveckling i området om planen inte antas. I detta fall har nollalternativet bedömts innebära att nuvarande förhållanden i huvudsak består, åtminstone på kort och medellång sikt.

Landskapsbilden påverkas genom tillkomsten av nya gång- och cykelbroar som påverkar vyerna över älven med störst konsekvenser för det lokala, relativt orörda årummet vid Lillån. För naturmiljön på land uppstår påtagliga negativa konsekvenser främst till följd av ingrepp i värdefulla strandskogar på norra Ön och förlust av ett större antal värdeträd. Kvarvarande naturmark förlorar också i kvalitet genom fragmentering, ändrat mikroklimat och ökad störning. Då ingreppen endast berör en liten del av norra Öns lövskogar bedöms dock planen kunna genomföras utan betydande försämring av Öns funktion som länk i den regionala ekologiska lövskogskorridoren längs Umeälven. Även växt- och djurlivet i vatten påverkas negativt till följd av ingrepp i värdefulla strandzoner, muddring i strandzoner och grumlingseffekter. Grumlingen blir dock begränsad och klingar snabbt av nedströms. Dess effekter bedöms också bli kortvariga och övergående. Planförslaget bedöms därmed inte riskera att försämma vattenförekomstens statusklassning eller äventyra möjligheterna att nå gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

Planen innebär också ingrepp i livsmiljöer för flera skyddade arter bland annat mindre hackspett, vitryggig hackspett och ett flertal arter av fladdermöss. Flera arter bedöms i viss mån påverkas av planförslaget men med stöd av utförd artskyddsutredning bedöms att planförslaget bör kunna genomföras utan att artskyddsförbud utlöses om planerade skyddsåtgärder genomförs och god hänsyn tas i byggskedet.



För rekreation och friluftsliv innebär planförslaget påtagliga positiva konsekvenser genom att tillgängligheten till Ön, som utgör ett attraktivt område för närrekreation, förbättras avsevärt för många boende i centrala staden. Planen bidrar även till att nya attraktiva kopplingar tillskapas och binder samman älvens bägge sidor vilket ökar tillgängligheten i staden och skapar bättre förutsättningar för bland annat arbetspendlare och vardagsresor med hållbara färdssätt.

Under byggskedet påverkas närliggande boendemiljöer av byggbuller. Då kommunen avser att etablera pålar till broarnas grundläggning genom borrhning blir dock bullerstörningarna förhållandevis små. Även markvibrationer kan uppstå i byggskedet men de förutsätts bli begränsade genom kravställning på byggarbetenas utförande. Risker kopplade till ras och skred förekommer men är väl kända. De bedöms kunna hanteras genom lämpliga stabiliserande åtgärder så att planförslaget kan genomföras utan ökade risker för människors hälsa och säkerhet. Inte heller risker kopplat till översvämning bedöms öka i någon beaktansvärd grad till följd av planförslaget. Nedan ges en sammanfattning av planförslagets miljökonsekvenser i tabellform.

Miljöaspekt	Kommentar
Landskapsbild	Måttliga negativa konsekvenser genom ingrepp i det orörda, naturpräglade årummet i Lillån vid Teg och genom öppnandet av det skyddade landskapsrummet på norra Ön.
Naturmiljö på land	Stora negativa konsekvenser främst knutet till ingrepp i strandskogar av högt naturvärde på Ön som utgör livsmiljö för skyddade och rödlistade arter. Med ambitiösa skyddsåtgärder i byggskedet för att minimera skador på värdefull skog och värdeträd finns eventuellt förutsättningar att minska de negativa konsekvenserna till måttliga.
Naturmiljö i vatten	Lokalt och kortsiktigt uppkommer tydliga negativa konsekvenser för vattenlevande flora och fauna genom muddring och påförande av stödfyllnad och erosionsskydd i strandzoner med höga naturvärden samt genom grumling. Effekterna är dock övergående och med planerade naturanpassningar bedöms likvärdiga naturvärden återkomma relativt snabbt. Sammantaget bedöms planen därmed innebära små negativa konsekvenser för naturmiljö i vatten.
Ytvatten	Kortsiktigt uppstår små negativa effekter genom förhöjd grumling men dessa är övergående och på sikt bedöms påverkan på vattenkvaliteten bli obetydlig. Ingen statusförsämring bedöms uppkomma och möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten bedöms inte äventyras.
Markmiljö och sediment	Obetydliga konsekvenser. I byggskedet berörs mark med förhöjda föroreningshalter förorenings spridning bedöms kunna undvikas genom god masshantering. Arsenikhaltiga älvsediment kommer i viss mån spridas nedströms men halterna bedöms vara naturliga för platsen och inte orsaka försämrade förhållanden vid återsedimentering.
Rekreation och friluftsliv	Stora positiva konsekvenser genom tillgängliggörande av attraktiva närrekreationsområden för många boende i centrala Umeå och förbättrade möjligheter att färdas tvärs älven till fots och med cykel.
Boendemiljö avseende buller och vibrationer	Under byggskedet uppkommer buller och vibrationer främst vid pålning och spontning. Beräkningar visar dock att Naturvårdsverkets riktvärden för buller kan klaras med anpassade bygghandledningar i kombination med skyddsåtgärder. Vibrationer kan orsaka viss störning men det förutsätts att kravställning i byggskedet begränsar effekterna. Sammantaget bedöms därmed de negativa konsekvenserna för boendemiljön till följd av buller och vibrationer bli små.
Risk och säkerhet	Viss risk för ras, skred, erosion och översvämning föreligger utmed älven. Förhållandena är dock väl kända och bedöms tekniskt hanterbara varför planen bedöms kunna genomföras utan negativa konsekvenser för risk och säkerhet.



Innehåll

Sammanfattning	3
1 Inledning	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Miljöbedömning och MKB.....	8
2 Avgränsningar och metodik.....	8
2.1 Detaljeringsgrad	8
2.2 Geografisk avgränsning	9
2.3 Tidsmässig avgränsning.....	9
2.4 Avgränsning av miljöaspekter	9
2.5 Bedömningsmetod	11
3 Planförslaget i korthet	13
3.1 Planens syfte	13
3.2 Nya broar	14
3.3 Gång-och cykelväg.....	16
3.4 Arbetsområde under byggtiden	16
3.5 Skyddsåtgärder och miljöanpassning	17
4 Nuvarande förhållanden	18
4.1 Markanvändning	18
4.2 Fysisk planering.....	18
4.3 Strandskydd.....	21
4.4 Riksintressen	21
5 Nollalternativet	23
5.1 Framtida markanvändning.....	23
5.2 Klimatförändring	23
5.3 Effekter och konsekvenser av nollalternativet.....	24
6 Studerade alternativ	25
6.1 Bro över Lillån.....	25
6.2 Bro över Storån	26
7 Planens miljökonsekvenser	29



Uppdrag.nr: 24U0797

Sida 6 (67)

7.1	Landskapsbild.....	29
7.2	Naturmiljö på land	31
7.3	Naturmiljö i vatten.....	35
7.4	Skyddade arter	38
7.5	Ytvatten	51
7.6	Markmiljö och sediment.....	53
7.7	Rekreation och friluftsliv	55
7.8	Boendemiljö avseende buller och vibrationer	56
7.9	Risk och säkerhet.....	60
8	Samlad bedömning.....	62
8.1	Miljömål	64
9	Förslag till uppföljning	65
10	Referenser	66

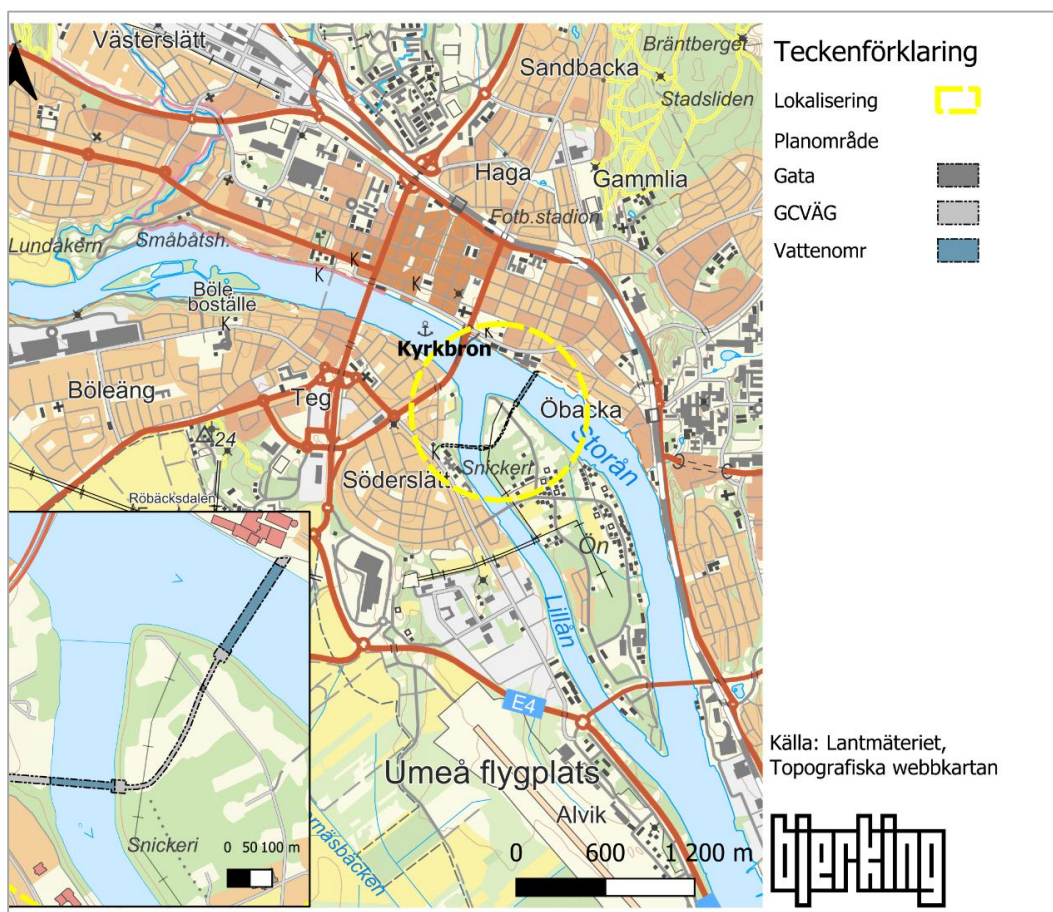
Bilagor

- Bilaga 1: Inventering och bedömning av naturvärde – Norra Ön (Enetjärn, 2017)
- Bilaga 2: Norra ön broetapp inventering av naturvärdesträd och eftersök av fladdermusspår i Hålträd (Tyréns, 2025)
- Bilaga 3: Artskyddsutredning för nya bro- och vägförbindelser till norra Ön (Pelagia, 2026)
- Bilaga 4: Inventering av fladdermöss på norra Ön (Umeå kommun, 2023)
- Bilaga 5: Naturvärdesinventering av bottenmiljön vid norra Ön (Pelagia, 2025)

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Umeå kommun utarbetar en detaljplan benämnd Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp) som möjliggör en ny förbindelse över Umeälven mellan Teg och Öbacka, via norra Ön. Förbindelsen omfattar två nya gång- och cykelbroar, en över Lillån mellan Teg och norra Ön samt en över Storån mellan Ön och Öbacka. Vidare ingår en ny gång- och cykelväg (GC-väg) över norra delen av Ön mellan de båda broarna (se figur 1). Den östra bron, över Storån, ansluter till fastlandet i Öbackaparken nära Arkitekt högskolan medan den västra bron, över Lillån, ansluter till fastlandet strax norr om Teks Vård- och omsorgsboende.



Figur 1. Karta över planområdets läge i centrala Umeå mellan Teg och Öbackaparken samt över norra Ön.

Anläggandet av nya gång- och cykelbroar till och från Ön innebär arbete i älvens vattenområde i sådan omfattning att det kräver tillstånd till vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken. Detta kan inte erhållas inom ramen för detaljplaneprocessen utan kommunen kommer att ansöka om tillstånd hos Mark- och miljödomstolen i en separat process som sker delvis parallellt med planprocessen.



1.2 Miljöbedömning och MKB

Umeå kommun har bedömt att ett genomförande av detaljplanen (Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp) kan antas medföra betydande miljöpåverkan (Umeå kommun, 2024). Därmed ska en miljöbedömning av planen göras vars övergripande syfte är att integrera miljöaspekter i planarbetet så att en hållbar utveckling främjas. Ytterligare ett viktigt syfte med miljöbedömningen är att ge allmänhet, organisationer, myndigheter och andra intressenter möjlighet att påverka planens utformning.

Miljöbedömningen omfattar dels en process, miljöbedömningsprocessen, dels framtagandet av en produkt, en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av planförslaget. Miljöbedömningsprocessen innebär att miljöbedömaren följer planarbetet på nära håll, flaggar för troliga effekter och konsekvenser av olika vägval och utformningar och bidrar med förslag till åtgärder för att undvika eller minimera negativ påverkan och skapa mervärden för miljö, hälsa och hållbar utveckling. MKB:n är det dokument som beskriver det slutliga planförslagets effekter och konsekvenser för miljön och människors hälsa. Detta dokument utgör en MKB till Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp).

2 Avgränsningar och metodik

2.1 Detaljeringsgrad

Omfattningen och detaljeringsgraden på bedömningarna och analyserna i en MKB ska anpassas till vad som är rimligt med hänsyn till den aktuella planens innehåll och detaljeringsgrad. Då denna MKB gäller en detaljplan för ett mindre område belyser MKB:n planens konsekvenser på en förhållandevis detaljerad och lokal nivå.

Den övergripande kommunala planeringens mer generella konsekvenser för miljön i ett vidare perspektiv, som bäst belyses i miljöbedömningen av kommunens översiktsplan och dess fördjupningar, behandlas därmed inte i denna MKB. Ett undantag görs avseende den regionala ekologiska lövskogskorridoren längs nedre Umeälven. Eftersom de ytor som berörs av den aktuella detaljplanen ingår i en viktig länk för denna korridor belyser MKB:n detaljplanens konsekvenser för lövskogskorridorens ekologiska funktion i ett mer övergripande sammanhang.

Vid avgränsning av innehållet i en MKB ska det, enligt Miljöbalken, även beaktas att vissa frågor bättre kan bedömas i samband med prövningen av andra planer och program, eller i tillståndsprövningen av verksamheter och åtgärder.

Beträffande konsekvenser kopplat till annan pågående detaljplanering av norra Ön, som sker inom ramen för detaljplanen Ön 1:96 med flera – Norra Ön BN-2013/00345, hänvisas till den MKB som upprättats till samrådsversionen av den detaljplanen.

Gällande tillståndsprövning kommer de arbeten i vatten som behövs för anläggandet av broarna att kräva tillstånd till vattenverksamhet enligt miljöbalkens 11:e kapitel, vilket kommunen avser att söka hos Mark- och miljödomstolen. Vissa av de effekter och konsekvenser som specifikt kan kopplas till den aktuella vattenverksamheten kommer därför att belysas mer detaljerat i den MKB som ska ingå i ansökningshandlingarna om tillstånd till vattenverksamhet.



2.2 Geografisk avgränsning

Det geografiska område som beaktas i miljökonsekvensbeskrivningen omfattar såväl själva planområdet som de angränsande områden där påverkan av betydelse bedöms kunna uppstå till följd av planens genomförande, det så kallade influensområdet. Eftersom influensområdets gränser varierar för olika miljöaspekter har inget exakt geografiskt influensområde definierats på karta. Istället framgår av konsekvensbeskrivningarna inom vilka områden konsekvenser bedöms uppstå för respektive miljöaspekt.

2.3 Tidsmässig avgränsning

En MKB ska beakta effekter som uppstår på såväl kort som medellång och lång sikt. Hur långt in i framtiden bedömningar bör sträcka sig och kan ske med rimligt god förutsägbarhet varierar beroende på bland annat planens genomförandetid, annan pågående planering, exploateringstryck, återhämtningstider för tillfälligt påverkade naturmiljöer samt andra förändringsprocesser. Genomförandetiden för den aktuella detaljplanen är satt till fem år efter att planen vunnit laga kraft, vilket bedöms kunna ske under 2026. Planen kan därmed antas vara fullt genomförd i början av 2030-talet.

Då planens genomförande i detta fall är tydligt kopplat till en större anläggningsentreprenad som kan förväntas börja inom några år och sedan pågå under 2–3 års tid kan många effekter naturligt knytas antingen till byggskedet, då konsekvenserna ofta är som störst men i många fall endast kortvariga och övergående, eller till driftskedet som kännetecknas av mer begränsade, men ofta långvariga eller permanenta, konsekvenser.

Något specifikt horisontår för hur långt in i framtiden som konsekvensbeskrivningarna i MKB:n sträcker sig har inte identifierats. Tyngdpunkten i analyserna ligger dock på de närmaste 10–15 åren, som kan sägas motsvara tidsintervallet för effekter på kort och medellång sikt, då det bedöms vara möjligt att göra bedömningar med förhållandevis god säkerhet. Därutöver görs mer övergripande bedömningar på lång sikt, bland annat kopplat till klimatförändringar, där tidshorisonten kan variera mellan olika miljöaspekter.

2.4 Avgränsning av miljöaspekter

En MKB ska avgränsas så att den endast belyser de miljöaspekter som bedöms kunna påverkas i betydande grad till följd av planens genomförande eller som bedöms motiverade att belysas med hänsyn till allmänhetens intresse. I tabell 1 presenteras de miljöaspekter som belyses i MKB:n tillsammans med en kort motivering. Urvalet baseras på kommunens undersökning av om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och de synpunkter som inkommit i samband med avgränsningssamrådet.

I tabellen listas även en rad miljöaspekter som nämns i miljöbalken men som inte bedömts relevanta att behandla i denna MKB tillsammans med en kort motivering om varför.



Uppdrag.nr: 24U0797

Sida 10 (67)

Tabell 1. Miljöaspekter som behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Miljöaspekt	Behandlas i MKB:n	Motivering
Landskapsbild	Ja	Broarna kommer att utgöra nya landmärken som påverkar landskapsbilden längs Umeälven och karaktären på de lokala årummen i Lillån och Storån vilka delvis är känsliga för den aktuella typen av påverkan.
Naturmiljö och biologisk mångfald	Ja	Planförslaget påverkar ett flertal områden inom och i direkt anslutning till planområdet som har höga naturvärden. Öns lövskogar utgör även en viktig länk i den regionala ekologiska korridoren av lövskog utmed nedre Umeälven.
Skyddade arter	Ja	I området finns flera fridlysta arter varför MKB:n belyser planens påverkan på dessa samt huruvida risk föreligger att konflikter med artskyddsbestämmelserna kan påverka möjligheterna att genomföra planen.
Ytvatten och MKN för vatten	Ja	Anläggandet av broar enligt planförslaget leder temporärt till grumling av älvens vatten vilket kan påverka vattenkvaliteten. Broar och landfästen påverkar även älvens hydromorfologi vilket i sin tur kan påverka älvens statusklassning och möjligheterna att nå gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.
Markmiljö och sediment	Ja	Planförslaget innebär markarbeten i jord och sediment där föroreningar samt sulfidhaltig jord påträffats.
Rekreation och friluftsliv	Ja	Planförslaget förbättrar tillgängligheten till norra Ön som utgör ett attraktivt närrekreationsområde för många boende i centrala Umeå.
Buller i boendemiljö	Ja	Ett stort antal bostäder i närområdet, inklusive vård- och omsorgsboendeäldreboende och skola, kommer att påverkas av buller i samband med anläggningsarbetena.
Risk och säkerhet	Ja	Delar av planområdet, främst i älvbrinkarna, präglas av geotekniska förhållanden som medför risk för ras, skred och erosion.
Kulturmiljö	Nej	De åtgärder som planförslaget möjliggör bedöms inte ha sådan karaktär att de påverkar riksintresset för kulturmiljö knutet till Umeå centrum eller kulturmiljön vid Tegsgården som utgör ett byggnadsminne. I byggskedet bedöms närliggande kulturlämningar kunna skyddas. Inga betydande negativa konsekvenser för kulturmiljön bedöms därmed uppkomma.
Grundvatten	Nej	Inom planområdet finns ett mäktigt ler- och siltlager vilket underlagras av grövre jord som rymmer ett undre stängt grundvattenmagasin. Aktuella schaktarbeten bedöms dock inte medföra risk för hydraulisk upptryckning. Pålning för landfästen och mellanstöd kommer att genomtränga ler- och siltlagret men detta är så mäktigt att pålningen inte bedöms orsaka kontakt mellan akvifererna. Därmed bedöms inga betydande effekter uppkomma med avseende på grundvatten.
Luft	Nej	Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i någon omfattning av betydelse. MKN för luft riskerar inte att överskridas.



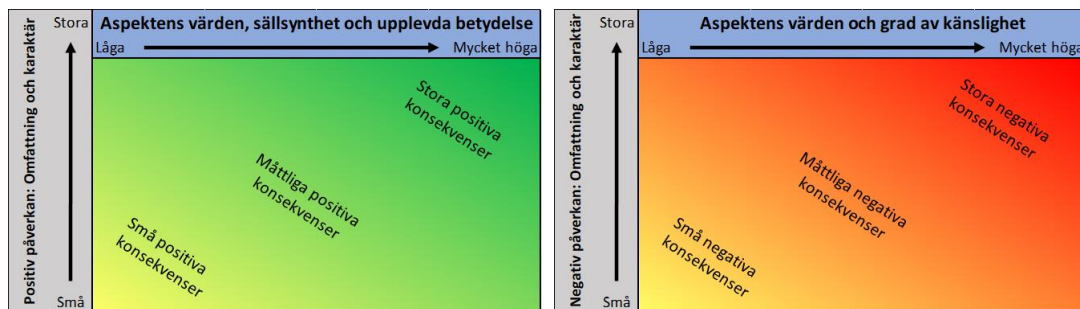
2.5 Bedömningsmetod

I MKB:n beskrivs planförslagets huvudsakliga påverkan på varje miljöaspekt och vilka effekter och konsekvenser denna påverkan förväntas medföra. I enlighet med miljöbalken beaktar bedömningarna både direkta, indirekta och kumulativa konsekvenser (se faktaruta) som uppstår på kort, medellång eller lång sikt. Både tillfälliga och bestående samt positiva och negativa konsekvenser bedöms och redovisas. Varje aspekt kan påverkas på flera olika sätt och i vissa fall kan både positiva och negativa effekter och konsekvenser uppkomma för samma aspekt. För varje aspekt avslutas beskrivningarna med en sammanvägd konsekvensbedömning i en sjugradig skala, från stora positiva till stora negativa, enligt tabell 2 nedan.

Tabell 2. Konsekvensskala för miljöbedömning med färgkodning.

Stora positiva	Måttligt positiva	Små positiva	Inga/ obetydliga	Små negativa	Måttligt negativa	Stora negativa
-------------------	----------------------	-----------------	---------------------	-----------------	----------------------	-------------------

Planförslagets konsekvenser bedöms både gentemot nuläget och nollalternativet. Konsekvensbedömningarna görs med stöd av Bjerking's bedömningsmodell. Denna består av diagram där de berörda miljöaspekternas värden/upplevda betydelse, sällsynthet och känslighet graderas på x-axeln och omfattningen och karaktären av den påverkan som följer av planens genomförande, och som kan vara såväl negativ som positiv, graderas på y-axeln (se figur 2).



Figur 2. Illustration av Bjerking's modell för bedömning av positiva (vänster) och negativa (höger) effekter och konsekvenser där de berörda miljöaspekternas värden/upplevda betydelse, sällsynthet och känslighet viktas mot förmodad omfattning och karaktär på den påverkan som följer av planens genomförande.

Bedömningarna av karaktär och omfattning av den påverkan som uppkommer görs i sin tur genom en sammanvägning av effekternas och konsekvensernas omfattning, karaktär och beständighet med stöd av de parametrar som redovisas i figur 3.

Positiv påverkan: Omfattning och karaktär	Stora ↑ Små	Förbättring av kvalitet/funktion	Kvantitativ omfattning	Effektens varaktighet
		Stor	Stor	Permanent
		Påtaglig	Medelstor	Långsiktig
		Måttlig	Måttlig	Medellång
		Marginell	Liten	Kortsiktig

Negativ påverkan: Omfattning och karaktär	Stora ↑ Små	Försämring av kvalitet/funktion	Kvantitativ omfattning	Effektens varaktighet
		Total	Stor	Permanent
		Påtaglig	Medelstor	Långsiktig
		Begränsad	Måttlig	Medellång
		Marginell	Liten	Kortsiktig

Figur 3. Stödparametrar vid bedömningar av karaktär och omfattning av den påverkan som följer av planens genomförande i Bjerking's modell för bedömning av effekter och konsekvenser i miljökonsekvensbeskrivningar.



Generellt leder kvantitativt stora och varaktiga effekter som i hög grad påverkar miljöaspektens funktion och kvalitet till stora konsekvenser medan kvantitativt små eller endast kortvariga förändringar som får begränsad påverkan på aspektens funktion och kvalitet till små konsekvenser. Värderingen är oundvikligen i viss mån subjektiv men görs av sakkunnig personal med god kunskap om den aktuella miljöaspekten och stäms av inom konsultgruppen för att säkerställa väl avvägda bedömningar.

Direkta, indirekta och kumulativa effekter

I miljöbalken sägs att en miljökonsekvensbeskrivning ska belysa konsekvenser som uppstår till följd av såväl direkta, som indirekta och kumulativa effekter.

Direkta effekter är, som namnet antyder, effekter som sker som en direkt följd av att en plan genomförs, till exempel förlust av naturmiljöer som tas i anspråk för bebyggelse.

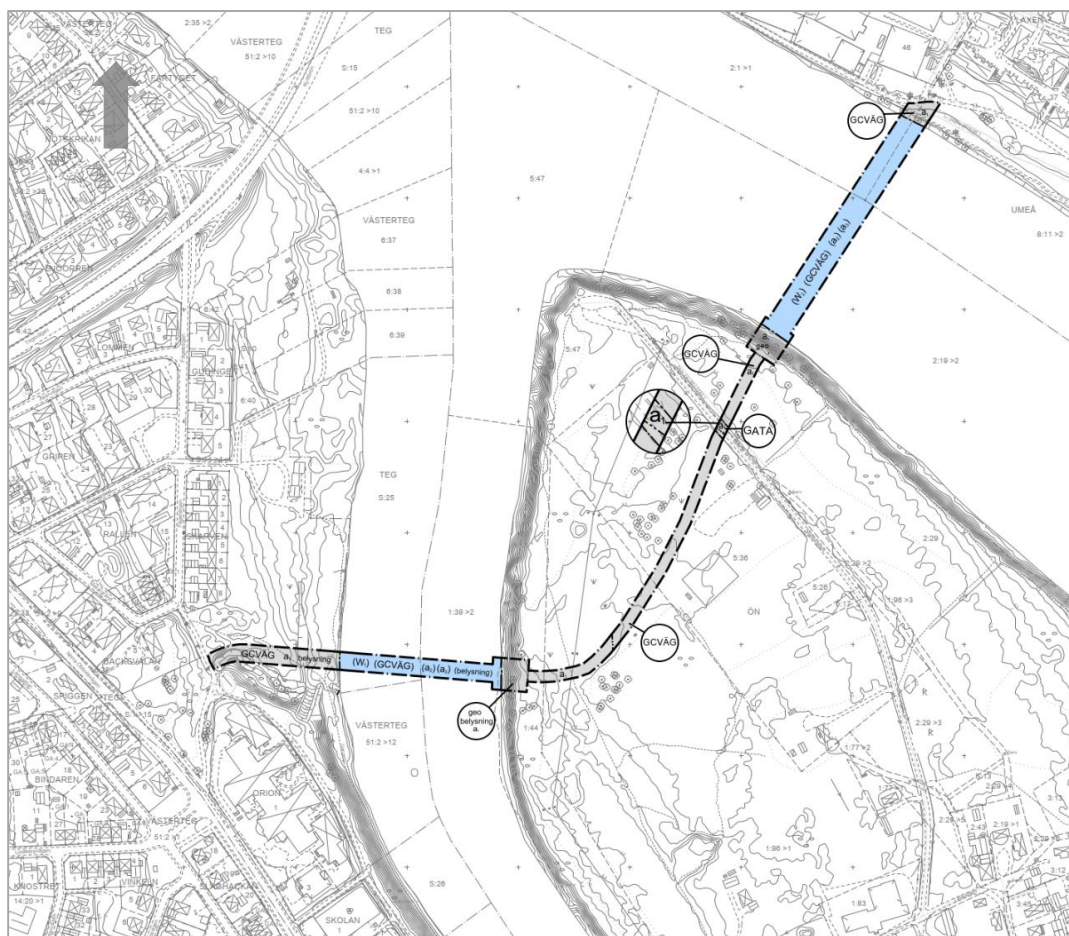
Indirekta effekter är effekter som sannolikt kan förväntas ske som en följd av att en plan genomförs men som annars inte hade skett. Till exempel om anläggande av en ny väg tillgängliggör ett obebyggt område som därför på sikt kan förväntas bli exploaterat med verksamheter eller bostäder.

Med **kumulativa effekter** menas effekter från flera olika påverkanskällor. Det kan gälla såväl befintlig påverkan från existerande verksamheter som tillkommande effekter till följd av beslutade men ännu ej genomförda planer eller verksamheter.

3 Planförslaget i korthet

3.1 Planens syfte

Syftet med Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp) är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön. Planområdet omfattar de ytor i älven och dess strandzoner där broarna ska anläggas samt det stråk över norra Ön där ny GC-väg planeras. Broarna planläggs som vattenområde som får överbyggas med bro. Anslutningar med landfästen samt stråket över Ön planläggs som allmän plats GC-VÄG (Umeå kommun, 2026-06-02), se figur 4.



Figur 4. Utsnitt av planförslagets plankarta, antagandeverision (Umeå kommun, 2026-06-02).

Det nu aktuella planförslaget var tidigare en ingående del i den större detaljplanen för Ön 1:96 – Norra Ön, BN-2013/00345 (se även avsnitt 4.2.2.2) men kommunen har under processens gång valt att bryta ut anläggandet av broarna i en egen detaljplan. Orsaken är att tidsplanen för den större detaljplanen har förskjutits i väntan på kompletterande underlagsutredningar. Samtidigt har kommunen beviljats stadsmiljöavtal om statlig delfinansiering för tillskapandet av gång- och cykelkopplingar till norra Ön. Det statliga stödet är dock villkorat med att åtgärden genomförs senast 2029 vilket kräver att åtgärden har stöd i en detaljplan som vunnit laga kraft.

3.2 Nya broar

3.2.1 Utformning

Broarnas tekniska och gestaltningsmässiga utformning är ännu inte fullt klarlagda. Preliminära förslag till utformning och gestaltning har dock tagits fram för att möjliggöra bedömning av praktisk genomförbarhet. Fundamenten till mellanstöden, och troligen även till landfästena, utförs i betong och grundläggs med stålrörspålar som borrar ner till fast underlag. Pålarna, särskilt pålar till stöd närmast farleden i Storån, behöver sannolikt dragförankras för att stå emot islaster. Vidare kommer erosionsskydd att anläggas kring mellanstöd och landfästen. Vid behov utförs även andra stabilitetshöjande åtgärder kring landfästena för att motverka risk för jordskred i älvbrinkarna.

3.2.2 Bro över Lillån

Landfästet på Tegsidan förläggs cirka 50 meter norr om Tegs vård- och omsorgsboende, där älvbrinken är relativt flack, och ansluts till befintligt gång- och cykelvägnät (se figur 4). På Ön anläggs landfästet i befintlig strandbrink. Bron kommer att utföras med som mest fem brospann och fyra mellanstöd varav tre i vattnet i Lillån, och det fjärde på land i ådalen på Tegsidan (se figur 5). Brobanan planeras bli cirka 8 meter bred och brons totala bredd blir cirka 10 meter. Segelfri höjd, det vill säga det fria avståndet mellan vattenytan vid medelvattenstånd och brons lägsta punkt, under brons centrala del i Lillån planeras till 3,6 meter.



Figur 5. Illustration av preliminärt förslag till utformning av bro över Lillån. Överst: Vy från Lillån mot ny bro i norr. Nederst: Vy över brodäck med räcken och stolpar i trä. Källa: (Bjerking & Rundquist, 2025-12-18). Observera att slutlig utformning av bron inte är bestämd och kan komma att skilja sig från illustrationerna.

Fri passage under bron ska säkerställas utmed stranden på Tegsidan där befintligt strandstråk och parkområde fortsatt blir tillgängligt efter att bron anlagts. Överbyggnaden utförs med ett brodäck av betongplattor som vilar på stålbalkar. Broräcken och eventuellt belysningsstolpar är

tänkta att helt eller delvis utföras i trä som en gestaltningsmässig anpassning till platsens historik med timmerflottning.

3.2.3 Bro över Storån

Bron över Storån anläggs mellan norra Ön och Öbackaparken där landfästet ansluts till Strandpromenaden i höjd med Arkitekt högskolan (se figur 4). Bron är planerad att utföras med en central bågbrodel som ansluter till balkbroar i stål eller betong. Bron kommer att utföras med upp till sju spann där bågbrodelen har en spännvidd på knappt 90 meter och spann för anslutande balkbroar varierar mellan cirka 20 – 30 meter. Inklusive landfästena får bron som mest åtta stöd, varav maximalt sex mellanstöd i vattnet i Storån (se figur 6). Brobanan planeras bli cirka 8 meter bred och brons totala bredd blir cirka 10 meter. Segelfri höjd planeras till 3,8 meter under brons centrala del.



Figur 6. Illustration av preliminärt förslag till utformning av bro över Storån. Överst: Vy från Ön mot Öbacka. Nederst: Vy från Öbacka strandpromenad. Källa: (Bjerking & Rundquist, 2025-02-28). Observera att slutlig utformning av bron inte är bestämd och kan komma att skilja sig från illustrationerna.

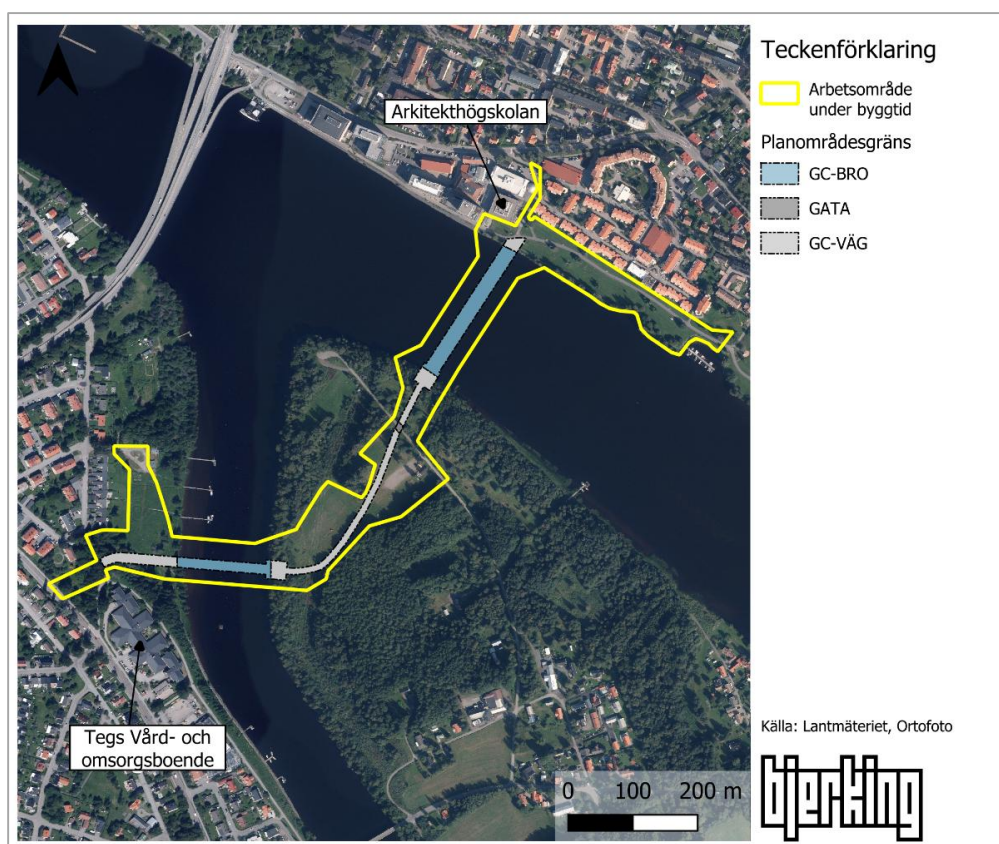
3.3 Gång-och cykelväg

En GC-väg anläggs mellan Teg och Öbacka, via de två broarna och över norra delen av Ön. GC-vägens bredd blir cirka 5 meter på Ön och 8 meter över broarna. Vägen förses på hela sträckan med belysning för att skapa god sikt och säkerhet samt för att främja den upplevda tryggheten.

3.4 Arbetsområde under byggtiden

Detaljplaneområdet omfattar endast de ytor som upptas av de färdiga anläggningarna, det vill säga broarna med tillhörande landfästen samt den nya GC-vägen över norra Ön. Under anläggningsskedet behöver därutöver även delar av de närliggande ytorna nyttjas tillfälligt som arbetsområde, vilket är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. En karta över de ytor som preliminärt bedöms behöva ingå i arbetsområdet framgår av figur 7.

De landområden som berörs av tillfälliga arbeten kommer till största delen att påverkas under byggskedet genom röjning av befintlig vegetation, markberedning, byggvägar, upplagsytor med mera. Vid och nedom landfästena på Ön kommer även permanenta stabilitetshöjande åtgärder i form av stödfyllnad och erosionsskydd att behöva anläggas inom arbetsområdet såväl inom som utanför detaljplaneområdet. Efter byggskedet kommer de ytor som endast nyttjas tillfälligt att återställas till ett likartat utseende som idag.



Figur 7. Preliminärt uppskattat arbetsområde under byggtiden i förhållande till planområdesgränsen.



3.5 Skyddsåtgärder och miljöanpassning

För att miljöanpassa planförslaget, främja en hållbar utveckling och minimera negativa konsekvenser avser Umeå kommun att utföra en rad skyddsåtgärder varav de viktigaste listas nedan.

- Grumlingsminimerande åtgärder ska vidtas vid arbeten i vatten. Anläggande av mellanstöd i vatten görs innanför tätspont.
- Arbeten närmast vattendragens strandkanter utförs innanför länsar för att fånga upp eventuellt spill eller läckage av olja och andra flytande föroreningar.
- Grumlande arbeten anpassas i tid för att minimera störning på vandrande fisk.
- Ett kontrollprogram för byggskedet ska upprättas som säkerställer regelbunden kontroll av renat länsvatten innan detta släpps till recipient.
- Uppschaktade jordmassor ska provtas och massor med föroreningshalter över gällande riktvärden för den aktuella markanvändningen ska transporteras bort och hanteras enligt gällande regelverk.
- Avverkning av värde träd och värdefull skog inom arbetsområdet ska endast ske i nödvändig omfattning och en rutin för att säkerställa detta ska upprättas inför byggskedet. Lämpliga skyddsåtgärder tas fram för träd som avses sparas inom och i anslutning till arbetsområdet.
- För att undvika störning på fåglars häckning samt på fladdermöss under koloni- och migrationsperioder ska skogsavverkning och vegetationsröjningar i arbetsområdet utföras mellan 1:a oktober och 1:a april
- För att minimera störning på fladdermöss och andra nattaktiva djur ska ingen belysning kopplat till entreprenadarbetena förekomma i arbetsområdet utanför arbetstid under perioden 1 april till 1 oktober.
- Befintlig äldre jordkällare omedelbart intill arbetsområdet vid Teg ska skyddas genom avspärming i byggskedet
- Erosionsskydd ska naturanpassas för att främja deras funktion som livsmiljö för växter och djur.
- Efter byggskedet ska ny strandlövskog återetableras inom tillfälligt nyttjade ytor där skog avverkats. En skötselplan för återplantering ska tas fram.
- De mest bullrande arbetsmomenten i byggskedet förläggs till dagtid (mellan 07 och 19) på vardagar. Vissa undantag kan dock förekomma inom ramen för Naturvårdsverkets allmänna råd.
- I driftskedet kommer belysningen till GC-vägen att anpassas, i enlighet med bestämmelse i detaljplan, i syfte att minimera ljusstörningar för nattaktiva djur.

Utöver de ovan nämnda åtgärderna ges i kapitlet om planens miljökonsekvenser i vissa fall rekommendationer om ytterligare åtgärder för att undvika, minimera eller kompensera för negativ påverkan på specifika miljöaspekter eller arter.

4 Nuvarande förhållanden

4.1 Markanvändning

Markerna inom och närmast intill planområdet upptas idag huvudsakligen av naturmark. På norra Ön finns en bård av lövskog i de strandnära delarna medan den centrala delen utgörs av före detta odlingsmark som nu är obrukad och under pågående igenväxning. Här korsar planområdet också en mindre lokalväg (Nabbvägen).

På Tegsidan utgörs marken i och i anslutning till planområdet av en blandning av lövskogspartier och öppen parkmark med funktion för rekreation, bad, båtbyggor, odlingslotter med mera. Här finns även en mindre bäckravin. På älvens östsida, vid Öbacka, utgörs berörda ytor främst av parkmark med inslag av träd samt av befintlig gång- och cykelväg. Naturvärdena är på flera platser höga, särskilt i strandskogarna utmed älvrinkarna på Ön.

Idag finns förbindelser mellan Ön och fastlandet dels via E4, som passerar över älven via Öns södra spets med en trafikplats för av- och påfarter till Ön. Därutöver finns en äldre bro (Öbron) för blandtrafik till Ön över Lillån i förlängningen av Ögatan.

4.2 Fysisk planering

4.2.1 Översiktsplanering

Ön är i kommunens översiktsplanering utpekad som ett större område för stadsutveckling. Enligt den fördjupade översiktsplan för området, som antogs 2008, och förklarades aktuell 2016, är målet att etappvis under en 15–20-årsperiod skapa en ny hållbar stadsdel på Ön (se figur 8).

Den fördjupade översiktsplanen uttrycker höga ambitioner avseende miljöanpassning och hållbar utveckling. Samtidigt förespråkas omfattande exploatering av norra Ön med tät stadsbebyggelse av kvartersstruktur och upp till fem våningar höga hus. Totalt planeras här för 2500–3000 lägenheter och 5000–6000 boende.

Stora delar av Öns strandområden ska enligt planen också till-



Figur 8. Plankarta från gällande fördjupad översiktsplan för Ön som antogs 2008 och som anges som aktuell på kommunens hemsida.

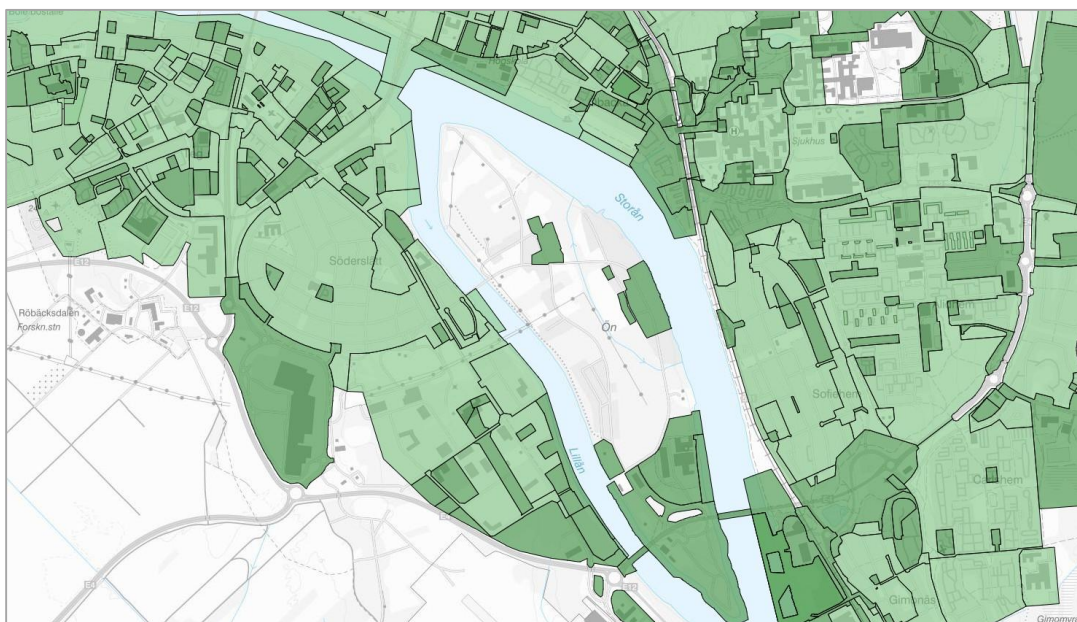
gängliggöras genom anläggande av promenadstråk, cykelvägar och strandpromenader.

Den fördjupade översiktsplanen inrymmer även flera nya broförbindelser med Ön. Bland annat omnämns två broar för gång- och cykeltrafik i ungefär samma lägen som i nuvarande förslag till detaljplan. Därutöver förespråkar den fördjupade översiktsplanen anläggande av ytterligare en gång- och cykelbro över Storån i höjd med Ankargränd och en ny bro för biltrafik över Lillån söder om den befintliga Öbron (se figur 8).

4.2.2 Detaljplanering

4.2.2.1 Gällande planer

Det aktuella planförslaget för broetappen ligger i centrala Umeå och de närliggande områdena väster och öster om Umeälven utgörs av urbana områden som till största delen omfattas av gällande detaljplaner vilka i allt väsentligt är utbyggda (se figur 9).

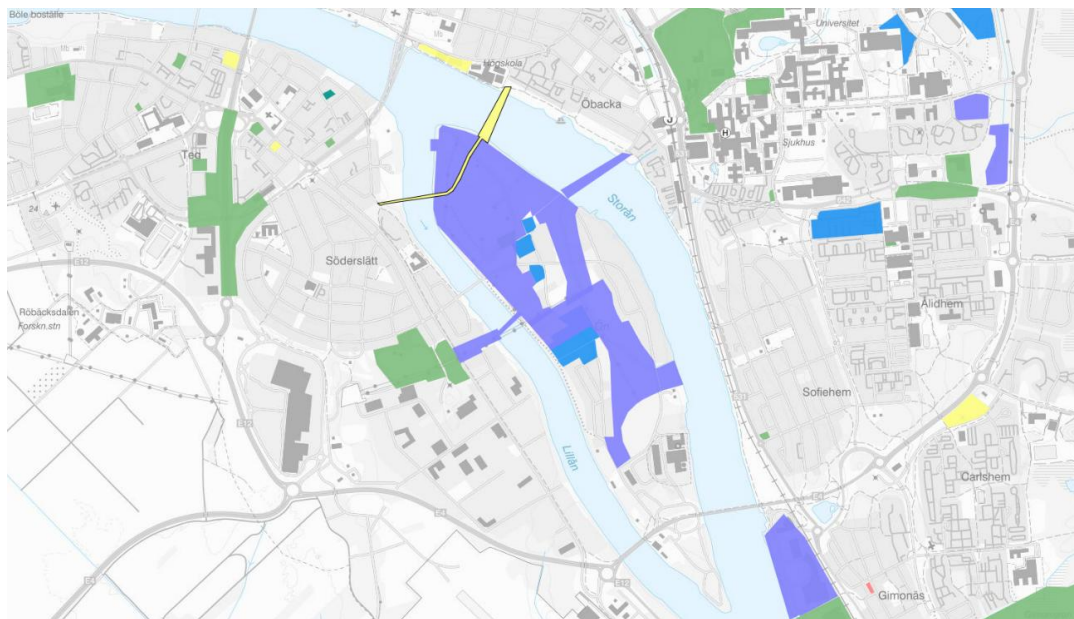


Figur 9. Utdrag (2025-12-31) över kommunens karta över gällande detaljplaner. Planer antagna före år 2000 markeras med ljusgrön och nyare planer med mörkgrön ton.

Inom norra delen av Ön finns ännu inga gällande detaljplaner, undantaget mindre ytor kring Lillåvägen och Storåvägen för vilka detaljplaner antogs under 2012/2013. Även dessa planer är idag i huvudsak utbyggda. Däremot pågår detaljplaneläggning av norra Ön (se nedan).

4.2.2.2 Pågående planer

I enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Ön pågår för närvarande omfattande detaljplanering av stora delar av Ön (se figur 10).



Figur 10. Utsnitt (2026-04-21) från kommunens karta över pågående detaljplaner. Färgkodning anger aktuellt planskede enligt följande: Grönt: Planbesked, lila: samråd, gult: granskning, blått: vilande. Den nu aktuella planen för broetappen är markerad med svart ytterlinje. Övriga lilatonade ytor inom Ön ingår i detaljplanen Ön 1:96 med flera – Norra Ön, BN-2013/00345.

För norra delen av Ön sker arbetet inom ramen för detaljplanen Ön 1:96 med flera – Norra Ön, BN-2013/00345. Syftet med denna plan, som var föremål för samråd under 2021, är bland annat att skapa planmässiga förutsättningar för en ny stadsdel med plats för cirka 2 800 nya bostäder med inslag av verksamheter (se figur 11).



Figur 11. Plankarta (t.v.) samt illustrationskarta (t.h.) från samrådsversionen av detaljplan för Ön 1:96 m.fl. – Norra Ön, BN-2013/00345.

I likhet med vad som anges i den fördjupade översiktsplanen är förslaget att stadsdelen ska utformas med blandad bebyggelse i kvartersstruktur. Bostäder tillkommer främst som lägenheter i flerfamiljshus (se figur 12).



Figur 12. Visualisering av bebyggelseutveckling från samrådsversionen av detaljplan Ön 1:96 m.fl. – Norra Ön, BN-2013/00345. Bron centralt i bild är den befintliga Öbron. Den större bron i bildens nederkant illustrerar en i planförslaget föreslagen ny bilbro och den mindre bron längre norrut anger ungefärligt läge för ny gång- och cykelbro vid Teg.

De båda broar som planläggs i den nu aktuella detaljplanen för Ön 1:96 med flera (broetapp) var tidigare en ingående del i den större detaljplanen för Norra Ön och då planerade lägen för dem framgår också av figurerna.

4.3 Strandskydd

Med undantag för de delar av GC-vägen på Ön som ligger mer än 100 meter från vattenbrynet omfattas hela planområdet i nuläget av strandskydd enligt miljöbalken. För att möjliggöra detaljplanens genomförande innehåller planförslaget bestämmelser om att strandskyddet ska upphävas inom berörda delar av planområdet. Som särskilda skäl för upphävandet anges i planförslaget att området behöver tas i anspråk för en ny gång- och cykelförbindelse över älven vilket bedöms utgöra ett angeläget allmänt intresse samt att de aktuella anläggningarna för sin funktion måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Vidare anges att planområdet ligger centralt och är viktigt för att stärka kopplingen mellan stadens sidor och Ön. De nya gång- och cykelbroarna förbättrar tillgängligheten, främjar hållbara färdssätt och bidrar till bättre miljö i centrala Umeå.

4.4 Riksintressen

4.4.1 Yrkesfiske

Ume- och Vindelälven är ett av fyra vattendrag med högst produktion av laxsmolt i landet och älvarna är upptagna som ett riksintresse för yrkesfisket i form av lek- och rekryteringsområde samt vandringsväg för lax. Utpekandet innebär att de berörda vattnen skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra yrkesfiskets bedrivande.

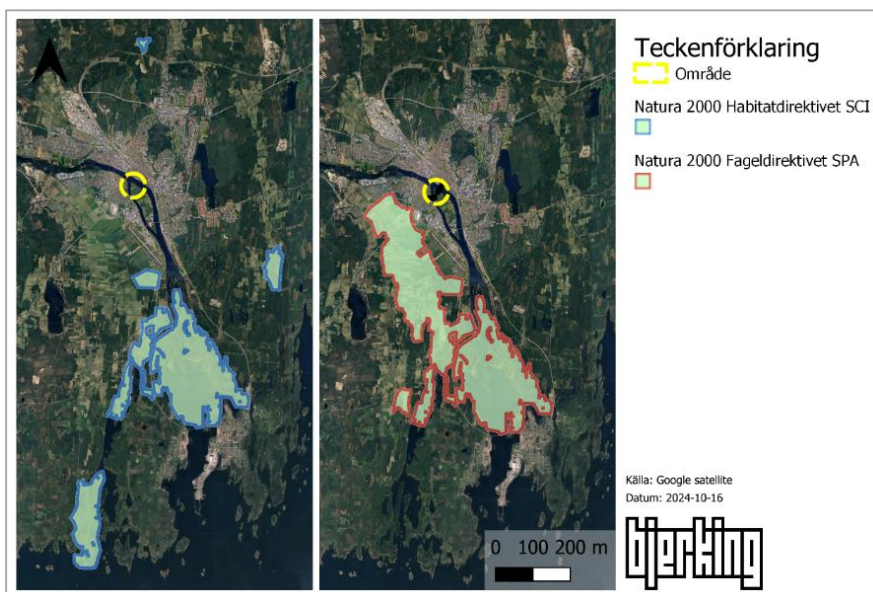
Beträffande Umeälvens nedre del är det funktionen som vandringsväg som är det viktiga att beakta då lekområdena i huvudsak är koncentrerade till snabbt strömmande vattendragssträckor med sten- och grusbotten längre uppströms i vattensystemet.

4.4.2 Natura 2000

Natura 2000 är ett nätverk av skyddade områden inom Europeiska unionen (EU) som har etablerats för att bevara och skydda hotade arter och naturtyper av europeiskt intresse. Syftet med Natura 2000 är att säkerställa biologisk mångfald genom att skydda de mest värdefulla och hotade arterna och deras livsmiljöer i EU. Nätverket omfattar både terrestra och marina områden och är det största nätverket av skyddade områden i världen.

Natura 2000-områden är skyddade enligt fågeldirektivet (SPA, special protection area) och/eller enligt art- och habitatdirektivet (SCI – site of community interest). Dessa direktiv beskrivs nedan. Direktivens skydd har implementerats i svensk lag genom miljöbalkens 7:e kapitel. Enligt Miljöbalken 7 kap. 28 a § krävs för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Kravet gäller även åtgärder som vidtas utanför själva Natura 2000-området och tillstånd får endast medges om de livsmiljöer som området avser att skydda inte kan skadas och de arter som ska skyddas inte utsätts för störningar som kan försvåra deras bevarande.

Deltaområdet kring Umeälvens mynning, cirka 5 km nedströms Ön, utgör ett Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet benämnt Umeälvens delta. Samma område ingår även i ett Natura 2000-område enligt fågeldirektivet, som utöver själva deltat även omfattar en större yta med lövskogsdominerade låglänta slättområden på älvens västsida. Detta område benämns Umeälvens delta och slättområden (se figur 13). Omkring 25 km uppströms Ön mynnar Vindelälven i Umeälven. Vindelälven är en av Sveriges fyra oreglerade nationalälvar och utgör också ett Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet.



Figur 13. Natura 2000-områdena "Umeälvens delta" (skyddat enligt art- och habitatdirektivet) respektive "Umeälvens delta och slätter" (skyddat enligt fågeldirektivet). Platsen för det aktuella planområdet är ungefärligt markerat med gul cirkel.



5 Nollalternativet

Nollalternativet är en beskrivning av den förmodade utvecklingen i och intill planområdet om den aktuella planen inte antas. Nollalternativet innebär också att andra förändringar i området som kan förutses kopplat till genomförandet av gällande planer, tillståndsgivna verksamheter och andra beslutade åtgärder genomförs, liksom att klimatet successivt förändras enligt gällande prognoser (Naturvårdsverket, 2024). Även Umeås vision om 200 000 invånare samt de utvecklingsriktlinjer som ges i den gällande översiktsplanen med tillhörande fördjupningar för de centrala stadsdelarna och Ön beaktas. I detta fall beskriver nollalternativet förmodat utseende i området cirka 10–15 år fram i tiden (det vill säga till omkring 2035 – 2040).

5.1 Framtida markanvändning

Med avseende på framtida markanvändning innebär nollalternativet att förslaget till detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp) inte genomförs. Därmed anläggs inga gång- och cykelbroar över Storån och Lillån på de aktuella platserna. GC-vägen över Ön anläggs inte heller. De äldre detaljplaner som finns antagna för området (se figur 9) är i allt väsentligt redan utbyggda och bedöms inte innebära några större nyexploateringar inom ytorna närmast planerade landfästen vid Teg eller Öbacka.

På norra Ön förespråkar den fördjupade översiktsplanen för Ön anläggande av en ny stadsdel med tät flervåningsbebyggelse i kvartersstruktur. Denna inriktning preciseras också i det pågående detaljplaneärendet Ön 1:96 med flera – Norra Ön, BN-2013/00345 som var på samråd 2021. Denna detaljplan är dock inte antagen varför det inte är säkert att den kommer att genomföras och den utgör därmed inte heller en del av nollalternativet till den nu aktuella planen för broetappen.

Vid nollalternativet uteblir således större fysiska ingrepp i skogar och andra naturmiljöer på norra Ön och vid Teg och de idag rådande förhållandena inom dessa områden bedöms i huvudsak bestå på kort och medellång sikt (10–15 år). Inga stabilitetshöjande åtgärder eller erosionskydd kommer heller att anläggas i slänterna ner mot älven vid de platser som pekas ut i planförslagen och landskapsbilden utmed Storån och Lillån förblir i huvudsak lik dagens.

5.2 Klimatförändring

Klimatet bedöms fortsätta att bli varmare i ungefärlig enlighet med SMHI:s scenarier för RCP 4,5 (medelhögt utsläppsscenario). Jämfört med referensperioden 1971–2000 innebär detta en ökning av årsmedeltemperaturen i Umeåtrakten på 2,5 – 3,5 grader för perioden 2041–2070 och 3,5 – 4,5 grader för perioden 2071–2100 (SMHI, 2025).

Klimatförändringen påverkar även vattenföringen i Umeälven. Vid naturliga förhållanden skulle förändringarna generellt innebära ökad medelvattenföring men minskade flödestoppar till följd av mindre markant snösmältning på våren. När effekterna av regleringen i vattensystemets befintliga kraftverksdammar viktas in ändras dock bilden så att även toppflödena förmodas öka (SMHI, 2025). En sammanställning av hur flödena bedöms förändras procentuellt jämfört med referensperioden 1971 till 2000 framgår av tabell 3.



Tabell 3. Av SMHI prognosticerade framtida flödesförändringar vid olika flödessituationer i nedre Umeälven till följd av klimatförändringen vid en fortsatt global uppvärmning enligt ett medelhögt scenario (RCP4,5). Förändringen anges i procent och redovisas uppdelat på oreglerade förhållanden och vid beaktande av befintliga regleringar.

	Oreglerat scenario		Nuvarande regleringar	
Tidsperiod	2041–2070	2070–2100	2041–2070	2070–2100
Medelvattenföring	8 %	10,4 %	7,9 %	10,3 %
2-årsflöde	-9,4 %	-12,3 %	2,3 %	3,1 %
50-årsflöde	-5,2 %	-6,8 %	4,2 %	5,8 %

5.3 Effekter och konsekvenser av nollalternativet

Då inga broar och ingen GC-väg anläggs uppkommer det vid nollalternativet ingen lokal förändring av landskapsbilden. Inga ingrepp sker heller i de berörda områdenas naturmiljöer och ingen grumling eller annan påverkan på bottnar och vattenmiljöer i älven tillkommer. Störningar på norra Öns naturmiljöer i form av ljud, ljus och mänsklig närvaro förblir låg även om viss mindre ökning från dagens nivåer kan förmodas ske på sikt till följd av den allmänna utvecklingen. Inga konflikter med artskydd bedöms uppkomma.

Vattenkvaliteten i älven påverkas fortsatt av befintliga utsläpp från punktkällor och diffusa utsläpp men ingen tillkommande grumling eller annan påverkan på vattenkvaliteten sker kopplat till anläggandet av broarna. För markmiljö och sediment på älvbotten fortsätter de nuvarande förhållandena att råda i oförändrat skick.

Eftersom inga nya gång- och cykelkopplingar skapas över älven eller mellan fastlandet och Ön uteblir vid nollalternativet också de fördelar som broarna skulle medfört för gång- och cykeltrafikanter och för hållbart resande. Tillgängligheten till norra Öns attraktiva rekreationsområden förblir begränsad för boende i centrala Umeå och det höga bilberoendet för resor till och från Ön består. Även broarnas bidrag till förbättrade förutsättningar för hållbara färdvägar tvärs älven och mellan olika målpunkter i staden uteblir och förutsättningarna att tillgodose stadens växande efterfrågan på bostäder med lågt bilberoende försämrats.

Boendemiljöerna intill planområdet kommer likt idag fortsatt att vara utsatta för buller från trafik och andra befintliga bullerkällor samt tillfälliga störningar i samband med olika byggprojekt, dock inte från byggnation av cykelbroar i nu aktuella lägen.

I takt med uppvärmningen av klimatet kommer högvattenföringen i älven att öka i ungefärlig enlighet med SMHI:s prognoser vid bibehållna regleringar av vattensystemet. De ökade flödestopparna innebär en ökad risk för översvämning av låglänta områden nära älven och kan påverka riskbilden för ras och skred i älvrinkarna. Lokalt vid de nu aktuella landfästena, där nuvarande park- och naturmark behålls, bedöms dock förhållandet inte få några betydande konsekvenser från ett säkerhetsperspektiv.

6 Studerade alternativ

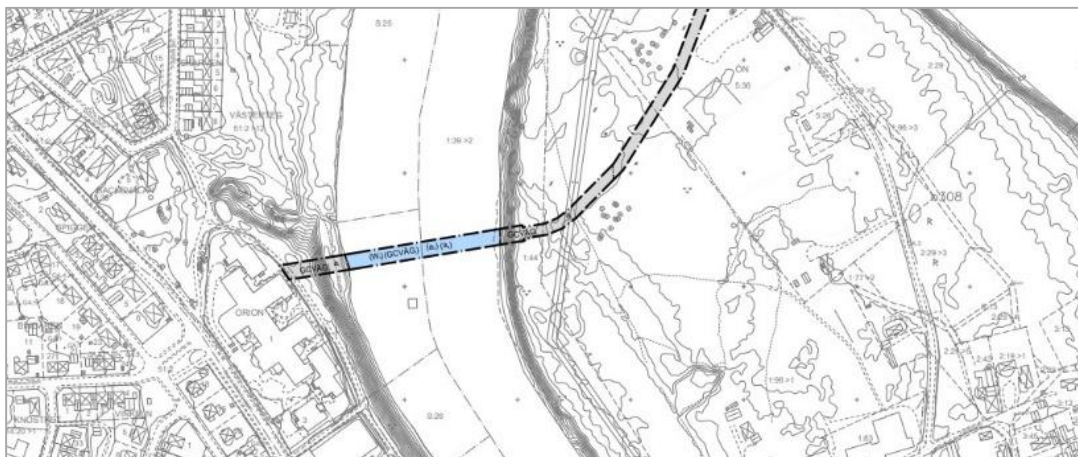
6.1 Bro över Lillån

6.1.1 Alternativ lokalisering av landfäste vid Teg

Den nu valda lokaliseringen av bron över Lillån, så som den presenteras i avsnitt 3.2, sammanfaller i stort med det läge som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Ön och med det läge som presenterades i samrådsversionen av detaljplanen för Ön 1:96 m.fl. – Norra Ön, BN-2013/00345.

Inför samrådsversionen av den nu aktuella detaljplanen, Ön 1:96 med flera (broetapp), studerades och presenterades ett alternativt läge där landfästet på Teg var placerat ett 50-tal meter längre söderut, i höjd med Togs vård- och omsorgsboende (se figur 14). Fördelar med detta alternativ ansågs vara att konflikt med pulkabacken kunde undvikas och att det gav mindre påverkan på landskapsbilden i ådalen liksom på natur- och kulturmiljön genom att ingrepp i befintlig bäckravin i högre grad kunde undvikas.

Alternativet valdes dock bort främst då det bedömdes vara byggtekniskt mycket svårt att genomföra. Utöver att älvbrinken på platsen är hög och brant, visade geotekniska förutsättningar att området är olämpligt för byggnation med avseende på risk för ras och skred. Detta i kombination med praktiska begränsningar av arbetsutrymmet, gjorde utförandet betydligt mer komplicerat. Till nackdel för alternativet talade även att det bedömdes innebära risk för skada på Togs vård- och omsorgsboende, som inte är pågrundlagat ner till fast underlag, och att det skulle medföra större bullerstörningar för boende på vård- och omsorgsboendet jämfört med det nu valda, mer nordligt placerade läget.



Figur 14. Utdrag från plankarta till samrådsversionen av detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp) som visar en alternativ lokalisering av bron över Lillån, med sydligare placering av landfästet vid Teg, som var aktuell vid plansamrådet.

6.1.2 Andra alternativa lokaliseringar

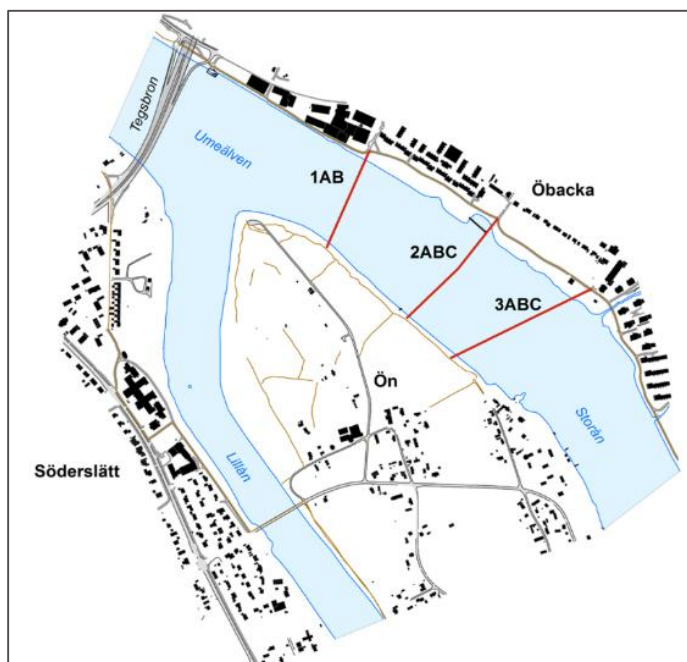
Andra alternativa placeringar av en gång- och cykelbro över Lillån såväl norr som söder om det nu aktuella läget har tidigare studerats och avfärdats då de bedömts hamna för nära befintliga

kopplingar över älven (Kyrkbron respektive Öbron) och därmed inte skulle få samma gynnsamma effekt för gång- och cykeltrafiken.

6.2 Bro över Storån

Under 2019 gjordes en studie om alternativa lokaliseringar av en ny bro över Storån vilka presenteras nedan. Som framgår av figur 15 omfattade studien tre geografiskt olika lägen (1–3) där det för varje läge även studerades två till tre alternativa varianter (ABC) med avseende på anslutningar mot land och befintliga vägnät och med olika teknisk standard. Vissa alternativ var anpassade enbart för gång- och cykeltrafik medan andra, i läge 2 och 3, även skulle möjliggöra fordonstrafik i form av räddningsfordon och kollektivtrafik (ÅF, 2019). Alternativen utvärderades översiktligt med avseende på utformning och teknisk genomförbarhet, kostnad samt omgivningspåverkan på landskapsbild, boende och behovet av utfyllnad i älven.

Påverkan på naturmiljöer bedömdes i detta skede inte men har i det fortsatta arbetet bedömts vara förhållandevis likvärdig mellan alternativen vad avser påverkan på värdefull strandskog på Ön och på vattenmiljön i Storån. Därmed har valet av läge i huvudsak baserats på andra frågor kopplat till funktion, genomförbarhet, nytta och kostnader. Nedan beskrivs respektive alternativ med motiveringar till gjorda val.



Figur 15. Alternativa brolägen i Storån. Utdrag ur Översiktlig broutrledning Norra Ön-Öbacka, (ÅF, 2019).

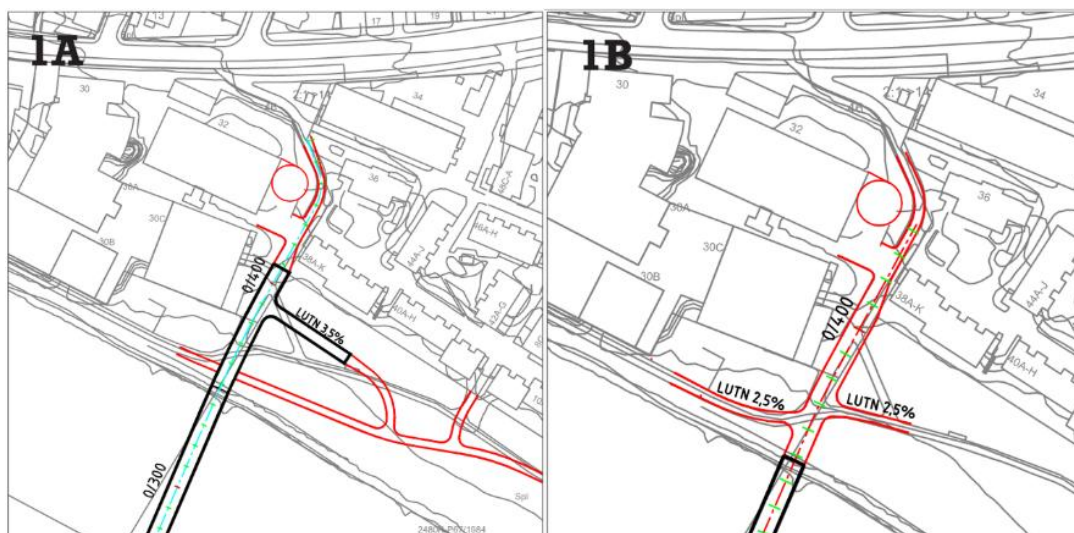
6.2.1 Läge 1 alternativ A och B

Läge 1 för bro över Storån var beläget mellan Öns nordligaste del och området öster om konstnärligt campus (se figur 16) och motsvarar i huvudsak det valda läget i förslaget till detaljplan för broetappen. Motiv till beslutet var att läge 1 innebar kortast brolängd och lägst anläggningskostnad. Läge 1 innebar även färre mellanstöd, mindre ingrepp i älven och mindre omfattande på-

ningsarbeten vilket begränsar negativ påverkan i form av bland annat buller och grumling. I studien ingick två varianter (A och B) av läge 1 med olika lokalisering och utformning på Öbackasidan.

I alternativ 1A hade bron en högre höjd närmast Öbacka och passerade över strandpromenaden, som på en delsträcka flyttades till en lägre nivå närmare älvstranden. Landfästet för bron låg i detta alternativ cirka 70 meter in på fastlandet. På grund av nivåskillnaden krävdes även anläggande av en 150 meter lång anslutningsramp mellan strandpromenaden och bron (se figur 16), vilket bidrog till att alternativet valdes bort. Rampen begränsade också sikten ut över vattnet från Öbackasidan och bedömdes som något mer kostsam.

I alternativ 1B, som motsvarar det valda alternativet, låg bron på en lägre nivå närmast Öbacka med landfästet i direkt anslutning till strandpromenaden. Genom att höja strandpromenaden närmast intill bron på en upp till 2 meter hög bank kunde denna anslutas direkt till bron. Därmed bibehölls god och gen framkomlighet för gång- och cykeltrafik, vilket stärkte tillgängligheten och funktionaliteten i det lokala trafiknätet samtidigt som intrången i Öbackaparken begränsades.



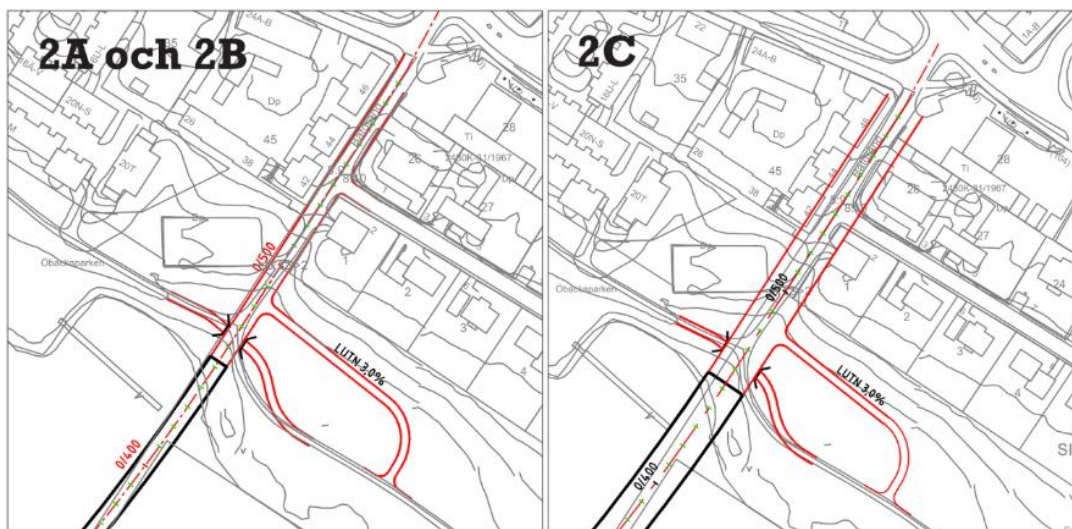
Figur 16. Studerade alternativ bro över Storån läge 1A och 1B. Utdrag ur Översiktlig brou tredning Norra Ön-Öbacka (ÅF, 2019).

6.2.2 Läge 2 alternativ A, B och C

För läge 2 mellan Ön och Öbacka i höjd med Båtgränd fanns tre förslag på broalternativ (se figur 17).

- 2A. Gång- och cykelbro, 8 m bred, dimensionerad för servicefordon (max 12 ton),
- 2B. Gång- och cykelbro 8 m bred, dimensionerad för utryckningsfordon (max 32 ton)
- 2C. Bro för gång-, cykel- och kollektivtrafik, 18 m bred, dimensionerad för full trafiklast.

Alternativ 2 valdes bort med anledning av att det förutom i ingrepp i parken även bedömdes innebära oacceptabelt stora intrång i småbåtshamn och boendemiljöer.



Figur 17. Studerade alternativ bro över Storån läge 2A, 2B och 2C. Utdrag ur Översiktlig broutredning Norra Ön-Öbacka (AF, 2019).

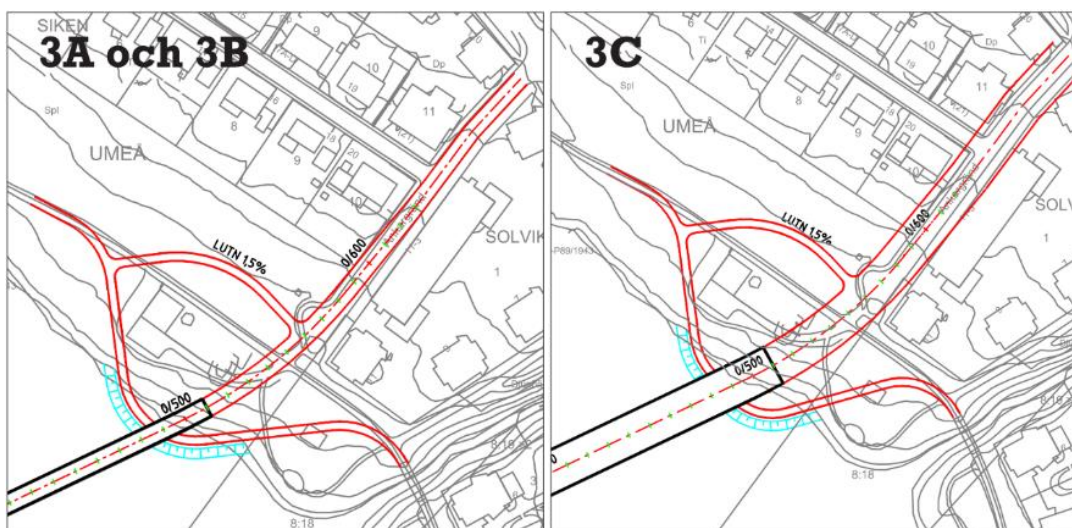
6.2.3 Läge 3 alternativ A, B och C

För broläge 3 i höjd med Ankargränd studerades tre varianter (se figur 18)

3A. Gång- och cykelbro, 8 m bred, dimensionerad för servicefordon (max 12 ton),

3B. Gång- och cykelbro 8 m bred, dimensionerad för utryckningsfordon (max 32 ton)

3C. Bro för gång-, cykel- och kollektivtrafik, 18 m bred, dimensionerad för full trafiklast.



Figur 18. Studerade alternativ bro över Storån läge 3A, 3B och 3C. Utdrag ur Översiktlig broutredning Norra Ön-Öbacka (AF, 2019).

En bro i läge 3 prioriterades bort i den nu aktuella detaljplanen för broetappen eftersom den bedömdes ge mindre nytta för genomfartstrafik tvärs älven än det valda läget. Mot alternativet talade även att det innebar den längsta brolängden (upp till 360 m) samt att det krävde anläggande av en bank i älvens vattenområde vid landfästet på Öbackasidan. Variant 3C gav därutöver även stora intrång i boendemiljöer.

7 Planens miljökonsekvenser

I följande avsnitt beskrivs de effekter och konsekvenser som ett genomförande av planförslaget bedöms leda till för de miljöaspekter som belyses i MKB:n. För varje aspekt ges först en inledande beskrivning av rådande förhållanden och värden följt av konsekvensanalyserna. I några fall ges även förslag på skyddsåtgärder eller anpassningar av planförslaget för att minimera negativa effekter och främja en hållbar utveckling. Konsekvenserna beskrivs i huvudsak gentemot nuläget vilket i detta fall i allt väsentligt även bedöms motsvara konsekvenserna gentemot nolternativet. Avslutningsvis ges för varje miljöaspekt en sammanvägd bedömning av konsekvenserna i den bedömningsskala som redovisas i avsnitt 1.2.

7.1 Landskapsbild

7.1.1 Rådande förhållanden

I ett mer översiktligt landskapsperspektiv präglas landskapsbilden utmed det aktuella avsnittet av älvdalen av den breda lugnflytande älven med huvudsakligen bebyggda strandzoner men även med ett rikt inslag av grönska och träd. Siktlinjerna längs älven bryts redan idag av ett flertal broar; såväl gång- och cykelbroar som broar för fordonstrafik.

Från både västra och östra älvstranden utgör Ön ett distinkt inslag i utblickarna över älven där främst norra delen av Ön lokalt vid Konstnärligt campus och Öbackaparken, samt från Teg, bidrar med vyer av orörd natur med lövskogklädda stränder.

Från Tegsidan domineras upplevelsen av det lokala årummet vid planerat broläge av naturvyer och lugn atmosfär om än med inslag av mänsklig närvaro bland annat i form av befintliga båtbygggar, GC-väg samt av silhuetterna av Kyrkbron och Öbron längre upp- respektive nedströms (se figur 19). Här bedöms den lokala landskapsbilden vara förhållandevis känslig för förändring som ökar platsens urbana karaktär.



Figur 19. Landskapsupplevelsen av det lokala årummet kring Lillån vid Teg domineras idag av rofylldhet och orörd natur med endast små ingrepp i form av båtbygggar, GC-väg och stenskoningar.



Landskapet utmed Storån kännetecknas i högre grad av stadsmässiga vyer där storskaliga byggnadskomplex, hårdgjorda ytor och öppen parkmiljö är en mer närvarande del av landskapsupplevelsen. Här bedöms årummet i mindre grad vara känsligt för förändring i form av tillkommande broförbindelser över älven.

På norra delen av Ön dominerar landskapet av skog, med inslag av igenväxande före detta odlingsytor som bildar lokala landskapsrum. Det är ett mer eller mindre sammanhängande naturområde och kan ses som ett naturligt landskapsobjekt. En luftburen kraftledning går längs västra sidan av Öns norra del. I övrigt är strandzonerna på norra Ön i allt väsentligt oexploaterade och upptas av en sammanhängande bård av varierande bredd med lövdominerad strandskog.

7.1.2 Konsekvenser av planförslaget

Planens genomförande innebär att två nya broar tillkommer över älven. Broarna utgörs av relativt smäckra gång- och cykelbroar men är i bredd snarlika medelstora bilbroar och kommer att utgöra markanta nya landmärken som påverkar landskapsbilden lokalt från älvens stränder och delar av Ön.

Över Lillån anläggs den nya bron på en relativt ostörd åsträcka, även om vissa befintliga anläggningar är väl synliga i landskapsvyn. Här bedöms att en ny åtta meter bred bro, huvudsakligen i stål och betong, inverkar tydligt negativt på det lokala årummets rofyllda naturprägel. Bron får också en relativt lång sträckning över land i älvdalen på Tegsidan, inklusive ett landstående brofundament, som lokalt påverkar vyerna och upplevelsen av älvdalen påtagligt, främst från befintliga strandpromenader vid Teg. Sammantaget kan detta göra att det lokala årummet skiftar karaktär och i högre grad upplevs som en urban miljö. Räcken och belysningsstolpar i trä, som skisserats i det preliminära gestaltungsforlaget, och knyter an till Lillåns historik med timmerflotning, bidrar dock i viss mån till att bron smälter bättre in i det omgivande landskapet och mildrar delvis dess inverkan på landskapsupplevelsen.

Bron över Storån planeras få en gestaltning som syftar till att skapa dynamik i det större älvrummet och samtidigt göra bron till ett tydligt landmärke i den lokala stadsbilden kring Öbackaparken och norra Ön. Brons ingrepp i de längre utblickarna längs Storån och Umeälven bedöms bli begränsat då den berörda sträckan redan idag har en urban prägel där de längre utblickarna över älven delvis redan är påverkade av större broar för vägtrafik.

På norra Ön är den planerade GC-vägen mellan broarna förlagd i kanten av den öppna gräsmarken som en anpassning till den befintliga miljöns strukturer och naturvärden. Den färdiga vägen i sig bedöms därmed endast orsaka små ingrepp i den befintliga landskapsbilden på norra Ön. Planens sammantagna påverkan på landskapsbilden innebär dock, trots de anpassningar som gjorts, en tydlig påverkan på de idag orörda lokala landskapsrummen inom norra Ön. Detta bland annat genom att nya öppningar mot vattnet uppkommer där landfästena skapar luckor i den idag sammanhängande bården av strandskog.

Vidare kommer de nya broarna med mellanliggande cykelväg att öka tillgängligheten till Ön påtagligt. Därmed kommer också antalet gång- och cykelrörelser i området att öka markant vilket i sig kan påverka upplevelsen av det lokala landskapet. Belysningen på broarna kommer också att påverka landskapsbilden väsentligt under dygnets mörka timmar, då delar av Ön blir synliga

även kvällstid och ljusen kommer att synas väl över vattnet. Ön kommer att göra sig påmind från närliggande områden, och upplevas som en mer integrerad del i staden.

Samtidigt innebär planen att området kan upplevas av betydligt fler människor och att nya utblickar över älven och dess stränder skapas från Ön och de nya broarna, vilket kan upplevas som positivt av många.

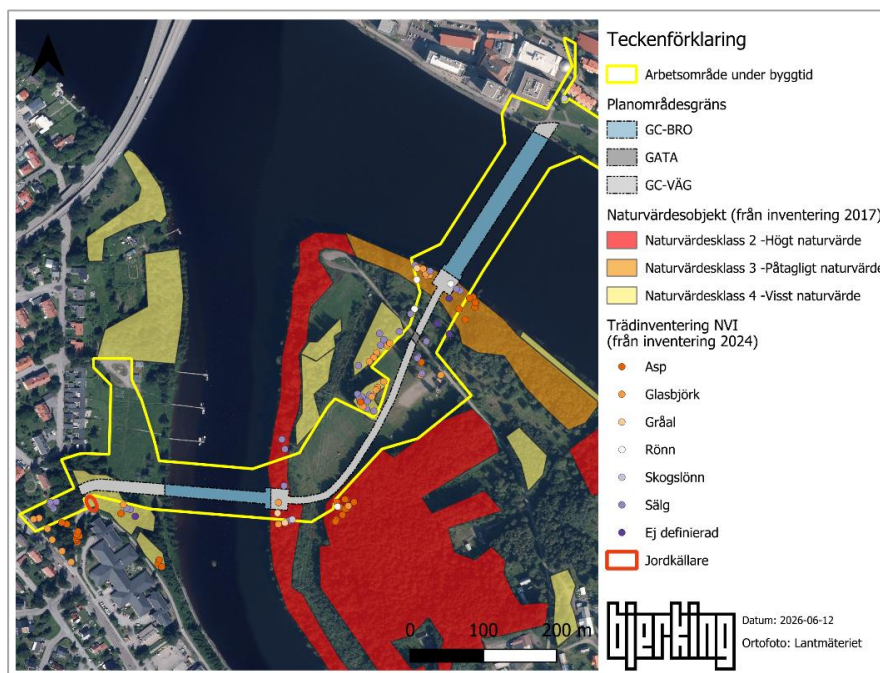
Sammantaget bedöms att de föreslagna broarna medför måttliga negativa konsekvenser för landskapsbilden jämfört med nuläget, främst till följd av att bron över Lillån oundvikligen får en negativ påverkan på det lokala årummets lugna naturkaraktär. Även jämfört med nollalternativet, som åtminstone på kort och medellång sikt innebär att nuläget i huvudsak består, bedöms planförslaget medföra måttliga negativa konsekvenser för landskapsbilden.

7.2 Naturmiljö på land

I detta avsnitt beskrivs rådande förhållanden och konsekvenser för naturmiljö och biologisk mångfald på land i ett generellt perspektiv. Specifika beskrivningar avseende skyddade eller rödlistade arter finns i avsnitt 7.4.

7.2.1 Rådande förhållanden

Norra delen av Ön är glest bebyggd och domineras av skog med inslag av tidigare odlingsmarker som slutat brukas under senare tid och nu befinner sig i varierande stadier av igenväxning. Stora delar av området hyser höga naturvärden. Vid en naturvärdesinventering från 2017 (Enetjärn, 2017, även bifogad som bilaga 1) bedömdes att stora delar av norra Öns naturmiljöer utgör naturvärdesobjekt av högt, påtagligt eller visst naturvärde (se figur 20).



Figur 20. Stora delar av norra Ön har värdefulla naturmiljöer. Kartan visar identifierade naturvärdesobjekt från en naturvärdesinventering (Enetjärn, 2017) och en fördjupad inventering av värdeträd (Tyréns, 2025). Även läget för en jordkällare vid Teg visas som ev. kan fungera som boplats för fladdermöss.



De högsta värdena är knutna till strandskogarna i älvbrinkarna, där de nedre delarna tidvis översvämmas vid högvatten. Dessa skogar har lång skoglig kontinuitet och en hög grad av naturlighet, rikt inslag av grova träd och rik tillgång på död ved. En längre sammanhängande bård av strandskog utmed Öns nordvästsida, som sträcker sig förbi platsen för den planerade nya bron, har tagits upp som ett värdeobjekt av klass 2 (høgt naturvärde). Även ett större aspdominerat skogsområde med inslag av grova lövträd beläget centralt på norra Ön strax söder om planerad ny GC-väg har förts till värdeklass 2. Strandzonen på östsidan, mot Storån, har också värdefulla skogsmiljöer och har tagits upp som ett objekt av påtagligt naturvärde (klass 3).

En fördjupad inventering, från 2024, av värdeträd och deras potential som boplats för fladdermöss har också utförts inom de ytor som berörs av planförslaget (Tyréns, 2025, bifogad som bilaga 2). Vid denna inventering noterades ett stort antal värdeträd av flera olika arter (se figur 20), varav ett flertal utgjordes av hålträd. Några av håligheterna kan eventuellt nyttjas av enskilda fladdermusindivider som viloplats men bedömdes vara för små och grunda för att hysa några kolonier.

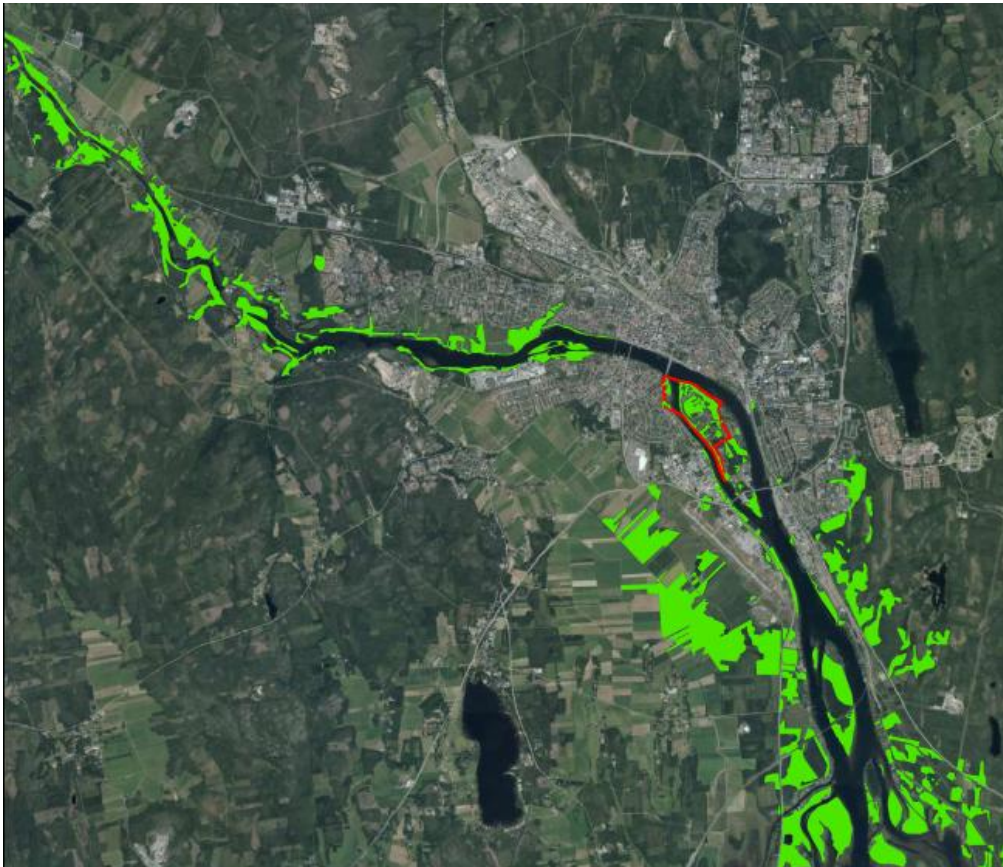
På fastlandssidan vid Teg finns också några mindre områden med lövdominerad skog, bland annat en liten bäckravin, som tagits upp som värdeobjekt av klass 4 (visst naturvärde). Vid den möjliga tillfarten till arbetsområdet, i förlängningen av Fiskegränd, finns en dubbelsidig björkallé som omfattas av biotopskydd. Inom Öbackaparken på älvens östra fastlandssida har ingen naturvärdesinventering utförts. Parken består här av klippta gräsmattor ner mot älven med inslag av solitärträd av främst björk men även andra, huvudsakligen yngre, planterade lövträd. Dessa ytor bedöms ha begränsade naturvärden.

Naturmiljöerna på norra Ön har en hög artrikedom och de älvnära lövskogarna tillhör till de biologiskt rikaste biotoperna inom Umeå kommun med en mångfald av svampar, tickor och insekter som i sin tur ger födoresurser åt fåglar och andra djur. Ett flertal skyddade eller rödlistade arter, liksom andra så kallade värdearter, som indikerar att miljön har höga naturvärden, förekommer knutet till de olika naturmiljöerna. Bland annat häckar flera rödlistade fågelarter i området, såsom grönsångare, rosenfink och mindre hackspett som alla är rödlistade i kategorin nära hotad (NT). Även den akut hotade vitryggiga hackspetten, som förekommer utmed nedre Umeälvens lövskogsmiljöer, har vid flera tillfällen observerats födosökande på Ön, dock utan att några häckningar noterats (Pelagia, 2026).

Flera fladdermusarter förekommer också i området och en inventering från 2023 ger tydliga indikationer på att en koloni av nordfladdermus sannolikt finns i ett hus på norra Ön (Umeå kommun, 2023, bifogad som bilaga 4). Eventuellt har även brunlångöra eller någon av Myotisarterna vattenfladdermus, mustaschfladdermus och/eller tajgafladdermus fasta boplatser på Ön, men här saknas säkra dataunderlag. Även andra arter kan tillfälligt nyttja miljöerna på och kring norra Ön. Vidare har utter noterats på Ön men tycks endast förekomma tillfälligt (Pelagia, 2026).

Bland kärlväxter förekommer de fridlysta arterna blåsippa och revlummer på Ön. Blåsippa har noterats i det större aspskogsbeståndet inom norra Ön och revlummer, som är mycket vanlig i frisk-fuktig skogsmark i norra Sverige, förekommer spridd på flera platser. Eventuellt finns även ett bestånd av finnros, som också är fridlyst, men det är inte bekräftat att det faktiskt rör sig om ett naturligt bestånd av denna art.

I ett vidare perspektiv utgör nedre Umeälvens strandnära lövskogsmiljöer en viktig regional ekologisk korridor och spridningsväg i landskapet. Korridorens ekologiska funktion är beroende av att likartade lövskogsmiljöer förekommer i tillräcklig omfattning och kvalitet utan för stora luckor samtidigt som tidigare exploateringar redan har försvagat kopplingen mellan älvdalens lövskogsmiljöer upp- och nedströms Umeå (se figur 21). Kvarvarande lövskogar på norra Ön utgör därmed en viktig länk i upprätthållandet av förbindelsen mellan större sammanhängande lövskogsmiljöer nordväst och sydost om staden.



Figur 21. Karta över lövskogsområden (grönt) längs Umeälvens dalgång och med inventeringsområdet från 2017 års naturvärdesinventering av norra Ön markerat i rött. Bild från (Enetjärn, 2017).

7.2.1 Konsekvenser av planförslaget

Ett genomförande av detaljplanen med anläggande av broar samt GC-väg innebär ingrepp i strandskog av naturvärdesklass 2 (högt värde) och 3 (påtagligt värde) på västra respektive östra sidan av Ön. Därutöver sker även små ingrepp i skogsmiljöer av värdeklass 4 (visst värde) på Ön samt på älvens västsida vid Teg.

Ingreppen gäller dels ytor som tas i anspråk permanent för anläggningarna, dels omkringliggande ytor som behöver nyttjas under byggskedet inom det arbetsområde som preliminärt har avgränsats och som även sträcker sig utanför planområdesgränsen. Inom arbetsområdet kom-



mer befintlig vegetation till största delen att påverkas kraftigt genom avverkning, röjning, utjämnning av mark och anläggande av byggvägar. Delvis kan även den ytliga jordmånen komma att avlägsnas.

En uppskattning av de arealer naturmark med högre värden som berörs av planens genomförande redovisas i tabell 4, fördelat på naturvärdesobjekt av olika värdeklasser och uppdelat på permanenta och temporära ingrepp. I skogsmarker där befintliga naturvärden behöver mycket lång tid för att utvecklas bedöms de temporära ingreppen i praktiken orsaka lika stor negativ påverkan på naturmiljön som de permanenta. Detsamma gäller för avverkning av värdeträd som generellt har hög ålder.

Tabell 4. Uppskattad areal inom identifierade naturvärdesobjekt som berörs vid ett genomförande av planen uppdelat per värdeklass och i permanenta respektive tillfälliga ingrepp.

Bortfall av naturvärden	Naturvärdesklass 2	Naturvärdesklass 3	Naturvärdesklass 4
Permanent ingrepp (m ²)	450	600	1000
Temporärt ingrepp (m ²)	2600	2200	1050
Total berörd areal (m²)	3050	2800	2050

Även om de ytor som berörs arealmässigt är små sett till den totala arealen värdefulla naturmiljöer i området innebär de lokalt en betydande påverkan på norra Öns värdefulla strandskogar genom att de skapar luckor i, och fragmenterar längre sammanhängande stråk av strandskog.

Detta leder i sin tur till ändrat mikroklimat och ökad störning i kvarvarande, angränsande skogspartier. Det tillkommer även en permanent ökad störning inom närliggande skogsområden i form av ljud, ljus och mänsklig närvaro. De på detta sätt påverkade ytornas kvalitet och ekologiska funktion som livsmiljöer kommer därmed i viss mån att försämrats för många arter.

Beroende på hur väl arbetsområdet kan anpassas och hänsyn kan tas till enskilda träd bedöms vidare att mellan 30 och 40 identifierade naturvärdesträd behöver fällas inom arbetsområdet. Flertalet av dessa står inom strandskogsområdena på Öns västra och östra sida men även ett tiotal träd vid Teg kan beröras liksom enskilda solitärträd på Ön. Inom det preliminära arbetsområdet på Ön finns även två träddungar, en vid Nabbvägen och en mer centralt belägen) som tillsammans hyser ytterligare ett 15-tal värdeträd. Preliminärt bedöms det troligt att flertalet av dessa träd kan skyddas genom instängsling under byggtiden men det kan inte uteslutas att även dessa behöver fällas.

Värdeträden har en nyckelroll som kärnelement i de skogliga naturmiljöerna i området och har stor betydelse för upprätthållandet av biologisk mångfald. Träd med håligheter kan bland annat ha betydelse som viloplats för fladdermöss, även om hålen är för små för att hysa hela kolonier. Fällning av ett större antal värdeträd medför därmed lokalt stor negativ påverkan på naturmiljön.

Flera av träden i björkallén i förlängningen av Fiskegränd kommer sannolikt också att behöva beskäras kraftigt, eller fällas helt, för att skapa en tillfartsväg av tillräcklig bredd i byggskedet. Alléträden bedöms inte ha sådana värden att de utgör naturvärdesträd men ingrepp i allén kräver dispens från biotopskyddet.

Beträffande norra Öns funktion som länk i den ekologiska lövskogskorridoren utmed Umeälven utgör passagen förbi Umeå tätort redan idag en svag länk i denna korridor till följd av tidigare exploateringar av strandskog i älvdalen, inklusive på Ön. Kvarvarande äldre strandskogar på



Ön med hög grad av naturlighet har därmed kommit att utgöra en lokal värdekärna som fyller en mycket viktig funktion i upprätthållandet av en ekologisk förbindelselänk mellan större sammanhängande skogsarealer nordväst och sydost om staden.

Alla tillkommande ingrepp i Öns strandskogar som bidrar till att ytterligare försvaga denna länk kan tillsammans med tidigare exploateringar innebära att de kumulativa effekterna överskrider kritiska tröskelnivåer som kraftigt försvagar länken. I detta perspektiv är varje sådant ingrepp påtagligt negativt för naturmiljön och kan leda till isolering, successiv försvagning och i förlängningen till utdöenden av lokala artpopulationer.

I det aktuella fallet är ingreppen i Öns naturmiljöer arealmässigt begränsade och de planerade anläggningarna, broar och GC-väg för gående och cyklister, är till sin karaktär sådana att den ökade störning de orsakar i driftskedet är förhållandevis liten. Anläggande av broar och GC-väg enligt planförslaget bedöms därmed kunna genomföras utan att Öns nuvarande funktion som länk i den regionala ekologiska korridoren utmed Umeälven påverkas i någon mer betydande grad. Samtidigt innebär planförslaget att kvarvarande lövskogsmiljöer på norra Ön blir än mer känsliga för fler framtida ingrepp som ytterligare spår på de kumulativa effekterna i detta avseende.

Sett till de samlade ingreppen i värdefulla naturmiljöer, vilka utgör del av livsmiljön för ett flertal skyddade eller rödlistade arter, och avverkningen av ett stort antal naturvärdesträd, bedöms planförslaget sammantaget innebära stora negativa konsekvenser för naturmiljön på land jämfört med såväl nuläget som nollalternativet. Om god och ambitiös hänsyn genomgående tas i byggskedet, i form av anpassningar för att så långt möjligt bevara naturvärdesträd och minimera ingrepp i naturvärdesbiotoper, kan konsekvenserna eventuellt begränsas till måttligt negativa.

7.3 Naturmiljö i vatten

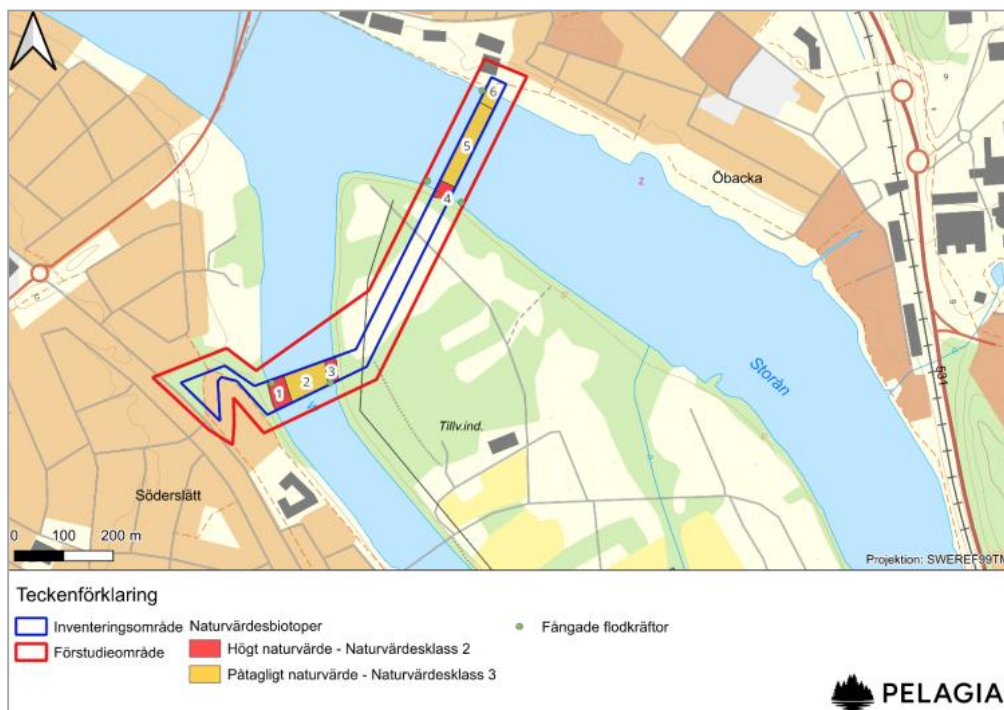
I detta avsnitt beskrivs rådande förhållanden och konsekvenser för naturmiljö och biologisk mångfald i vatten i ett generellt perspektiv. Specifika beskrivningar avseende skyddade eller rödlistade arter finns i avsnitt 7.4.

7.3.1 Rådande förhållanden

Vattenmiljöerna i Lillån och Storån har höga naturvärden. Under 2024 utfördes en inventering av strand- och vattenmiljön på platserna för de då aktuella brolägena med det huvudsakliga syftet att identifiera eventuell förekomst av bottenlevande arter med särskild betydelse för biologisk mångfald (Pelagia, 2025). För Storån är samma broläge fortsatt aktuellt medan broläget för Lillån har förskjutits något mot norr, främst på Tegsidan. Bottenstrukturen bedöms dock vara likartad vid det nya och det gamla läget för bro över Lillån och inventeringsresultaten bedöms därmed vara representativa även för det nya läget (Pelagia, 2025).

Vid inventeringen bedömdes att de strandnära zonerna på båda sidor av Lillån och på Öns norrsida mot Storån har höga naturvärden medan de centrala delarna av åfåror bedömdes ha påtagliga värden (se figur 22).

Bland annat noterades flodkräfta, som är akut hotad (CR), i de strandnära zonerna både på fastlandssidan och vid Ön i både Lillån och Storån. I övrigt växer flotagräs (sårbar, VU) partivis inom alla delsträckor av bottnarna. Även lake (NT) finns på den berörda sträckan av älven och utmed Öns strandnära områden noterades också en obestämd art av nejonöga.



Figur 22. En inventering av undervattensmiljön 2024 visar att de berörda ytorna i älven har höga eller påtagliga naturvärden. Bild från (Pelagia, 2025).

7.3.2 Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget innebär lokala ingrepp i strandzoner av naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) där de nya landfästena med tillhörande erosionsskydd planeras. Ingreppen består dels i direkt ianspråktagande av bottenytor, dels påverkan genom muddringsarbeten på intilliggande ytor för att möjliggöra angöring med pråmar i byggskedet. Inom de berörda ytorna kommer vattenvegetation och bottenlevande fauna att försvinna. Mindre bottenytor av värdeklass 3 (påtagligt värde) tas också i anspråk där fundament till mellanstöd och omgivande erosionsskydd ska anläggas.

De berörda ytorna har höga värden men är små till ytan. De ytor som endast påverkas tillfälligt, liksom ytor där erosionsskydd läggs ut, bedöms också relativt snabbt kunna återfå liknande förhållanden och värden som idag. Många bottenlevande arter är till exempel snabba att återkolonisera ytor genom individer som drifrar med strömmen från områden längre uppströms. Mellanstöd, landfästen och erosionsskydd kan lokalt även bidra till en mer variabel vattenmiljö genom tillkomst av strukturer som bidrar till ökad variation av bottenmiljöer och strömförhållanden.

I byggskedet kommer även grumling att uppstå lokalt och temporärt, genom uppvirvling av sediment. Grumlande moment bedöms i första hand vara schaktarbeten på älvbotten inför anläggande av brofundament samt lokala muddringsarbeten i strandzonerna vid planerade landfästen. Det förutsätts att grumlande arbeten utförs innanför tätspont eller i kombination med andra grumlingsminimerande åtgärder, såsom siltgardiner. Vidare förutsätts att grumlande arbeten anpassas i tid för att minimera störning på vandrande fisk.



De grumlande partiklarna kommer att transporteras nedströms i älven. SMHI har i en underlagsutredning utfört modellberäkningar av hur koncentrationen av suspenderat material i vattnet kan påverkas vid schaktarbeten för anläggande av mellanstöd och hur långt nedströms sedimentet kan transporteras (SMHI, 2026). Beräkningarna har antagit att arbetena utförs inom tätspont men med ett spill till vattnet motsvarande 4 % av det uppgrävda materialet. Beräkningen baseras vidare på att bottenmaterialet överst huvudsakligen utgörs av grus och sten och därunder av sand och silt. Bedömningen grundas på resultat från en tidigare studie cirka 7 km uppströms och på att finare sediment från högre upp i avrinningsområdet till stor del sedimenterar i uppströms belägna kraftverksdammar.

Resultaten visar att den tillkommande grumlingen av sand- och siltpartiklar närmast nedströms arbetena genomgående ligger under 10 mg/l suspenderat sediment (SMHI, 2026). Närmast platserna för de grumlande arbetena bedöms detta ändå innebära en märkbar förhöjning av älvens naturliga halter som generellt är låga på den aktuella sträckan. Grumlingen klingar sedan successivt av nedströms. Enligt SMHI:s beräkningar återsedimenterar sand inom någon km från Ön medan silt beroende på flödessituationen kan transporteras drygt en mil nedströms och därmed i någon mån nå älvens mynningsområde. Halterna av suspenderat material från anläggningsarbetena minskar dock till obetydliga nivåer inom några kilometer från brolägena.

Vid återsedimentering kan grumlande partiklar orsaka negativ påverkan på älvens växt- och djurliv genom att de lägger sig på vattenväxters bladtytor och försämrar dessas förmåga till fotosyntes med nedsatt vitalitet som följd. Djurlivet kan påverkas negativt bland annat genom att sediment täcker fiskrom, vars syretillförsel då hämmas, och förändrar mikrohabitatet för bottenlevande fauna. Då grumlingen blir förhållandevis begränsad bedöms den endast medföra små och lokala konsekvenser för älvens växt- och djurliv. Effekterna bedöms också bli kortvariga. Inom Natura 2000-området Umeälvens delta och slätter, som delvis även är skyddat som naturreservat, bedöms påverkan från grumling bli försumbar och inte riskera att orsaka någon betydande påverkan på de värden som Natura 2000-utpekandet avser att bevara.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planförslaget sammantaget medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön i vatten. Detta främst genom direkta ingrepp i strandzoner med höga naturvärden vid landfästen och mellanstöd samt genom tillfälligt förhöjd grumling i och närmast nedströms arbetsområdet. Konsekvenserna bedöms dock vara lokala, kortvariga och övergående och på några års sikt bedöms planförslagets konsekvenser för naturmiljön i Umeälven bli obetydliga. Bedömningarna gäller både jämfört med nuläget och nollalternativet.



7.4 Skyddade arter

Artskyddet i fridlysningsbestämmelserna i 4–15 §§ artskyddsförordningen innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder som kan leda till att skyddade arter dödas, skadas eller försvinner från den plats där de förekommer. För de strikt skyddade arter som är upptagna i artskyddsförordningens bilaga 1 omfattar skyddet även arternas livsmiljöer.

Skyddet gäller även inom detaljplanelagt område och kan inte upphävas inom ramen för planprocessen. För att genomföra åtgärder i strid mot förbudet krävs istället dispens från artskyddet. Dispens innebär ett undantag från förbudet och kan enbart medges om kriterierna i artskyddsförordningen är uppfyllda. Enligt gällande praxis ska förbuden bedömas strikt och det saknas utrymme att utöka undantagsmöjligheterna. Därmed är det angeläget att påverkan på skyddade arter så långt möjligt undviks så att dispenskrav inte utlöses.

En plan som medger åtgärder som strider mot artskyddet för någon art kan därmed inte genomföras såvida inte dispens erhålls. Om det inte bedöms föreligga möjligheter att erhålla dispens ska sådana planer inte antas och de kan komma att överprövas av Länsstyrelsen eller upphävas av Mark- och miljödomstolen. En MKB för en detaljplan ska därmed bedöma om planen är förenlig med artskyddsförordningen eller om den bedöms utlösa något av förbuden i artskyddsförordningens 4, 6, 7, 8 eller 9 §§.

Ett genomförande av det aktuella planförslaget för broetappen innebär att flera områden, särskilt lövskogsområden på norra Ön, tas i anspråk permanent eller påverkas kraftigt i byggskedet. Dessa miljöer utgör livsmiljö för ett antal skyddade arter. Det gäller flera arter av fladdermöss, utter, vissa kärlväxtarter samt alla förekommande vilda fåglar. Med anledning av detta har kommunen under en följd av år låtit utföra ett antal inventeringar för att få god kunskap om förekommande skyddade arter på Ön.

Som ett underlag till det nu aktuella planförslaget för broetappen har även en artskyddsutredning (Pelagia, 2026) utförts i vilken detaljerade bedömningar görs av planens påverkan på i området förekommande skyddade arter. I utredningen förutsätts ett värsta scenario där i princip all naturmark inom det preliminärt skisserade arbetsområdet för byggskedet bedöms försvinna. I praktiken bedöms det dock troligt att dessa ingrepp i viss mån kan minskas genom god anpassning och hänsyn i byggskedet. Artskyddsutredningen bifogas MKB:n som bilaga 3. Nedan återges ett sammandrag av slutsatserna från artskyddsutredningen med vissa kompletterande bedömningar. För mer uttömmande beskrivningar hänvisas till bilagan.

Det ska även nämnas att kommunen inom ramen för detaljplanen för Ön 1:96 med flera – Norra Ön, BN-2013/00345 under 2025 har initierat ett 12:6-samråd med länsstyrelsen. Det underlag som överlämnats inför detta samråd omfattar bl.a. en tidigare artskyddsutredning som belyser påverkan på skyddade arter vid utbyggnad av hela norra Ön i enlighet med den detaljplanen.



7.4.1 Fåglar

Alla vilda fåglar i Sverige omfattas av fridlysning enligt artskyddsförordningen 4 §. Enligt denna är det förbjudet att

1. avsiktligt fånga eller döda vilda fåglar,
2. avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg eller bortföra sådana fåglars bon,
3. samla in vilda fåglars ägg, även om de är tomma, och
4. avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningstid, om störningen har väsentlig betydelse med hänsyn till fågeldirektivets syfte att
 - a) bibehålla populationerna av fågelarterna på en tillfredsställande nivå, särskilt utifrån ekologiska, vetenskapliga och kulturella behov, med beaktande även av ekonomiska krav eller rekreationsbehov, eller
 - b) anpassa populationerna av arterna till den nivå som anges i a).

Avsiktlighet omfattar i sammanhanget även åtgärder som egentligen har ett annat syfte men där verksamhetsutövaren förstår att en förutsägbar konsekvens av deras genomförande blir att vilda fåglar påverkas i strid med artskyddet, till exempel att en skyddad art sannolikt störs i strid med punkt 4 ovan.

Enligt Skogsstyrelsen och Naturvårdsverket bör en tillfredsställande populationsnivå för en fågelart tolkas som en nivå som innebär att arten långsiktigt kan finnas kvar inom sitt naturliga utbredningsområde där även bedömningen av lokala förekomster och regional status behöver beaktas i förhållande till förekomsten på nationell nivå (Skogsstyrelsen & Naturvårdsverket, 2024).

7.4.1.1 Allmän påverkan på fåglar

Planförslaget påverkar fåglar främst till följd av den avverkning av lövskogsbestånd som kommer att ske vid landfästena, inom arbetsområdet på Ön och på älvens västsida vid Teg. Förutsatt att avverkning och röjning görs utanför fåglarnas häckningstid bedöms det för många vanliga fågelarter, som enligt gällande rödlista har livskraftiga bestånd i landet, som uppenbart att ingreppen inte påverkar upprätthållandet av en tillfredsställande populationsnivå och därmed inte aktualiserar behovet av artskyddsdispens.

7.4.1.2 Prioriterade fågelarter

Mot bakgrund av ovanstående har artskyddsutredningen avgränsats till att belysa planförslagets påverkan på de så kallade prioriterade fågelarter som noterats häcka eller tillfälligt uppträda på Ön. Med prioriterade fågelarter avses arter som är rödlistade, listade i bilaga 1 till fågeldirektivet eller har minskat med 50 procent eller mer sedan 1980. Totalt beskrivs i artskyddsutredningen påverkan på 28 sådana fågelarter.

Sedan artskyddsutredningen skrevs har en ny rödlista antagits där vissa av dessa arter avförts från rödlistan och nu betraktas som livskraftiga. En uppdaterad lista över kvarvarande rödlistade arter framgår av tabell 5. För nio av arterna, som endast uppträder tillfälligt på Ön, bedöms ingen påverkan av betydelse uppkomma. Samma bedömning görs för tornseglare, som häckar på Ön, men inte i de miljöer som berörs av de ansökta åtgärderna.



För ytterligare fem rödlistade arter bedöms att anläggande av broar och GC-väg på norra Ön visserligen påverkar häckningsrevir men att påverkansbilden är så begränsad och arterna så allmänna i området att risken för påverkan av betydelse på populationsnivå kan uteslutas. Detta gäller björktrast, drillsnäppa, grönfink, gulsparv och rödvingetrast. Även för kattuggla, som häckar på Ön, bedöms påverkan bli obetydlig och begränsad till eventuella födosöksområden.

För resterande sju naturvårdsintressanta arter, som i första hand anses kunna bli påverkade av de planerade åtgärderna, kommenteras påverkan på varje enskild art nedan.

Tabell 5. Prioriterade fågelarter som häckar eller uppträder tillfälligt på Ön och som belyses i utförd artskyddsutredning. Kategori (kat.) anger vilken kategori av prioriterade fågelarter respektive art tillhör. För rödlistade arter anges rödlistekategori (NT: Nära hotad, VU: Sårbar, EN: starkt hotad eller CR: akut hotad). B1: arter upptagna i bilaga 1 till Fågeldirektivet. Ö: Övriga naturvårdsintressanta arter.

Svenskt namn	Vetenskapligt namn	Kat. 2025	Status	Påverkan på livsmiljö
Björktrast	<i>Turdus pilaris</i>	NT	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir på norra Ön
Busksångare	<i>Acrocephalus dumetorum</i>	NT	Häckande (1 år)	Markanspråk inom häckningsrevir på Östteg
Drillsnäppa	<i>Actitis hypoleucos</i>	NT	Häckande	Markanspråk och störningseffekter vid häckningsrevir på norra Ön
Gråspett	<i>Picus canus</i>	B1	Tillfällig	Nej
Grönfink	<i>Chloris chloris</i>	VU	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir på norra Ön
Grönsångare	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	NT	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir på norra Ön
Gulsparv	<i>Emberiza citrinella</i>	NT	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir
Kattuggla	<i>Strix aluco</i>	Ö	Häckande	Sannolikt obetydlig påverkan på eventuella födosöksområden.
Lundsångare	<i>Phylloscopus trochiloides</i>	VU	Tillfällig	Nej
Mindre flugsnappare	<i>Ficedula parva</i>	B1	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir på norra Ön
Mindre hackspett	<i>Dryobates minor</i>	NT	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir på norra Ön/Östteg
Rosenfink	<i>Carpodacus erythrinus</i>	NT	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir på norra Ön och Östteg
Rödvingetrast	<i>Turdus iliacus</i>	NT	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir på norra Ön och Östteg
Sommargyl-ling	<i>Oriolus oriolus</i>	EN	Tillfällig	Nej
Stare	<i>Sturnus vulgaris</i>	VU	Tillfällig	Nej
Stenknäck	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Ö	Häckande	Markanspråk inom häckningsrevir på norra Ön och Östteg
Storspov	<i>Numenius arquata</i>	EN	Häckande	Nej
Sävsparv	<i>Emberiza schoeniclus</i>	LC	Tillfällig	Nej
Tornseglare	<i>Apus apus</i>	VU	Häckande	Nej
Tretåig hackspett	<i>Picoides tridactyles</i>	NT	Tillfällig	Nej
Törnskata	<i>Lanius collurio</i>	B1	Tillfällig	Nej
Vitryggig hackspett	<i>Dendrocopos leucotos</i>		Tillfällig	Små förluster av lämpliga livsmiljöer inom potentiella revir (sommar och/eller vinter).



7.4.1.3 Busksångare

Sen invandrare från Finland vars svenska utbredning är koncentrerad till landets östra delar, från Norrbotten till Västmanland-Södermanland-Gotland. Den svenska populationen bedöms endast uppgå till cirka 100–200 par men tycks stabil på denna nivå. Arten är etablerad i Umeå kommun där den främst förekommer på kustlokaler och öar längs Umeälvens dalgång. 2024 häckade ett par av arten i en lövdunge vid Teg som kan komma att beröras vid anläggandet av broar enligt planförslaget. Under 2025 har ingen häckning av arten noterats på platsen. Eftersom busksångare är ovanlig regionalt och nationellt skulle förlusten av ett revir kunna anses vara betydande i förhållande till den totala populationen i landet. Det bedöms dock i nuläget inte råda brist på häckningsbiotoper för arten som ofta endast häckar enstaka år på en och samma plats. Sammantaget bedöms den störning planförslaget medför för busksångaren sakna betydelse för artens populationsutveckling. Planförslaget bedöms därmed inte riskera att utlösa behov av artskyddsdispens med avseende på denna art.

7.4.1.4 Mindre flugsnappare

Mindre flugsnappare trivs i äldre, tät, ogallrad blandskog och de strandskogar där ingrepp planeras utgör lämpliga habitat för arten. 2017 fanns ett revir som omfattade stora delar av Ön och arten har häckat återkommande på Ön, dock inte se senaste åren. Arten är så pass ovanlig i Västerbotten att negativ påverkan på enskilda revir kan anses påverka populationen lokalt och regionalt. I detta fall är dock påverkan så pass begränsad att förutsättningarna för framtida häckningar på Ön inte bedöms påverkas på något betydande sätt. Planförslaget bedöms därmed inte riskera att utlösa behov av artskyddsdispens med avseende på mindre flugsnappare.

7.4.1.5 Rosenfink

Rosenfink har hävdats revir på Ön vissa år i sen tid och 2024 rapporterades sjungande rosenfink nordväst om brukshundsklubbens tidigare område. Sjungande rosenfink har även noterats 2018 och 2023 i samma skogsbestånd på Teg där även busksångare noterats och som kan komma att påverkas av planförslaget. Både på Ön och vid Teg finns lämpliga habitat för rosenfink som är knuten till halvöppna, buskrika betes- och odlingsmarker omgivna av buskage och lövträd. Häckningsmiljöer för enstaka par kan försvinna vid ett genomförande av planen men det torde fortsatt finnas relativt gott om lämpliga biotoper på Ön och vid Teg för arten. Rosenfinkens populationsutveckling förefaller heller inte vara negativ lokalt och den tycks relativt frikopplad från tillgång på häckningsbiotoper. Därmed bedöms att planförslaget bör kunna genomföras utan någon påverkan av betydelse för möjligheterna att återupprätta en tillfredsställande populationsnivå för Rosenfink. Det finns även goda möjligheter att på relativt kort tid kunna återetablera för arten lämpliga buskmarker inom eller i närheten av arbetsområdet på Ön och vid Teg vilket kommunen också har för avsikt att göra och beskriva i den skötselplan för återplantering som ska upprättas. Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget inte riskera att utlösa behov av artskyddsdispens med avseende på rosenfink.

7.4.1.6 Stenknäck

Stenknäck är inte rödlistad i Sverige och har nationellt en ökande trend. Populationen i Västerbotten, som utgör nordgräns för arten, är dock liten och de flesta häckningarna av arten är knutna till Umeälvens nedre lopp. Arten har också haft ett revir på Ön vissa år under senare tid och förekomsten av arten här får i ett lokalt perspektiv ses som mycket skyddsvärd. Stenknäck



har även observerats några gånger vid Östteg. Planförslaget kan medföra små intrång i lämpliga livsmiljöer för arten. På Ön kan bland annat brynzoner med hägg, som är ett viktigt trädslag för arten, påverkas. Ingreppen är dock så begränsade att enskilda revir inte bedöms påverkas på ett avgörande sätt och därmed inte heller artens lokala population. Sammantaget bedöms planförslaget därmed inte riskera att utlösa behov av artskyddsdispens med avseende på stenknäck.

Även för denna art finns möjligheter att på relativt kort tid återskapa gynnsamma livsmiljöer på norra Ön och inom parkområdet vid Teg genom anläggande av brynzoner med bärande träd och buskar. Kommunen avser också att göra detta och kommer att beskriva åtgärderna i den skötselplan för återplantering som ska upprättas.

7.4.1.7 Grönsångare

Grönsångare lever i högstammig löv- och blandskog och ibland även i granskog och häckar årligen med något eller några par på norra Ön. Planens markanspråk påverkar endast grönsångarens häckningsbiotoper i begränsad utsträckning och arten bedöms fortsatt kunna häcka på Ön även om planförslaget genomförs. Det bedöms inte föreligga någon risk för påverkan av betydelse för upprätthållande av artens lokala, regionala eller nationella population. Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget inte riskera att utlösa behov av artskyddsdispens med avseende på grönsångare.

7.4.1.8 Mindre hackspett

Mindre hackspett lever i löv- och blandskog med förekomst av äldre lövträd. Den svenska stammen uppskattades till cirka 4 200 par 2018. Arten har en starkt minskande trend i landet som helhet och minskningstakten mellan 2012–2021 uppgick till 56 procent. Den västerbottniska populationen uppskattades 2012 till cirka 220 par. Länets tätaste stam hittas längs Umeälvens nedre dalgång som utgör ett kärnområde för arten i länet. Vid återkommande inventeringar under 2000-talet har 22–25 revir identifierats mellan Holmsund och Norrfors. Ett fast revir finns på norra Ön med årliga häckningsförsök sedan 2004. Senast under 2023 noterades en lyckad häckning i strandskogen just öster om Öns norra spets. Under 2025, och även under vårvintern 2026, har trummande mindre hackspett rapporterats från norra Ön. Arten är lokaltrogen och en individ som häckat i ett område lever vanligen kvar i detta resten av sitt liv.

I nuläget finns ungefär 20 ha goda livsmiljöer för mindre hackspett på norra Ön. Sett strikt till artens habitatkrav borde detta inte räcka till ett funktionellt häckningsrevir och eventuellt omfattar reviret även ett större hemområde längs älven. Observationer av mindre hackspett har även gjorts på Tegsidan vilket kan vara fåglar från reviret på norra Ön.

I ett värsta scenario där all skogsmark inom arbetsområdet avverkas frångår cirka 0,6 hektar goda livsmiljöer för arten på norra Ön, samt 0,2 hektar potentiella födosöksområden på Tegsidan. Detta motsvarar cirka 2 % av ett sommarrevir och betydligt mindre av ett vinterrevir. Därtill kan arten bli störd under byggskedet och i viss mån även driftskedet genom ökad mänsklig närvaro. Effekterna av störningar i driftskedet är svåra att kvantifiera och beror delvis på hur intensivt bron och den nya GC-vägen kommer att nyttjas. I artskyddsutredningen konstateras dock att den liknande exploatering som skett vid anläggandet av Lundabron inte givit upphov till någon stark reaktion för det häckande paret kring Bölesholmarna, som rapporterats därifrån även under innevarande häckningssäsong.



Då endast en mindre areal livsmiljöer tas i anspråk bedöms det mest sannolika vara att revirets funktionalitet inte påverkas i sådan grad att den mindre hackspetten överger området. Sannolikt kommer inte heller gång- och cykeltrafiken över Ön i driftskedet bli så omfattande att det får någon mer betydande påverkan på arten. Reviret bedöms dock vara känsligt för kumulativa effekter från andra exploateringar och eventuella ytterligare markanspråk på Ön.

Med tanke på att mindre hackspett är knuten till en bristmiljö i form av lövskog med inslag av äldre lövträd och har tämligen stora revir kan varje revir i de lämpliga miljöer som återfinns i älvslandet vara betydelsefulla för artens population. Samtidigt finns ett mycket gott underlag som visar att det återstår ett flertal revir av mindre hackspett i nedre älvslandet och i motsats till den nationella trenden har den lokala trenden för arten varit stabil under en längre period.

Sammantaget bedöms risken som liten för att planförslaget, som innebär förhållandevis begränsade ingrepp i ett revir som sannolikt kommer att finnas kvar, ska orsaka påverkan av betydelse för upprätthållandet av en tillfredsställande populationsnivå för mindre hackspett.

7.4.1.9 Vitryggig hackspett

Vitryggig hackspett är en av de mest sällsynta häckfågelarterna i Sverige. 2023 bestod den kända svenska stammen av cirka 20 par varav många var knutna till nedre delen av större älvdalar i norra Sverige. Arten har i nuläget fasta revir utmed Umeälven inom några kilometer såväl upp- som nedströms Ön. Inga häckningar är emellertid kända från Ön som inte heller ingått i något känt revir. Under våren 2017 återfanns en ensam hane på Ön vid tre tillfällen, varav ett då arten genomförde revirhävdande trumningar och två tillfällen då arten noterades födosöka.

Därefter har riktade inventeringar av arten utförts på Ön med 4–6 besök årligen under häckningstid mellan 2018 – 2023 utan att den påträffats. Sedan 2017 har dock individer av vitryggig hackspett observerats på Ön vid enskilda andra tillfällen och det bedöms möjligt att individer från närliggande revir ibland födosöker på Ön. Det finns också flera för arten lämpliga födosöks-träd (naturvärdesträd) inom arbetsområdet.

Umeå kommun har under 2023 utfört en habitatsanalys för att identifiera de ytor som har bäst potential för vitryggen kring Umeå och nedre Umeälven. Analysen har pekat ut två skilda värdekärnor; ett kring Umeälvsdeltat med förlängning upp till södra Ön och ett inom lövskogarna längs Umeälven mellan Baggböle och Sörfors. De befintliga lövskogarna på norra Ön föll i analysen ut inom den högsta resp. nästa högsta värdeklassen.

Ett fullgott revir för vitryggen beskrivs grovt som minst 150 ha lämplig livsmiljö inom ett 500 hektar stort område (Naturvårdsverket, 2017). Arealen lämplig lövskog på Ön (cirka 20 hektar) är således för liten för att utgöra ett eget revir men i habitatanalysen anges Ön ligga på gränsen till att kunna utgöra en ingående del i ett sådant revir.

Vitryggig hackspett är så pass hotad och fåtalig att påverkan även på enskilda par och på artens födosöksområden inom kända revir bör betraktas som hot mot populationen på nationell nivå. Efter de anpassningar som gjorts för att minimera arbetsområdet innebär planförslaget att som mest 0,8 hektar lämpliga livsmiljöer för vitryggig hackspett försvinner. Denna siffra inkluderar ingrepp utanför vattenområdet i form av markanspråk vid landfästen och för ny GC-väg samt nödvändig avverkning och röjning inom arbetsområdet. Även ingreppen i bäckravinen vid Teg är medräknade. Sammanlagt utgör dessa skogspartier cirka en procent av arealen lövskog som krävs i ett typiskt häckningsrevir och en betydligt mindre andel av ett övervintringsrevir.



Exploateringen kan ses som ett exempel på en småskalig reduktion av artens livsmiljöer som vid övergripande markplanering och markanvändning bör undvikas så att det kan ske en fortsatt positiv utveckling och ökning av lämpliga livsmiljöer för den lokala populationen av vitryggig hackspett kring Umeå.

Detta betyder dock inte att varje ingrepp i lämplig lövskog på ett väsentligt sätt försvårar möjligheterna att återupprätta arten till en tillfredsställande populationsnivå. Då exploateringen i föreliggande fall planeras i ett område där arten inte häckar eller har uppehållit sig varaktigt och endast omfattar en mycket liten andel av de livsmiljöer som krävs för ett funktionellt revir bedöms ett genomförande av planförslaget inte utgöra en avsiktlig störning enligt artskyddsförordningen 4 § p. 4.

7.4.2 Fladdermöss

Samtliga arter av fladdermöss i Sverige är fridlysta enligt Artskyddsförordningen 4a §.

Enligt denna är det förbjudet att:

1. *avsiktligt fånga eller döda djur,*
2. *avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttperioder,*
3. *avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och*
4. *skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.*

Förbudet gäller enligt vägledande praxis från EU-domstolen på individnivå oavsett om arten har gynnsam bevarandestatus eller inte (Skydda skogen, 2021). Förbudets koppling till avsiktlighet är enligt Naturvårdsverket uppfyllt även för åtgärder som inte har som syfte att skada en art men där den som utför åtgärden förstår den förutsebara konsekvensen av sitt handlande och ändå genomför den. Därmed omfattas även exploateringsföretag som kan förväntas stå i strid med förbuden (Skogsstyrelsen & Naturvårdsverket, 2024).

Bestämmelsen i punkt 4 syftar till att skydda den ekologiska funktionen hos fortplantningsområden och viloplatser. De fridlysta djurens fortplantningsområden och viloplatser har därmed inte ett självständigt skydd, utan det är deras funktion som fortplantningsområde respektive viloplatser, det vill säga deras kontinuerliga ekologiska funktion (KEF), som skyddas (Skogsstyrelsen & Naturvårdsverket, 2024). Förbudet mot att orsaka skada på miljöns KEF gäller även åtgärder som orsakar gradvisa försämringar över tid, till exempel genom försämrat skydd, kvalitetsförlust, ökade störningar med mera.

En avgörande fråga vid bedömning av om en plan riskerar att stå i konflikt med skyddet enligt artskyddsförordningen 4a § är därmed huruvida dess genomförande påverkar upprätthållandet av KEF för de skyddade arterna på platsen.

7.4.2.1 Förekomst, status och ekologi

Under senare år har ett flertal inventeringar och andra undersökningar av fladdermöss utförts på Ön och inom Umeå kommun i stort (Ecocom, 2016) (Umeå kommun, 2023). Totalt är tio arter av fladdermöss kända från kommunen. Sedan år 2000 har också sju fladdermusarter noterats från Ön (se tabell 6).

Två av dessa arter, gråskimlig fladdermus och större brunfladdermus, förefaller endast nyttja miljöerna på Ön mer tillfälligt. Antalet observationer av dessa arter är fåtaliga och de har troligen



inte fasta boplatser på Ön. Ön tycks inte heller ha någon mer central betydelse för dem i samband med migrationsperioder. Planförslaget bedöms därmed inte orsaka sådan påverkan på dessa arter att förbuden i artskyddsförordningen riskerar att aktualiseras. För övriga arter sammanfattas artskyddsutredningens bedömningar av planförslagets påverkan nedan.

Den i särklass vanligaste fladdermusarten på Ön är nordfladdermus och 2023 gjordes observationer som tyder på att en koloni av arten finns i ett hus på norra Ön. Nordfladdermus är den överlägset vanligaste fladdermusarten i norra Sverige och den art med störst utbredning i landet. Under sommaren bildar arten yngelkolonier i olika byggnader. För övervintring nyttjas byggnader, grottor, klippskrevor och blockfält. Nordfladdermusen är sedan 2020 rödlistad som Nära hotad (NT) då en populationsminskning skett i södra Sverige. Det är ovisst om arten även minskat i norr och artens bevarandestatus i boreal biogeografisk region bedömdes vara gynnsam under perioden 2013–2018 (ArtDatabanken, 2019).

Tabell 6. Fladdermusarter som noterats på Ön vid utförda inventeringar och som belyses i utförd artskyddsutredning. Kolumn RL anger rödlistekategori enligt rödlista 2025 (NT: Nära hotad, VU: Sårbar, EN: starkt hotad eller CR: akut hotad).

Svenskt namn	Vetenskapligt namn	RL	Status	Påverkan på livsmiljö
Brunlångöra	<i>Plecotus auritus</i>	NT	Potentiell koloni i planområdets närhet	Mindre förlust av födosöksmiljöer i bryn och skog. Potentiellt ökad ljusförorening
Gråskimlig fladdermus	<i>Vespertilio murinus</i>		Tillfällig under migrationsperioden	Obetydlig påverkan
Mustasch-/ tajga-fladdermus	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>		Potentiell koloni i planområdets närhet	Mindre förlust av födosöksmiljöer i bryn och skog. Potentiellt ökad ljusförorening
Nordfladdermus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	NT	Sannolik koloni i byggnad på norra Ön nära planområdet.	Obetydlig påverkan
Större brunfladdermus	<i>Nyctalus noctula</i>		Tillfällig under migrationsperioden	Obetydlig påverkan
Trollpipistrell	<i>Pipistrellus nathusii</i>		Tillfällig under migrationsperioden	Obetydlig påverkan
Vattenfladdermus	<i>Myotis daubentonii</i>		Potentiell koloni i planområdets närhet	Mindre förlust av födosöksmiljöer i bryn och skog. Potentiellt ökad ljusförorening

Möjligen har också trollpipistrell, brunlångöra och/eller någon av Myotisarterna vattenfladdermus, mustaschfladdermus och tajgafladdermus fasta boplatser på Ön. Detta är dock mer osäkert. Brunlångöra är rödlistad som Nära hotad (NT) men är relativt vanlig i södra Sverige. I Västerbottens län, som utgör nordgräns för arten, är den dock sällsynt. Arten har noterats vid några tidigare tillfällen på Ön och under 2023 noterades den på norra Ön under reproduktionsperioden vilket tyder på att arten har en fast boplatser på Ön (Grellmann, 2025)

Vattenfladdermus har regelbundet noterats från Ön vid utförda inventeringar, liksom antingen tajga- eller mustaschfladdermus vilka är svåra att skilja åt på ljudinspelningar. Vatten- och tajgafladdermus är de vanligaste Myotisarterna i Västerbotten men även mustaschfladdermus förekommer. Arternas regionala och lokala populationstrender är i princip okända men alla arterna bedömdes ha gynnsam bevarandestatus i boreal biogeografisk region under perioden 2013–2018 enligt Sveriges rapportering till EU (ArtDatabanken, 2019).



Även trollpipistrell har under 2025 noterats på Ön under kolonitid vilket antyder en fast boplat i närområdet och troligen på Ön (Grellmann, 2025). Trollpipistrell är relativt vanlig upp till Dalälven och förekommer även spritt längs Norrlandskusten upp till södra Norrbotten. Den svenska populationen är ökande och arten är klassad som livskraftig. Den förekommer i alla typer av gle-sare skogar, trädbärande beteshagar, kantzoner och bryn ofta i närheten av vatten. Före 2025 har endast ett fåtal observationer gjorts.

7.4.2.2 Konsekvenser och förenlighet med artskyddet

Beträffande påverkan på fladdermössens boplatser bedöms planen sannolikt inte medföra någon påverkan av betydelse. Den byggnad där nordfladdermus sannolikt har en koloni påverkas inte. Resultaten från den värdeträdsinventering som utförts under 2025 visar också att det sannolikt inte förekommer några hålträd med potential hysa en fladdermuskoloni inom det område där planen kan medföra direkt påverkan. Möjligen kan enskilda träd med mindre håligheter, som potentiellt kan nyttjas tillfälligt av enstaka individer för dagvila, komma att tas bort. I övre delen av bäckravinen vid Teg finns en äldre jordkällare nära planerat landfäste som utgör en potentiell boplat för fladdermöss. Denna ligger just utanför det preliminärt avgränsade arbetsområdet och kommer att utsättas för störningar under byggskedet men kommer att bevaras och skyddas genom avspärning.

I övrigt medför planen allmänna ingrepp i fladdermössens livsmiljöer på norra Ön genom avverkningar av strandskog och andra skogsytor. Avverkningarna innebär lokalt att gynnsamma födosöksmiljöer försvinner eller tappar i kvalitet. Det leder också till ökad fragmentering av skogsmiljön vilket kan skapa barriäreffekter särskilt för mer ljuskänsliga fladdermusarter och begränsa dessas nyttjande av kvarvarande skogsområden. Inte minst de mest ljusskygga fladdermusarterna, som i högre grad födosöker i mörka skogspartier, kan missgynnas av att skogen öppnas upp.

Beroende på hur gatubelysningen av broarna och GC-vägen utformas kan denna också i varierande grad fungera som en störande ljusbarriär för fladdermössens rörelser längs älven, främst för de mer ljuskänsliga arterna brunlångöra och tajgafladdermus. Tillsammans med redan befintliga barriäreffekter från belysning på befintliga broar och strandzoner kan de planerade broarna eventuellt även leda till kumulativa effekter som sammantaget kan få en större barriäreffekt för fladdermössens rörelser längs älven och minska tillgången till lämpliga födosöksplatser.

Artskyddsförordningen skyddar i första hand fladdermössens fortplantningsområden och viloplatser men även påverkan på arternas födosöksmiljöer kan behöva viktas in i bedömningen av om områdets kontinuerliga ekologiska funktion för fladdermöss upprätthålls. I detta fall bedöms planens påverkan på boplatser sannolikt inte vara av sådan karaktär att det riskerar att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Beträffande födosöksmiljöer bedöms planen för broetappen medföra viss negativ påverkan men värdeförlusterna bedöms vara begränsade sett till både areal och funktion och det bedöms finnas kvar gott om miljöer med god kvalitet i närområdet som bidrar till upprätthållandet av KEF för berörda arter av fladdermöss. Mot bakgrund av hittillsvarande resultat från utförda inventeringar bedöms det också tveksamt om norra Ön kan anses vara ett sådant viktigt eller kritiskt födosöksområde som avses i EUROBATS-avtalet.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms sammantaget att planförslaget bör kunna genomföras utan att krav på artskyddsdispens för fladdermöss aktualiseras.



Bedömningen förutsätter att planerade skyddsåtgärder efterlevs både i byggskedet och i utformningen av de permanenta anläggningarna. Bland annat är det viktigt att minimera arealen strandskogar och andra skogsmiljöer, samt antalet värdeträd, som avverkas i arbetsområdet vilket ska säkerställas genom den rutin för trädfällning som ska upprättas inför byggskedet. Även att belysningen på broar och längs GC-vägen anpassas för att bli så skonsam som möjligt för fladdermöss är angeläget, vilket planförslaget har en bestämmelse om. Detta kan till exempel ske genom val av armaturer som ger god avskärmning av ljuset, lägre ljusintensitet, varmare färgtemperatur och genom att säsongsvist dämpa, eller helt stänga av, belysningen under delar av dygnet. Mörka passager under broarna vid älvrinkarna bör också eftersträvas för att minska barriäreffekten och underlätta fladdermössens rörelser längs brynzonerna utmed älven. Främst i strandbrinkarna på Ön bedöms detta vara möjligt utan större konflikt med trygghetsaspekter.

7.4.3 Utter

7.4.3.1 Förekomst, status och ekologi

Utter är, liksom fladdermöss, skyddad enligt artskyddsförordningen 4a §. Utterpopulationen i Sverige har sedan några decennier börjat återhämta sig efter en kraftig nedgång under senare delen av 1900-talet och arten är klassad som livskraftig på 2025 års rödlista. Uttern har i nuläget troligtvis också en livskraftig situation med gynnsam bevarandestatus i Västerbottens län.

Det finns flera sentida observationer av utter kring Umeälven i närheten av Ön, främst kring Broparken, där det också vistas mycket människor. Ett fåtal observationer från Ön visar också att uttrar emellanåt rör sig längs dess stränder. Strandkanter och brinkar av det slag som finns längs delar av Ön bedöms även generellt kunna utgöra lämpliga platser för uttergryt.

7.4.3.2 Konsekvenser och förenlighet med artskyddet

Planförslaget innebär viss påverkan på för uttern potentiella livsmiljöer genom att mindre delar av älvens strandzoner på norra Ön samt vid Teg och Öbackaparken tas i anspråk för brofundament och att skogen här röjs bort. Merparten av strandbrinkarna lämnas dock orörda och uttrar kommer fortsatt att kunna röra sig obehindrat längs älven på de landremsor som bildas under de nya broarna. Då det endast är fråga om gång- och cykelbroar tillkommer heller ingen risk att uttrar trafikdödas.

Kortvarigt under byggskedet kan störningarna vara sådana att uttrar undviker de berörda arbetsområdena. Mot bakgrund av att uttrar i nuläget endast nyttjar de aktuella platserna i liten grad bedöms detta inte få någon märkbar betydelse för området ekologiska funktion för utter. I driftskedet bedöms den störning som gång- och cykeltrafiken medför inte vara så omfattande att den påverkar uttrarnas rörelser utmed älvens strandzoner. Det är också troligt att de nya brofundamenten kan komma att nyttjas som revirmarkeringsplatser av uttrar, särskilt om strandpassagerna under bron förses med strategiskt placerade större stenar eller block vilket är att rekommendera. Sammantaget bedöms planförslaget inte påverka utter eller dess livsmiljöer i sådan grad att förbud enligt artskyddsförordningen aktualiseras.



7.4.4 Blåsippa

7.4.4.1 Förekomst, status och ekologi

Blåsippa är i Västerbottens län fridlyst enligt artskyddsförordningen 8 § vilket innebär förbud mot att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och att ta bort eller skada frön eller andra delar.

Blåsippa växer i skuggig eller halvskuggig skogsmark med näringsrik och väl-dränerad jordmån såsom ädellövsog, ängsgranskogar och liknande. Fröna sprids med myror och skotten växer ut från en flerårig jordstam. Enskilda individer kan bli mycket gamla under gynnsamma omständigheter.

Blåsippans utbredning omfattar södra halvan av Sverige med spridda fynd längs Norrlandskusten. Flera fynd är gjorda i strandnära lövsogar längs Umeälven. Det finns äldre inrapporterade fynd av blåsippa från Ön utan exakt fyndplats. Under 2023 noterades arten i södra delen av det större aspskogsbestånd som finns centralt på norra Ön.

7.4.4.2 Konsekvenser och förenlighet med artskyddet

Förekomsterna i aspskogsbeståndet på norra Ön berörs inte av planförslaget och arten bedöms inte heller påverkas i byggskedet. Ingen konflikt med artskyddet bedöms därmed råda.

7.4.5 Finnros

7.4.5.1 Förekomst, status och ekologi

Finnros är fridlyst enligt artskyddsförordningen 8 § och är en art av vildros som endast är känd från ett fåtal lokaler i norra Sverige och är rödlistad som sårbar (VU). Därutöver har förvildade exemplar från trädgårdsodling hittats på några platser i landets norra delar. Enligt Artfakta utgörs artens optimala miljö av glesa skogar med ytligt och rörligt grundvatten. I Västerbotten var finnros tills nyligen endast känd från Skelleftetrakten. Under 2023 påträffades dock tolv plantor, som potentiellt kan vara finnros, i den större aspskog som finns på norra Ön (Artportalen). Säker bestämning av fyndet har dock ännu inte gjorts och det kan eventuellt röra sig om trädgårdsrymlingar.

7.4.5.2 Konsekvenser och förenlighet med artskyddet

Växtplatsen inom aspskogen är inte närmare preciserad. Den aktuella aspskogen ligger utanför själva plangränsen och ligger ej inom ytor som tas i anspråk permanent. Det bedöms även finnas goda möjligheter att inför byggskedet detaljanpassa arbetsområdet så att ingreppen i aspskogen ytterligare minimeras eller undviks helt. Mer exakt läge för det eventuella beståndet av finnros kommer att mätas in i kommande skeden och det bedöms vara möjligt att bevara dess växtplats i samband med åtgärdernas genomförande. Arten bedöms också klara, och sannolikt gynnas av, ett visst ökat ljusinsläpp som kan uppkomma från eventuell röjning i närliggande områden. Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget kunna genomföras utan konflikt med artskyddet. Skulle arten vid uppföljande inventeringar påträffas på platser som kräver att enskilda plantor behöver avlägsnas finns också goda möjligheter till kompensationsåtgärder genom att flytta dessa, alternativt etablera nya plantor via sticklingar eller frön från samma bestånd på lämpliga närliggande platser.



7.4.6 Revlummer

7.4.6.1 Förekomst, status och ekologi

Revlummer är fridlyst enligt artskyddsförordningen 9 § vilket innebär förbud mot att gräva eller dra upp exemplar av växter med rötterna. Lummerarter som grupp har otillfredsställande bevarandestatus i boreal biogeografisk region (ArtDatabanken, 2019). Arten revlummer är dock mycket vanlig i frisk-fuktig skogsmark i norra Sverige och är en livskraftig art utan utpekade hot. Revlummer har rapporterats från fem olika platser på Ön, bland annat från strandskogen längs Öns nordöstra del.

7.4.6.2 Konsekvenser och förenlighet med artskyddet

Fyndplatsen i strandskogen på nordöstra Ön ligger inom det arbetsområde som preliminärt bedömts kan behövas i samband med anläggandet av broar samt GC-väg enligt planförslaget. I viss mån bör det finnas möjlighet att detaljanpassa arbetsområdet och utförandet så att ingrepp i bestånd av revlummer undviks eller minimeras. Eventuellt kommer dock något mindre bestånd, eller delar av ett bestånd, av revlummer att försvinna vid ett genomförande av planförslaget. Antalet plantor eller kloner som berörs är dock begränsat samtidigt som arten även förekommer på flera andra närliggande platser på Ön som inte påverkas. Planförslaget bedöms därmed inte påverka artens bevarandestatus i området och därmed inte vara i konflikt med artskyddet.

7.4.7 Lax

7.4.7.1 Förekomst, status och ekologi

Lax, som är upptagen som nära hotad på 2025 års rödlista, vandrar upp genom Umeälven, via laxtrappan i Norrfors, och vidare till Vindelälven som utgör en av Sveriges fyra oreglerade nationalälvar. Laxen är inte strikt skyddad varhelst den förekommer men är upptagen i art- och habitatdirektivets bilaga 2 som en art av sådant unionsintresse att särskilda skyddsområden (natura 2000-områden) behöver utses för den. Vindelälven är upptagen som ett Natura 2000-område där lax är en av de utpekade bevarandearterna (Länsstyrelsen Västerbotten, 2019). Åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka bevarandearter i ett Natura 2000-område kräver tillstånd även om de utförs utanför Natura 2000-området och tillstånd får endast medges om åtgärderna inte orsakar störning som försvårar bevarandet av arten i fråga.

7.4.7.2 Konsekvenser och förenlighet med gällande skydd

Vindelälvens laxstam är av mycket stort värde i ett europeiskt perspektiv och vid genomförande av åtgärder i älven är det mycket viktigt att laxens redan idag begränsade möjligheter att vandra i älven inte försämras.

Anläggandet av två broar enligt planförslaget innebär att det tillkommer ett flertal nya mellanstöd både i Storån och i Lillån. Under byggskedet kommer grumling att uppstå temporärt och lokalt vilket teoretiskt kan störa fiskars vandring. Genom att fundamenten anläggs innanför tätspont kommer grumlingen generellt att bli begränsad. Vidare etableras inte alla mellanstöd samtidigt varför grumlingen inte vid någon enskild tid bedöms bli så omfattande och spridd i älven att lax eller andra vandrande fiskarter undviker att passera brolägena. I driftskedet bedöms ingen påverkan ske på lax eller andra fiskarter i älven. Sammantaget bedöms att planförslaget inte orsakar sådan betydande påverkan på lax att åtgärderna kan antas komma i konflikt med skyddet



av lax knutet till Vindelälvens Natura 2000-område. Anläggandet av mellanstöd samt landfästen med tillhörande stödfyllnad och erosionsskydd bedöms inte heller påverka några lekområden för lax då utförda inventeringar inte påvisat några sådana på berörda bottenytor.

7.4.8 Flodkräfta

7.4.8.1 Förekomst, status och ekologi

Vid den inventering av bottenmiljöer som gjordes under 2024 noterades flodkräfta på de strandnära delarna på båda sidor av Lillån och Storån. Flodkräftan är liksom lax, upptagen i artskyddsförordningens bilaga 5 som reglerar fångst, handel och förvaltningsåtgärder. Dessa bestämmelser är dock inte av relevans i sammanhanget och flodkräfta omfattas i övrigt inte av något formellt skydd. Däremot är arten rödlistad i kategorin akut hotad (CR) till följd av kräftpest som sprids via signalkräftor. Norrlandsälvarna har länge varit en frizon för flodkräftan men under senare år har utbrott av kräftpest förekommit på flera håll till följd av olagliga utsättningar av signalkräfta. Även nedre Umeälven har drabbats av kräftpest 2011 respektive 2013.

7.4.8.2 Konsekvenser och hänsynsåtgärder

De planerade åtgärderna kommer lokalt att innebära direkta fysiska ingrepp på botten där flodkräfta förekommer vilket kan leda till att ett antal enskilda individer dödas. Skadan i detta avseende bedöms generellt bli liten. Honor med rom är normalt stationära men kräftorna bedöms ha god möjlighet att drifva undan från de direkt påverkade ytorna när störningar till följd av arbeten i vatten påbörjas.

Flodkräfta vill ha ett fast bottensubstratet och trivs inte på mjuka dybotten varför igenslamning av botten till följd av grumling generellt kan anses negativt för arten. Mer omfattande sedimentackumulation, som kan orsaka låga syrekoncentrationer, kan också tvinga kräftor upp på land där de är mer utsatta för predation. Enligt en studie (Karlsson, 2020) är det tänkbart att negativ påverkan på större kräftdjur till följd av grumling är knuten just till deras reproduktionsfas och tidiga livsstadier samt till ökad predationsrisk i samband med skalömsningen. I detta fall bedöms dock grumlingen vid anläggande av de planerade broarna inte bli så omfattande att igenslamning av botten kan förmodas medföra någon betydande negativ påverkan på de lokala bestånden av flodkräfta i älven. I ett längre perspektiv bedöms också negativ påverkan till följd av frångående ytor av lämpliga botten som marginell och obetydlig.

Det bedöms dock som viktigt att arbeten i vatten inom planområdet föregås av samråd med Länsstyrelsen och Umeå kommun avseende behovet av åtgärder för att undvika risk för spridning av kräftpest. Eventuellt kan det till exempel vara motiverat att rengöra arbetsmaskiner och annan utrustning.



7.5 Ytvatten

7.5.1 Rådande förhållanden

7.5.1.1 MKN för vatten

Norra Ön är belägen inom vattenförekomsten (SE 708510–760630) som omfattar nedersta delen av älven, från Baggböle till mynningen i havet. Älven delar upp sig tillfälligt i Lillån respektive Storån när den passerar Ön. I förvaltningscykel 3 omfattar förekomsten både Storån och Lillån men i kommande förvaltningscykel 4 ska Lillån, som historiskt varit starkt påverkad av timmerflottnings, urskiljas som en egen vattenförekomst. Klassningarna för cykel 4 är dock ännu inte tillgänglig vid upprättandet av denna MKB varför beskrivningar och bedömningar utgår från uppgifterna i förvaltningscykel 3.

Miljökvalitetsnorm för vattenförekomsten är satt till god ekologisk status med tidsfrist till 2033 samt till god kemisk ytvattenstatus med undantag i form av mindre stränga krav för de i landet överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (Länsstyrelsen, 2026). En sammanställning av vattenförekomstens MKN och statusklassning ges i tabell 7.

Tabell 7. VISS statusklassificering av recipienten Umeälven enligt förvaltningscykel 3.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Umeälven SE 708510–760630	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus med undantag

Idag uppnås inte miljökvalitetsnormen för ekologisk status som är klassad som måttlig för vattenförekomsten. Utslagsgivande är de hydromorfologiska parametrarna konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Dessa har idag måttlig status på grund av påverkan från vattenkraft, rätning och rensning av fåran för flottnings samt ianspråktagande av mark i vattendragets svämplan och närområde för odling, bebyggelse eller annan verksamhet vilket har försämrat förbindelsen mellan vattendragsfåra och strand. Denna påverkan gör i sin tur att även kvalitetsfaktorn fisk bedömts ha måttlig status då den negativa påverkan på vattendraget bedöms vara så stor att förutsättningar saknas för ett varierat och långsiktigt hållbart fiskesamhälle.

Kemisk status är klassad som uppnår ej god då gränsvärdena överskrids för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE). Halter av Hg och PBDE överskrids i Sveriges samtliga vattenförekomster till följd av långväga atmosfärisk deposition.

7.5.1.2 MKN för fisk- och musselvatten

Umeälven omfattas även av förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. I Naturvårdsverkets förteckning över sådana vatten är nedre Umeälven upptaget som ett så kallat laxfiskvatten. Därmed omfattas älven av MKN som bland annat anger att halten uppslammade fasta substanser i vattnet inte får överstiga 25 mg/l (Sveriges Riksdag, 2025).



7.5.2 Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget påverkar vattenförekomsten genom anläggande av nya landfästen och mellanstöd samt erosionsskydd vilket påverkar bottensubstratet och innebär ytterligare ianspråktagande av mark i älvens närområde och svämplan. Arbeten kopplat till grundläggning av broarna kommer vidare att orsaka grumling vid spontning, pålning, schaktning och påförande av erosionsskydd. Även nederbörd på blottlagda ytor inom arbetsområdet samt eventuell bortledning av länsvatten från schakter kan temporärt under planens genomförandeskede bidra till förhöjd grumling.

Utförda spridningsberäkningar (SMHI, 2026) visar dock att haltökningen av suspenderat sediment i samband med anläggandet av broarna är begränsad och snabbt klingar av nedströms. Då grumlingen dessutom endast är kortvarig och övergående bedöms den inte påverka vattenkvaliteten på något sätt som försvårar uppnåendet av vattenförekomstens miljökvalitetsnormer. Den bedöms heller inte vara av sådan omfattning att den riskerar att påverka växt- och djurliv eller bottenmiljöerna nedströms märkbart.

Broarna bedöms inte heller riskera att försämra vattendragets hydromorfologiska status. Utförda nivå-, flödes- och strömningsberäkningar (SMHI, 2026) visar att broarnas dämningseffekt uppströms är marginell; cirka 1,5 cm i Lillån och 2,5 cm i Storån närmast uppströms broarna vid ett 100-årsflöde. Även broarnas påverkan på strömningshastigheten är marginell och lokal.

Förutsatt att god hänsyn tas i byggskedet och att arbeten i vatten förläggs under lämplig årstid bedöms störningarna kunna begränsas tillräckligt för att undvika någon mer betydande påverkan på fiskvandring. Planförslaget bedöms därmed kunna genomföras utan statusförsämring av vattendragets konnektivitet i upp- och nedströms riktning.

Planförslaget innebär tillkommande ingrepp i vattendragets närområde genom anläggande av landfästen med tillhörande erosionsskydd. Ingreppen är dock arealmässigt små och begränsas ytterligare av att svämplanets strukturer delvis kan bevaras under broarna.

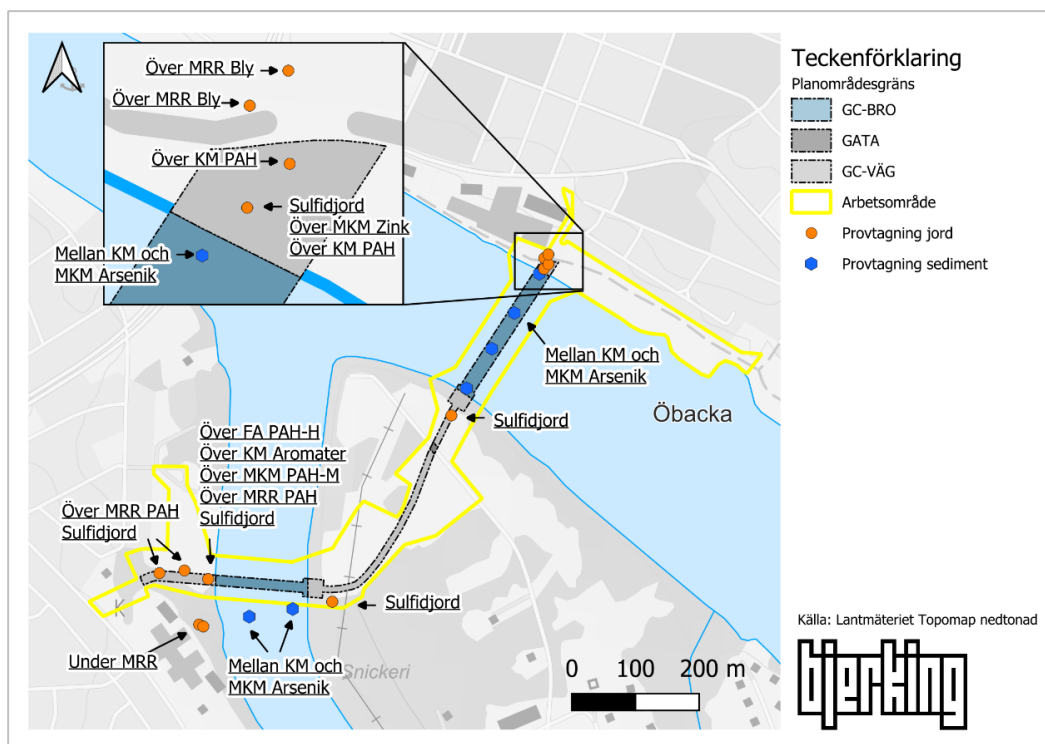
Enligt uppgift i VISS uppgår andelen anlagda ytor och/eller aktivt brukad mark i nuläget till cirka 17 procent av älvens närområde. Intervallet för måttlig status, som råder idag, är 15–35 procent. De tillkommande ingreppen är därmed så arealmässigt små att de kumulativa effekterna av befintliga och tillkommande anläggningar inte riskerar leda till att den totala andelen påverkad mark inom älvens svämplan eller närområde blir så hög att statusklassningen försämras.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms sammantaget att planförslaget medför obetydliga effekter på ytvattenkvaliteten i älven gentemot såväl nuläget som nollalternativet. Ett genomförande av planen bedöms också kunna ske utan att möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten äventyras. Med planerade skyddsåtgärder och god tidsmässig anpassning av arbetena bedöms det även vara möjligt att begränsa halterna av suspenderat material till under 25 mg/l som är en MKN enligt fisk- och musselvattendirektivet.

7.6 Markmiljö och sediment

7.6.1 Rådande förhållanden

De ytliga jordarterna inom undersökt område utgörs av älvsediment i form av sand, med undantag för kajen på fastlandet på Öbackasidan (öster om Ön) som utgörs av fyllning. Jorddjupet varierar mellan 8 och 50 meter (SGU, 2025). I älvsedimenten finns naturligt förekommande sulfidhaltiga sand- och siltlager med förovningsrisk (Tyréns, 2021; LejonGeo, 2024; Bjerking, 2025; Tyréns, 2025), figur 23. Sulfidjord har även påträffats på flera platser på norra Ön, Öbackasidan samt Tegsidan.



Figur 23. Kartillustration av resultat från utförda undersökningar av föroreningar i jord och botten sediment samt identifierade förekomster av sulfidjord.

När sulfidjord utsätts för syre till följd av schaktning oxideras sulfiden till sulfat vilket leder till att pH sänks. I de sura förhållandena som skapas frigörs metaller och svavel från jordens mineraler. Detta kan leda till förhöjda metallhalter som vid hantering av schaktmassor och via nederbörd kan spridas och orsaka förorening. Ämnena som urlakas ur den sura jorden kan få negativ inverkan på vattenkvaliteten i vattendrag och påverka vattenlevande organismer negativt.

Vid planerat landfäste på Tegsidan har förhöjda halter av aromater och polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) noterats i de ytliga jordlagren. PAH-H (PAH:er med hög molekylvikt) har uppmätts i halter överskridande riktvärdet för farligt avfall (FA) och PAH-M (PAH:er med medelhög molekylvikt) i halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Vidare har aromater i halter överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) påträffats i en provpunkt (Bjerking, 2025).



Aromater är organiska ämnen som innehåller minst en bensenring och de har flera dokumenterade negativa hälsoeffekter. PAH:er utgör en undergrupp av aromater som har minst två sammanfogade bensenringar. PAH:er finns i bland annat oljor, stenkol och kreosot. De kan även bildas vid ofullständig förbränning av organiskt material.

Vid planerat landfäste på Öbackasidan har provtagning visat på halter av zink, över Naturvårdsverkets riktvärde för MKM. Tungmetallerna kadmium och bly har noterats i halter över riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR) (Bjerking, 2025). Vidare har halter av PAH-H uppmätts över riktvärdet för KM.

De sedimentprovtagningar som gjorts i älven visar på förhöjda halter av arsenik som ligger över riktvärdet för "Interim Sediment Quality Guidelines (ISQG)" men underskridande halten för "Probable effect level" (PEL)) (Bjerking, 2025).

ISQG innebär att halter över denna koncentrationsgräns medför 25 procents sannolikhet att vattenlevande organismer påverkas medan PEL innebär 50 procents sannolikhet för påverkan. Förhöjda arsenikhalter är vanligt förekommande i Sverige, framför allt i leror, varför dessa halter kan anses utgöra naturliga bakgrundshalter. Som jämförelse kan nämnas att de uppmätta halterna motsvarar riktvärden för jord mellan KM och MKM.

7.6.2 Konsekvenser av planförslaget

Planens genomförande innebär att jordmassor kommer att grävas upp på land, i strandkant och på älvbotten för att möjliggöra grundläggning av landfästen och mellanstöd. Därmed kommer sannolikt massor med förhöjda föroreningshalter att behöva hanteras vilket kan innebära risk för spridning av föroreningar.

För att undvika detta avser kommunen att i byggskedet ställa krav att alla uppschaktade massor ska provtas och att massor med föroreningshalter över gällande riktvärden för den aktuella markanvändningen ska hanteras enligt gällande regelverk. Massor där halter av förorenade ämnen ligger under riktvärdena för den aktuella markanvändningen kommer så långt möjligt att återanvändas inom planområdet medan övriga massor ska köras till deponi eller användas på andra platser med erforderliga restriktioner.

Mot bakgrund av detta bedöms att schaktarbetena kan genomföras utan att någon mer betydande spridning av föroreningar uppkommer. Lokalt kan planförslaget i någon mån även medföra positiva effekter på jordens föroreningshalt genom att befintliga föroreningar avlägsnas. Förändringarna av jordens föroreningsstatus bedöms dock bli marginella.

I samband med schaktarbeten i älven inför anläggandet av mellanstöd uppkommer viss spridning av sediment som enligt utförda prover har förhöjda arsenikhalter. Eftersom halterna sannolikt utgör naturliga bakgrundshalter bedöms dock arsenikhalten i älvens bottensediment vara likartad även inom de nedströms belägna bottnar där återsedimentering sker. Därmed bedöms att ett genomförande av planförslaget endast orsakar obetydliga förändringar jämfört med nuläget vad avser föroreningssituationen i sediment.

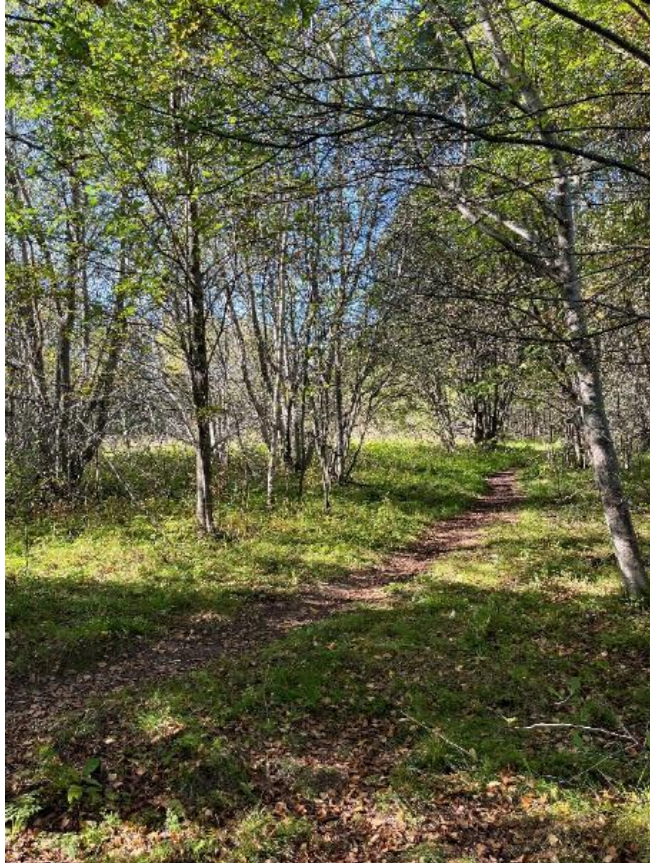
Sammantaget bedöms planförslaget medföra obetydliga effekter avseende föroreningsgrad i jord och sediment förutsatt att massor med förhöjda föroreningshalter hanteras korrekt enligt ovan och att massor som tillförs området utgörs av rena massor. Bedömningen gäller både gentemot nuläget och nollalternativet.

7.7 Rekreation och friluftsliv

7.7.1 Rådande förhållanden

De befintliga grönområdena inom och i anslutning till planområdet erbjuder idag goda möjligheter till rekreation, särskilt för närboende och för verksamheten vid skolan på Östteg. I de älvnära grönområdena vid Teg finns odlingslotter, parkområden med upptrampade stigar och ytor för spontana aktiviteter, båtbyggor samt strandstråk längs vatten. Även vid planerat landfäste vid Öbacka finns öppna parkmiljöer, ytor för lek och aktiviteter samt ett strandstråk utmed älven.

Öns naturmiljöer utgör en viktig lokal resurs för upplevelser av ro, avskildhet och naturupplevelser i nära anslutning till stadsmiljön. I nuläget är dock tillgängligheten till norra Ön begränsad för många boende i staden eftersom den enda befintliga förbindelsen över Storån är Kolbäcksbbron i södra delen av Ön. Även för boende i stadens centrala delar på älvens västsida kräver en promenad på norra Ön en tydlig omväg via Öbron som ligger cirka 500 meter söder om planerad ny bro över Lillån.



Figur 24. Inom Norra Öns grönområden finns flera gångstigar som erbjuder goda möjligheter till närrekreation

Flera mindre, upptrampade gångstigar återfinns inom de befintliga grönområdena på Ön och dessa används frekvent av närboende (se figur 24). Den etablerade promenadslingan "Hälsans stig" passerar östra delen av Teg, över den befintliga Öbron och fortsätter söderut längs Öns västra strand.

Fritidsfiske med handredskap är tillåtet kring Ön och utgör ett uppskattat inslag i det lokala friluftslivet. Idag kan fritidsbåtar med en maxhöjd upp till cirka 10 meter passera från älvens mynning, under Kolbäcksbbron och via Storån upp till Kyrkbron som har en segelfri höjd på cirka 3,8 meter. I Lillån kan båtar med en höjd på upp till cirka 3,6 meter passera under Öbron.

7.7.2 Konsekvenser av planförslaget

Planens genomförande bedöms medföra betydande positiva effekter för friluftsliv och rekreation genom att tillgängligheten till Ön som närrekreationsområde och plats för friluftsliv förbättras påtagligt för ett stort antal boende i centrala Umeå. De nya broarna ökar även möjligheterna att

promenera och motionera i flera alternativa rundor. Samtidigt kan de nya broarna i viss mån inverka negativt på befintliga rekreativa värden i parkmiljöerna vid Teg och Öbacka genom påverkan på vyer och tillkomst av landfästen och mellanstöd. Under byggskedet kan även befintliga odlingslotter och andra grönytor komma att påverkas. Dessa effekter bedöms dock överlag bli relativt begränsade och områden som påverkats tillfälligt i byggskedet bedöms efter återställning kunna återfå likartad funktion och kvalitet som idag.

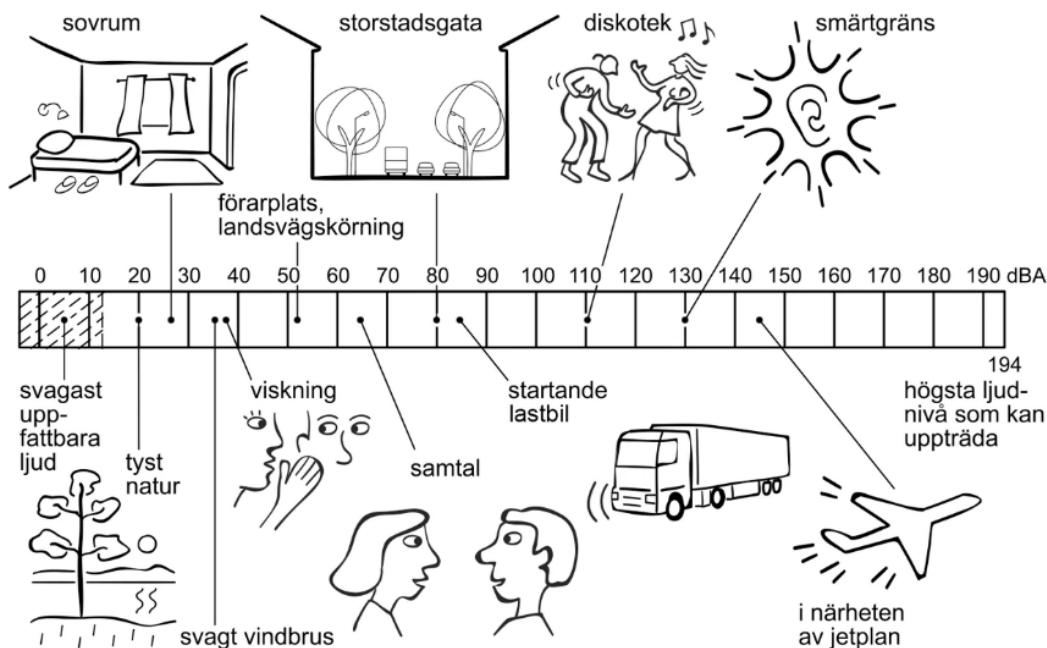
Under anläggningsarbetena kommer tillgängligheten temporärt att begränsas i anslutning till broarnas landfästen och där gångvägen anläggs på Ön. Framkomligheten på befintliga vägar och mer trafikerade gångbanor kommer så långt möjligt att upprätthållas även under byggskedet men tillfällig avstängning och/eller omledning kan i vissa fall bli aktuellt. Olägenheter till följd av detta bedöms dock bli små och relativt kortvariga.

Jämfört med såväl nuläget som nollalternativet bedöms planförslaget sammantaget innebära stora positiva konsekvenser för rekreation och friluftsliv, genom tillkomst av ett högattraktivt rekreativstråk i tilltalande naturmiljöer vid älven i direkt anslutning till många människor.

7.8 Boendemiljö avseende buller och vibrationer

7.8.1 Rådande förhållanden

Buller brukar beskrivas som oönskat ljud och mäts i decibel (dB) eller decibel-A (dBA) som är en form av filtrerat mätvärde anpassat för att passa det mänskliga örats känslighet. För att beskriva ljudet under en viss tidsperiod används vanligen ekvivalent eller maximal ljudnivå där ekvivalent ljudnivå utgör en typ av anpassat medelvärde (Boverket, 2025). En ungefärlig uppfattning av hur olika bullernivåer (mätt i dBA) i omgivningen upplevs, presenteras i figur 25.



Figur 25. Illustration av hur olika bullernivåer (mätt i dBA) i omgivningen upplevs. Bild från Boverkets hemsida. Illustration: Kiran Maini Gerhardsson.

Planområdet omges av urbana miljöer främst i form av bostadskvarter och grönytor och ett stort antal boende kan potentiellt påverkas av bullrande arbeten vid genomförandet av planförslaget. Detta gäller de mest strandnära kvarteren inom Teg/Östteg på älvens västsida, i Centrum och Öst på stan på älvens östra sida samt bostäder på de norra och mellersta delarna av Ön.

Enligt Umeå kommuns bullerkartläggning (Umeå Kommun, 2016) är dessa områden i viss mån redan idag bullerutsatta, främst genom vägbuller närmast mer trafikerade leder och huvudgator (se figur 26). På norra Ön är däremot bullernivåerna generellt låga. Ekvivalent bullernivå ligger här till stor del under 45 dBA, dock med något högre nivåer (45–50 dBA) närmast norra spetsen dit buller från Kyrkbron i viss mån fortplantar sig över vattnet. Även inom älvens strandzoner vid Teg och Öbacka är bullernivåerna generellt låga och ligger till stor del under 45 dBA. Det gäller även strandsidan av Teks vård- och omsorgsboende medan bullernivåerna intill fasaden mot Norra Obbolavägen är högre.



Figur 26. Bullerkartläggning av vägbuller (dygnsmedelvärden) enligt Umeå kommuns bullerkarta.

Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser (Naturvårdsverket, 2004) som syftar till att ge vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller bullerstörningar från byggverksamhet. Råden innehåller riktvärden för bullernivåer, angivna som ekvivalent eller maximal ljudnivå, som inte bör överskridas utomhus respektive inomhus för bostäder samt vård- och undervisningslokaler vid olika tider på dygnet (se tabell 8).



Tabell 8. Riktvärden för buller från byggplatser angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA.

Område	Helgfri måndag–fredag		Lördag, söndag och helgdag		Samtliga dagar
	Dag 07–19	Kväll 19–22	Dag 07–19	Kväll 19–22	
Bostäder för permanent boende och fritidshus					
Utomhus	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA
Vårdlokaler					
Utomhus	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA
Undervisningslokaler					
Utomhus	60 dBA	-	-	-	-
Inomhus	40 dBA	-	-	-	-
Arbetslokaler för tyst verksamhet ¹					
Utomhus	70 dBA	-	-	-	-
Inomhus	45 dBA	-	-	-	-

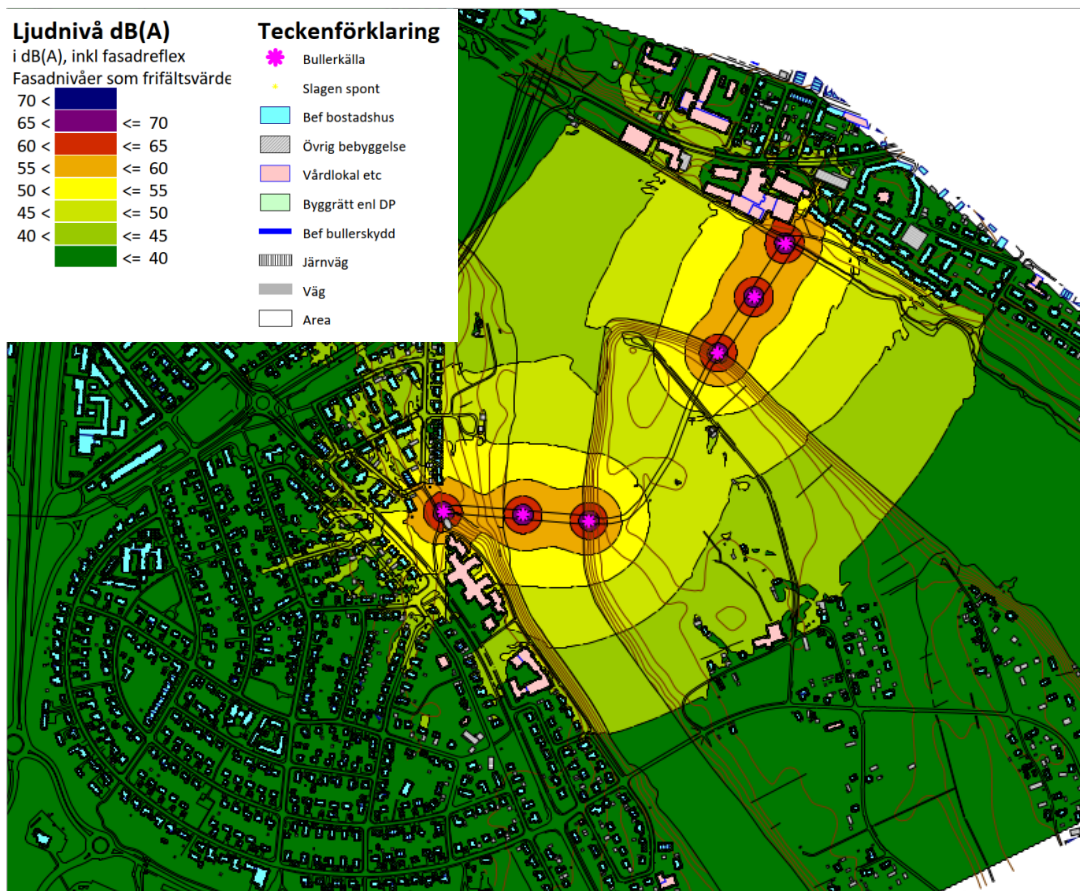
7.8.2 Konsekvenser av planförslaget

Under byggtiden kommer omgivande områden att påverkas av förhöjda bullernivåer från maskiner, transporter, packning, pålning och spontning. Även markvibrationer kan tidvis förekomma. Till de mest bullrande arbetena hör neddrivning av pålar för broarnas grundläggning samt installation av tillfällig spont runt schakter. Dessa arbetsmoment sker återkommande vid ett antal tillfällen under den två till tre år långa byggtiden, men endast under kortare perioder.

I MKB:n till detaljplanens samråds- och granskningsversioner bedömdes att Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller vid bostäder delvis kunde komma att överskridas i samband med de mest bullrande arbetena. Under våren 2026 har kommunen genomfört fortsatta utredningar av möjligheterna att genom anpassade bygghetoder och skyddsåtgärder begränsa bullerstörningarna ytterligare. Dessa studier har visat att det finns tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga lösningar för att överallt klara riktvärdet på 60 dBA som ekvivalentvärde för buller vid bostäder, skolor och vårdinrättningar (se figur 27). Kommunen avser därmed att krävställa detta i upphandlingen av en totalentreprenör som ska detaljprojektera och anlägga broarna.

Exempel på anpassningar för att klara riktvärdena är att pålar för broarnas grundläggning borras ner istället för att pålas på traditionellt sätt. Borrningen kan också utföras med olika teknik där vissa alternativ bullrar mindre än andra. Beträffande tillfällig spont kan denna vibreras ner i mark istället för att pålas vilket också innebär betydligt lägre bullernivåer. Tillfälliga avskärmningar runt bullerkällorna kan dämpa bullret ytterligare.

¹ Med arbetslokaler menas lokaler för ej bullrande verksamhet med krav på stadigvarande koncentration eller behov att kunna föra samtal obesvärat, exempelvis kontor.



Figur 27. Bullerutbredning vid de mest bullrande arbetsmomenten (neddrivning av pålar för brons grundläggning) i ett scenario med anpassade bygghetoder i kombination med skyddsavskärmning. Redovisade bullernivåer avser ekvivalentvärde och visar att naturvårdsverkets riktvärden klaras vid bostäder, skolor och vårdinrättningar.

Förutom arbeten med sättning av pålar kan byggskedet innebära allmänt förhöjda bullernivåer jämfört med normala förhållanden i området. Dock bedöms även dessa kunna begränsas så att riktvärdena i de allmänna råden inte överskrids. För boende närmast större befintliga trafikleder kan dock i viss mån det kombinerade bullret från trafik och byggnadsarbeten skapa kumulativa effekter som sammantaget medför en ökning av det upplevda bullret i boendemiljön.

Beträffande vibrationer kan dessa i viss mån variera beroende på slutligt val av teknik vid utförandet av olika arbetsmoment under byggskedet. Kommunen kommer att ställa krav på begränsning av vibrationer så att störningarna hålls på en rimlig nivå och att ingen risk för skador på byggnader eller anläggningar uppkommer.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms sammantaget att genomförandet av planen under en begränsad tid innebär små negativa konsekvenser för människors boendemiljö med avseende på buller och vibrationer. Bedömningen gäller såväl jämfört med nuläget som nollalternativet.



7.9 Risk och säkerhet

7.9.1 Rådande förhållanden

Risk är ett brett begrepp som kan tolkas olika beroende på sammanhang och perspektiv. I vardagliga sammanhang associeras risk ofta med sannolikheten för att allvarliga eller livshotande händelser ska inträffa. Inom ramen för riskanalyser definieras risk vanligtvis som en kombination av två komponenter: sannolikhet, det vill säga hur troligt det är att en viss händelse inträffar, och konsekvens, alltså hur allvarliga följder händelsen kan få.

Ras och skred

Utförda stabilitets- och erosionsutredningar av markförutsättningarna (Tyréns, 2021) (Tyréns, 2022) visar att Öns branta strandkanter står i sin naturliga rasvinkel vilket innebär att en ökad belastning på dessa kan orsaka ras och skred. För området vid landfästet för bron över Lillån vid Teg, där slänten mot älven är relativt flack, visar en kompletterande stabilitetsutredning från december 2025 (Tyréns, 2025; Tyréns, 2025) på stabila jordlager med goda marginaler mot ras och skred även vid uppförande av vägbank och med hänsyn till byggttrafik. Vid den aktuella platsen för landfästet för bron över Storån på Öbackasidan är slänten flack. Här har stabilitetshöjande åtgärder också redan vidtagits och erosionsskydd är etablerat (Tyréns, 2022).

Översvämning

Marken ovan strandbrinkarna på Ön är så pass högt belägen att ingen risk för översvämning föreligger. På Tegsidan löper en stig nära strandkanten vid brinkens fot som enligt utförda flödesberäkningar HQ100 (SMHI, 2026) ligger under nivån för högsta högvatten vid ett 100-årsflöde i älven. Denna kan därmed komma att översvämmas i nuläget.

7.9.2 Konsekvenser av planförslaget

Ras och skred

Anläggande av landfästen innebär en tillkommande last i älvbrinkarna på Ön, som står i sin naturliga rasvinkel, vilket kan medföra risk för ras och skred. Frågan är dock väl utredd från geotekniskt perspektiv och det bedöms tekniskt möjligt att vidta erforderliga stabilitetshöjande åtgärder vid grundläggning av broarna och genom etablering av erosionsskydd.

Vid det aktuella läget på Tegsidan, cirka 50 meter norr om Tegs vård- och omsorgsboende, visar en kompletterande stabilitetsutredning från december 2025 (Tyréns, 2025) att erforderliga stabilitetskrav är väl uppfyllda vilket förklaras av att älven på denna plats har en relativt flack slänt mot ån. De grundläggningsarbeten som krävs bedöms i utredningen inte medföra någon risk för stabiliteten. Enligt utredningen finns heller inga befintliga byggnader eller anläggningar i sådan närhet att de kan påverkas av grundläggningsarbetet.

Preliminärt planeras bron över Lillån att utföras med ett mellanstöd på land på Tegsidan för att begränsa behovet av en större vägbank i ådalen. Utredningen visar dock att betryggande stabilitet föreligger även om detta stöd skulle ersättas med uppbyggnad av en vägbank i slänten, från landfästet ner mot älven, där överytan på banken ligger på nivån +7,0 och banken avslutas minst 4 meter från strandkanten. Eventuellt anläggande av en vägbank bedöms däremot medföra sättningar i marken till följd av lastökningen.



Utredningen (Tyréns, 2025) visar även på tillfredsställande stabilitet för byggvägar, inklusive last från byggtrafik, längs älvstranden vid Teg och att upplag under byggarbetet kan ske norr om planerat landfäste förutsatt att de placeras minst 20 meter från strandlinjen. Även vid planerat landfäste på Öbackasidan bedöms stabiliteten vara tillfredsställande (Tyréns, 2022).

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planförslaget kunna genomföras utan ökad risk för människors hälsa och säkerhet med avseende på olyckor till följd av ras eller skred. Därmed bedöms planförslaget inte medföra några negativa konsekvenser i detta sammanhang jämfört med nuläget eller nollalternativet.

Översvämning

Beräkningar visar att den dämning som de nya broarna ger upphov till är mycket marginell. Vattennivåerna strax uppströms de nya broarna förväntas öka marginellt – med cirka 0,86 cm i Lil-lån och 2,5 cm i Storån vid ett 100-årsflöde. Denna höjning bedöms inte medföra någon betydande förändring i översvämningsutbredningen jämfört med dagens förhållanden (SMHI, 2026). Vid modellering av framtida högvattenföringar enligt klimatscenarierna RCP4.5 (median) och RCP8.5 (hög) för år 2100, indikerar resultaten minskade flöden och lägre vattennivåer. Detta till följd av att klimatförändringarna i norra Sverige bedöms leda till en mindre markant vårflood i samband med snösmältning och då havsvattenståndet, som påverkar älvens vattennivå vid Ön, förväntas stiga mindre än landhöjningen i Umeåtrakten.

Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget endast medföra obetydliga konsekvenser jämfört med såväl nuläget som nollalternativet vad avser risker för människors hälsa och säkerhet kopplat till översvämning.



8 Samlad bedömning

Planförslaget berör förhållandevis små ytor och har som specifikt syfte att möjliggöra anläggandet av en ny gång- och cykelförbindelse över Umeälven mellan Teg och Öbacka, via Ön. Ett genomförande av planförslaget innebär därmed anläggande av två nya broar, en över Lillån och en över Storån, samt av en ny GC-väg över norra Ön. De huvudsakliga miljökonsekvenserna av planen är kopplade till ingrepp i Öns värdefulla strandskogar, som utgör livsmiljö för ett flertal skyddade arter, direkta ingrepp och grumlingspåverkan av vattenmiljön i älven, förändrad landskapsbild, bättre förutsättningar för friluftsliv och rekreation samt buller under byggtiden.

Landskapsbilden påverkas genom att de nya broarna blir visuella landmärken längs älven vilket främst vid Lillån, där det lokala årummet är präglad av oexploaterade naturmiljöer, innebär negativ påverkan. Ökad tillgänglighet och tillgång till nya utblickar längs älven, mot Ön och över staden från de planerade broarna kan samtidigt bidra positivt till landskapsbilden.

För naturmiljön på land uppstår påtagliga negativa konsekvenser främst till följd av ingrepp i värdefulla strandskogar på norra Ön. Både permanenta och temporära ingrepp påverkar vegetation och jordmån och leder till förlust av naturmiljöer, fragmentering, ändrat mikroklimat och ökad störning från ljud, ljus och mänsklig aktivitet. Ett flertal värdeträd kommer att behöva fällas, men antalet kan eventuellt begränsas genom anpassningar under byggskedet. Då ingreppen endast berör en liten andel av norra Öns lövskogsmiljöer bedöms dock att planen kan genomföras utan någon betydande försämring av Öns funktion som länk i den regionala ekologiska lövskogskorridoren längs Umeälven.

Negativa konsekvenser för växt- och djurliv i vatten uppkommer lokalt och temporärt till följd av muddring och fyllning i värdefulla strandzoner samt grumlingseffekter. Utförda spridningsberäkningar tyder dock på att grumlingen blir begränsad och snabbt klingar av nedströms. Dess effekter bedöms bli kortvariga och övergående. Planförslaget bedöms inte riskera att försämrat vattenförekomstens statusklassning eller äventyra möjligheterna att nå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

För rekreation och friluftsliv innebär planförslaget påtagliga positiva konsekvenser genom att tillgängligheten till Ön, som utgör ett attraktivt område för närrekreation, förbättras avsevärt för många boende i centrala staden. Planen bidrar även till att nya attraktiva kopplingar tillskapas och binder samman älvens bägge sidor vilket ökar tillgängligheten i staden och skapar bättre förutsättningar för bland annat arbetspendlare och vardagsresor med hållbara färd sätt.

Planen innebär också ingrepp i livsmiljöer för flera skyddade arter bland annat mindre hackspett, vitryggig hackspett och ett flertal arter av fladdermöss. Flera av arterna bedöms i viss mån påverkas av planförslaget men med stöd av utförda artskyddsutredningar bedöms att det, förutsatt att god hänsyn tas i genomförandeskedet, bör vara möjligt att genomföra planen utan att arterna påverkas i sådan omfattning eller på sådant sätt att artskyddsförbud utlöses. För att ytterligare minimera denna risk rekommenderas en rad skydds- och kompensationsåtgärder för mindre hackspett, vitryggig hackspett och fladdermöss. Skyddsåtgärderna handlar främst om att så långt möjligt spara och skydda skog och värdeträd inom temporärt nyttjade ytor i arbetsområdet. Kompensationsåtgärderna utgörs främst av kvalitetshöjande åtgärder i kvarvarande skogsområden på Ön samt åtgärder för att begränsa ljusföroreningar nattetid.



Under byggskedet kommer de närmast omgivande områdena att påverkas av förhöjda bullernivåer. Konsekvenserna begränsas dock betydligt genom att kommunen avser att etablera pålar för broarnas grundläggning genom borring, istället för traditionell slagning med pålkran. Även beträffande vibrationer förutsätts att konsekvenserna begränsas genom kravställning på entreprenadarbetena.

De geotekniska förhållandena i området innebär generellt en risk för ras och skred i älvbrinkarna i samband med uppförande av nya anläggningar. Förhållandet är dock väl känt och med erforderliga stabilitetshöjande åtgärder bedöms planförslaget kunna genomföras utan tillkommande risker för människors hälsa till följd av ras och skred. Inte heller risker kopplat till översvämning bedöms öka i någon beaktansvärd grad. I tabell 9 ges en sammanställning av planförslagens konsekvenser.

Tabell 9. Sammanställning av planförslagens konsekvenser för behandlade miljöaspekter.

Miljöaspekt	Kommentar
Landskapsbild	Måttliga negativa konsekvenser genom ingrepp i det orörda, naturpräglade årummet i Lillån vid Teg och genom öppnandet av det skyddade landskapsrummet på norra Ön.
Naturmiljö på land	Stora negativa konsekvenser främst knutet till ingrepp i strandskogar av högt naturvärde på Ön som utgör livsmiljö för skyddade och rödlistade arter. Med ambitiösa skyddsåtgärder i byggskedet för att minimera skador på värdefull skog och värdeträd finns eventuellt förutsättningar att minska de negativa konsekvenserna till måttliga.
Naturmiljö i vatten	Lokalt och kortsiktigt uppkommer tydliga negativa konsekvenser för vattenlevande flora och fauna genom muddring och påförande av stödfyllnad och erosionsskydd i strandzoner med höga naturvärden samt genom grumling. Effekterna är dock övergående och med planerade naturanpassningar bedöms likvärdiga naturvärden återkomma relativt snabbt. Sammantaget bedöms planen därmed innebära små negativa konsekvenser för naturmiljö i vatten.
Ytvatten	Kortsiktigt uppstår små negativa effekter genom förhöjd grumling men dessa är övergående och på sikt bedöms påverkan på vattenkvaliteten bli obetydlig. Ingen statusförsämring bedöms uppkomma och möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten bedöms inte äventyras.
Markmiljö och sediment	Obetydliga konsekvenser. I byggskedet berörs mark med förhöjda föroreningshalter förorenings-spridning bedöms kunna undvikas genom god masshantering. Arsenikhaltiga älvsediment kommer i viss mån spridas nedströms men halterna bedöms vara naturliga för platsen och inte orsaka försämrade förhållanden vid återsedimentering.
Rekreation och friluftsliv	Stora positiva konsekvenser genom tillgängliggörande av attraktiva närrekreationsområden för många boende i centrala Umeå och förbättrade möjligheter att färdas tvärs älven till fots och med cykel.
Boendemiljö avseende buller och vibrationer	Under byggskedet uppkommer buller och vibrationer främst vid pålning och spontning. Beräkningar visar dock att Naturvårdsverkets riktvärden för buller kan klaras med anpassade bygghandlingsmetoder i kombination med skyddsåtgärder. Vibrationer kan orsaka viss störning men det förutsätts att kravställning i byggskedet begränsar effekterna. Sammantaget bedöms därmed de negativa konsekvenserna för boendemiljön till följd av buller och vibrationer bli små.
Risk och säkerhet	Viss risk för ras, skred, erosion och översvämning föreligger utmed älven. Förhållandena är dock väl kända och bedöms tekniskt hanterbara varför planen bedöms kunna genomföras utan negativa konsekvenser för risk och säkerhet.



8.1 Miljömål

Riksdagen har beslutat om ett miljömålssystem som innehåller ett övergripande generationsmål och 16 miljökvalitetsmål som beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Miljömålen är en grundläggande utgångspunkt för miljöarbetet i Sverige och ska beaktas vid all samhällsplanering.

I tabell 10 bedöms hur det aktuella planförslaget förhåller sig till de sex miljömål som bedöms vara relevanta i sammanhanget, det vill säga målen *giftfri miljö*, *levande sjöar och vattendrag*, *grundvatten av god kvalitet*, *levande skogar*, *god bebyggd miljö* samt *ett rikt växt- och djurliv*.

Tabell 10. Planförslagets påverkan på möjligheterna att nå relevanta nationella miljökvalitetsmål.

Miljömål	Planförslagets bidrag till måluppfyllelse
 Giftfri miljö	Planförslaget bedöms inte motverka miljömålet. Förhöjda halter av föroreningar förekommer i området men dessa bedöms kunna hanteras utan att ökad spridning till miljön sker i någon betydande grad.
 Levande sjöar och vattendrag	Planförslaget medför endast lokala, kortvariga och övergående effekter på vattenkvalitet samt växt och djurliv i älven och äventyrar inte möjligheterna att nå gällande MKN för vatten. Det bedöms därmed inte motverka uppfyllandet av miljömålet.
 Grundvatten av god kvalitet	Schaktarbeten och pålning för grundläggning av brofundament bedöms kunna ske utan att den undre akvifer som finns i djupare jordlager under älven påverkas negativt. Planförslaget bedöms därmed inte motverka målet.
 Levande skogar	Planförslaget motverkar i viss mån målet genom att skog av högt värde behöver avverkas och intilliggande skogsytor påverkas negativt genom fragmentering och störning. Ett flertal värdeträd avverkas också.
 God bebyggd miljö	Planen möjliggör en ny förbindelse över älven som är till nytta för alla umeåbor och gynnar hållbara färdssätt i centrala Umeå. Detta ger förutsättningar för minskad biltrafik och minskade utsläpp. Planförslaget främjar därmed miljömålet.
 Ett rikt växt- och djurliv	Målet motverkas i viss mån genom ingrepp i livsmiljöer för flera skyddade eller rödlistade arter. Konsekvenserna är dock begränsade och åtgärderna bedöms kunna ske utan att aktualisera förbud enligt artskyddsförordningen. De kan också delvis minskas genom god hänsyn eller lämpliga kompensationsåtgärder.



9 Förslag till uppföljning

För att följa upp och övervaka den betydande miljöpåverkan som detaljplanen bedöms kunna medföra rekommenderas nedan angivna åtgärder. Eftersom det kan vara svårt att i förväg föreslå exakt hur uppföljning och övervakning bäst utförs kan anpassningar behöva göras i senare skeden.

- Uppföljande inventeringar bör utföras inom två år efter att planen genomförts av:
 - antal naturvärdesträd och areal strandskog som avverkas respektive bevaras inom arbetsområdet
 - ett urval av de skyddade eller rödlistade arter som förekommer i området, i första hand mindre hackspett, vitryggig hackspett och fladdermöss.
- Undersökning vid ett antal tillfällen av nyttjandegraden av den nya cykelförbindelsen.

Mer detaljerade kontroll- och uppföljningsåtgärder kopplade till arbeten i vatten under byggskedet kommer också att tas fram i det kontrollprogram för verksamhetsutövarens egenkontroll som upprättas och fastställs i samband med den tillståndsprövning av vattenverksamhet som måste föregå dessa arbeten.



10 Referenser

- ArtDatabanken. (2019). *Sveriges arter och naturtyper i EU:s art- och habitatdirektiv*.
- Bjerking & Rundquist. (2025-02-28). *PM - BRO ÖVER STORÅN*.
- Bjerking & Rundquist. (2025-12-18). *BRO NORRA ÖN - UMEÅ Skisser Lillån*.
- Bjerking. (2025). *PM Miljöteknisk markundersökning - Broetapp Norra Ön, Umeå*.
- Boverket. (den 30 09 2025). *Beskrivning av ljud och buller*. Hämtat från Boverket:
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/sa-planeras-sverige/planeringsfragor/information-om-buller-och-goda-ljudmiljoer/beskrivning-av-ljud-och-buller/>
- Ecocom. (2016). *Inventering av fladdermöss på Ön, Umeå*.
- Enetjärn. (2017). *Inventering och bedömning av naturvärde - Norra Ön*.
- Ettwein, e. a. (2025). Seasonal variation in home-range size of the White-backed woodpecker. *Journal of Ornithology* 166, 435-445.
- Grellmann, D. (den 26 09 2025). Ekolog. (Bjerking, Intervjuare)
- Karlsson, M. K. (2020). *Kunskapssammanställning om effekter på fisk och skaldjur av muddring och dumpning i akvatiska miljöer. En syntes av grumlingens dos och varaktighet. Aqua reports 2020:1. Sveriges lantbruksuniversitet, Institutionen för akvatiska resurser, Drottningholm L. SLU*.
- LejonGeo. (2024). *Markteknisk Undersöknings Rapport (MUR)- Broetapp Norra Ön, Umeå kommun*.
- Länsstyrelsen. (den 07 04 2026). VISS. Hämtat från Umeälven:
<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA47861386>
- Länsstyrelsen Västerbotten. (2019). *Bevarandeplan för Natura 2000-området Vindelälven*.
- Naturvårdsverket. (2004). *Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser*.
- Naturvårdsverket. (2017). *Åtgärdsprogram för vitryggig hackspett 2017 - 2021. Rapport 6770*. Naturvårdsverket.
- Naturvårdsverket. (den 03 09 2024). *Miljöbedömningar enligt 6 kap. miljöbalken*. Hämtat från Nuläge och framskrivet nuläge inom strategisk miljöbedömning:
<https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/miljobalken/miljobedomningar/strategisk-miljobedomning/nulage-och-framskrivet-nulage/>
- Pelagia. (2025). *Naturvärdesinventering av bottenmiljön vid norra Ön, Umeå kommun 2024*.
- Pelagia. (2026). *Artskyddsutredning för nya bro- och vägförbindelser till norra Ön, Umeå kommun*.
- SGU. (den 08 09 2025). *Kartvisare jorddjup*. Hämtat från
<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jorddjup.html>



Uppdrag.nr: 24U0797

Sida 67 (67)

- Skogsstyrelsen & Naturvårdsverket. (2024). *Gemensamma riktlinjer för handläggning av artskyddsärenden i skogsbruket. Version 2.1.*
- Skydda skogen, Förenade mål C-473/19 och C-474/19 ECLI:EU:C:2021:166 (EU-domstolen den 21 03 2021).
- SMHI. (den 02 10 2025). *Klimatscenariotjänsten*. Hämtat från SMHI: https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/klimatscenariotjansten/klimatscenariotjansten/met/vasterbottens_lan/medeltemperatur/rcp45/2071-2100/year/anom
- SMHI. (2026). *Underlag till broutrledning i Umeälven vid Ön.*
- Sveriges Riksdag. (den 11 09 2025). Hämtat från Förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2001554-om-miljokvalitetsnormer-for_sfs-2001-554/
- Tyréns. (2021). *Geoteknisk stabilitetsutredning norra Ön, Umeå.*
- Tyréns. (2021). *MUR - Stabilitetsutredning norra Ön.*
- Tyréns. (2022). *Erosions- och åtgärdsutredning, norra Ön, Umeå.*
- Tyréns. (2025). *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik, GC-BRO ÖSTTEG.*
- Tyréns. (2025). *Norra ön broetapp inventering av naturvärdesträd och eftersök av fladdermusspår i hålträd.*
- Tyréns. (2025). *PM Geoteknik - STABILITET VID VÄSTRA LANDFÄSTET FÖR NY GC-BRO ÖSTTEG-NORRA ÖN.*
- Umeå Kommun . (2016). Hämtat från Bullerkartläggning 2016: <https://kartor1.umea.se/karta/Miljo/Buller/Bullerkarta2016>
- Umeå kommun. (2023). *Inventering av fladdermöss på norra Ön, Umeå kommun 2023.*
- Umeå kommun. (2024). *Undersökning av betydande miljöpåverkan, broplan - Detaljplan, Ön 1:96 m.fl (broetapp).*
- Umeå kommun. (2026-06-02). *Plankarta Ön 1.96 broetapp antagandeversion.*
- ÅF. (2019). *Översiktlig broutrdning Norra Ön-Öbacka.*



Utlåtande

Diarienummer: BN-2024/00060

Detaljplan för fastigheten Ön 1:96 m.fl. - broetapp inom Ön i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ön 1:96 m.fl. - broetapp har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-17 t.o.m. 2025-03-14 samt granskning under tiden 2026-02-20 till 2026-03-22. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande, 2026-03-20, som redovisas i sin helhet nedan. Därefter inkom ett kompletterande granskningsyttrande, 2026-04-28, som också det redovisas i sin helhet nedan.

Granskningsyttrande 2026-03-20:

Beskrivning av ärendet

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

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

Syftet med detaljplanen

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

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

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 prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Geotekniska förutsättningar är dock inte ännu bedömda, se avsnitt Geoteknik nedan.

Miljökvalitetsnormer

Närområdet kring vattenförekomsten är påverkat av bebyggelse och vägar till ca 40 %. Detta ger en preliminär klassificering av vattenförekomstens hydromorfologi som motsvarar otillfredsställande status. Bedömningen baseras på en nationell GIS-analys av digitaliserade satellitdata över markanvändning i kombination med en fördjupad analys av flygfoton av området. Dessutom är Lillåns fåra och stränder kraftigt påverkad av flottningsverksamhet eftersom i stort sett hela sträckan utnyttjades som skiljeställe för timmer. Rester av denna verksamhet finns kvar i form av strandskoningar, brofästen och andra strukturer. Denna påverkan är i nuläget inte inräknad i bedömningen, vilket gör att graden av hydromorfologisk påverkan sannolikt är underskattad. En försämring i hydromorfologin riskerar även att försämrade biologiska kvalitetsfaktorer genom att livsmiljöer för djur och växter ytterligare begränsas eller försämrade. Det gör därmed att övergripande ekologisk status riskerar att försämrade i vattenförekomsten.

Dessa uppgifter är ännu inte kvalitetssäkrade och kan komma att korrigeras fram till samrådet om åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer för vatten för perioden 2028-2033 som inleds 1 november 2026. Ytterligare påverkan kan innebära en försämring av status för de morfologiska kvalitetsfaktorerna för Lillån.

Geoteknik

För de geotekniska förutsättningarna kan länsstyrelsen i nuläget inte lämna något yttrande. Länsstyrelsen har begärt in yttrande från Statens Geotekniska Institut (SGI) avseende de geotekniska förutsättningarna i området. SGI har meddelat att de ej har möjlighet att lämna yttrande inom önskad tid, men att ett yttrande kommer att upprättas. När detta mottagits av länsstyrelsen kommer slutsatserna i yttrandet att kommuniceras med kommunen.

Övriga frågor

Kulturmiljö

Planbeskrivningen har uppmärksammat att byggnadsminnet Tegsgården från 1825 (som är skyddat enligt kulturmiljölagen) är beläget strax intill planområdet.

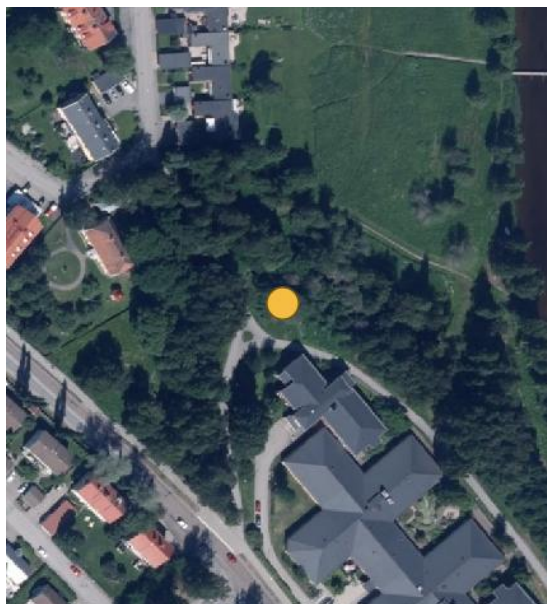
3 (30)

Beskrivningen har dock inte uppmärksammat att det finns en jordkällare i anslutning till landfästet på brons södra del. Jordkällaren har hört till byggnadsminnet Tegsgården, men ligger inte längre inom den fastigheten. På laga skifteskartan från 1876-77 finns två byggnader utritade nära denna yta (se markering av platsen nedan), möjligen kan en av dessa vara jordkällaren. Status och det kulturhistoriska värdet på jordkällaren är dock oklart i dagsläget.

Vad gäller Öns nordvästra del så berör planen inte några lagskyddade kulturhistoriska värden eller andra kulturvärden av större betydelse.



Jordkällaren till vänster i tät vegetation.



Ungefärlig gul inprickning av jordkällaren på kartan. Tegsgården till vänster om den gula pricken.



Tegsgården under Oe, den gula pilen markerar ungefärlig placering av jordkällaren.

Naturmiljö

Naturmiljö allmänt

Planförslaget har bedömts innebära stora negativa konsekvenser på naturmiljön. På grund av områdets värden kommer flera anpassningar vara nödvändiga vid byggnationen tex. anpassad belysning, tidsreglering för när avverkningar kan genomföras, minskad yta för arbetsområde, faunadepåer, grumlingsförebyggande åtgärder, anpassad utformning av erosions-skydd/brofästen etc. Flera av dessa kan hanteras i tillståndsprövningen för vattenverksamheten som löper parallellt med planprocessen.

I MKB:n uppges: *"samtidigt innebär planförslaget att kvarvarande lövskogsmiljöer på norra Ön blir än mer känsliga för fler framtida ingrepp som ytterligare spär på de kumulativa effekterna i detta avseende"*. Fler exploateringar planeras på Ön, varpå det är viktigt att kommunen är medveten om att planförslaget i sin nuvarande form minskar marginalerna för annan exploatering i närområdet. Att anpassa utformningen och arbeten för denna åtgärd så att påverkan minimeras på naturmiljö och arter bör således vara av stort intresse för kommunen.

Generellt biotopskydd:

Biotopskyddsdispens har i MKB:n bedömts behövas för en allé vid Fiskegränd, om en arbetsväg behövs där. Detta omnämns inte i planbeskrivningen men behöver fångas upp av kommunen så att en dispens söks i god tid innan eventuellt utförande.

Artskyddsförordningen

- Det kan krävas en artskyddsdispens för fladdermöss.

Motivering: Precis som kommunen själva har bedömt för den andra planen på Ön (Norra ön bebyggelse) så ska påverkan på viloträd för fladdermöss ses som en förbjuden åtgärd och därmed hanteras med artskyddsdispens. Om det träd där spår från fladdermöss har dokumenterats behöver tas ned

eller att trädets funktion som viloplats påverkas negativt, krävs således en artskyddsdispens.

Skyddsåtgärder som måste utföras för att minimera påverkan på fladdermöss är för övrigt: jordkällaren på Teg ska skyddas under arbetets gång, belysning ska anpassas och regleras på broar och GC-väg. Det bör övervägas att införa reglering av belysning redan i planbestämmelserna.

- Ett minskat arbetsområde är nödvändigt för att minimera påverkan på vitryggig hackspett.

Motivering: 2 ha av det 20 ha värdefulla lövskogshabitatet på Norra Ön uppges i underlagen vara föremål för avverkning. Vad en sådan förlust av habitat kan innebära för vitryggig hackspett är inte helt lätt att avgöra. Gränsdragningen mellan en tillåten åtgärd till en otillåten åtgärd är inte skarp, varpå målet måste vara att hålla ned påverkan till ett minimum. Länsstyrelsen anser att det planerade markanspråket ligger i gränslandet och att det därmed inte är uppenbart att påverkan blir så liten att förbuden i artskyddsförordningen inte utlöses. Däremot ser Länsstyrelsen att det finns möjligheter att minska ned arbetsområdet och därmed spara betydligt mer av värdefulla lövskogshabitat än vad som nu är planerat. Genom att anpassa arbetsområdet till det absolut nödvändigaste finns det enligt Länsstyrelsens mening möjlighet att begränsa habitatförlusten så att förutsättningarna att kunna utföra planförslaget utan föregående artskyddsdispens ökar avsevärt.

- För övriga fågelarter, djur och växter ser länsstyrelsen ingen överhängande risk att förbuden i artskyddsförordningen utlöses. Dock krävs försiktighetsåtgärder och hänsyn vid utförandet.

Vidare bör kommunen vara medveten om att flera av slutsatserna från artskyddsutredningen (tex. för mindre hackspett) baserar sig på att arealen livsmiljö inte minskar lokalt på norra Ön i övrigt. Huruvida förbuden i artskyddsförordningen utlöses kan därmed förändras beroende på hur andra planer och exploateringar hanteras i närområdet.

Kompletterande granskningsyttrande 2026-04-28;

Länsstyrelsen har 2026-03-20 lämnat granskningsyttrande för rubricerad detaljplan. Vid detta datum saknades yttrande från Statens Geotekniska Institut. Yttrandet har sedermera inkommit och med anledning av vad som där framförs lämnas detta kompletterande granskningsyttrande.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Yttrandet från SGI lyfter ett antal brister i detaljplanen gällande de geotekniska förutsättningarna för detaljplanens genomförande. Ett antagande av detaljplanen i dess nuvarande utformning kommer att prövas.

Geoteknik

SGI's yttrande bifogas detta. Länsstyrelsen har tillsammans med kommunen haft digitalt möte med SGI. Länsstyrelsens slutsats är att kommunen behöver utreda och redogöra för följande: Redovisning av befintliga samt planerade förhållanden behövs för samtliga brofästen. Markens lämplighet ska vara prövad och det ska framgå med vilket underlag som prövningen har gjorts. När detta underlag finns tillgängligt behöver ett extra samråd ske med Länsstyrelsen gällande de geotekniska frågorna.

STATENS GEOLOGISKA INSTITUT, SGI

(yttrandet utgör bilaga till Länsstyrelsens kompletterande granskningsyttrande)

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta. Umeå kommun, daterad februari 2026.
2. Planbeskrivning. Umeå kommun, daterad februari 2026.
3. Erosions- och åtgärdsutredning. Upprättad av Tyréns, daterad 2022-04-20.
4. Översiktlig brouträdning Norra Ön-Åbackas. Upprättad av ÅF, daterad november 2019.
5. PM – Bro över Lillån. Upprättad av Bjerking & Rundquist, daterad 2025-06-13.
6. PM – Bro över Storån. Upprättad av Bjerking & Rundquist, daterad 2025-06-13.
7. Samrådsredogörelse. Umeå kommun, daterad februari 2026.
8. PM/Geoteknik – Stabilitet vid västra landfästet för ny GC-bro Östteg-Norra Ön. Upprättad av Tyréns, daterad 2025-12-15.
9. Geoteknisk stabilitetsutredning, Norra Ön, Umeå. Upprättad av Tyréns, daterad 2021-10-22.
10. MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik, stabilitetsutredning Norra ön. Upprättad av Tyréns AB, daterad 2021-10-22.
11. MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik, GC-bro Östteg. Upprättad av Tyréns, daterad 2026-01-23.
12. Markteknisk Undersöknings Rapport (MUR), Broetapp Norra Ön. Upprättad av LejonGEO, daterad 2024-08-15.

SGI:s synpunkter

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2025-03-12 och dnr 4.3.1-2502-0294) och då framfört att:

- A. Det saknas redovisning av fält- och laboratorieundersökningar på landsidorna, så stabilitetsberäkningarna för dessa brofästen kan betraktas som

- översiktliga. Utredningen av stabiliteten för samtliga brofästen behöver uppfylla som lägst detaljerad utredningsnivå.
- B. Läget för västra bron över Lillån har ändrats och beräkningen för denna behöver revideras.
 - C. Stabiliteten behöver redovisas för befintliga och planerade förhållanden.
 - D. Stabilitetshöjande åtgärder behövs för brostöden. En genomförbar lösning behöver redovisas i planskedet och det behöver införas bestämmelser i plankarta som säkerställer att åtgärder utförs.
 - E. Bottenytan vid landfästen och brostöd behöver erosionssäkras. I bestämmelserna i plankartan anges att "...erosionsskydd får anläggas...". SGI överlät till länsstyrelsen att avgöra om bestämmelsen är tillräckligt tydlig och säkerställer att erosionsskyddet utförs.
 - F. Det behöver utredas om stabilitetshöjande och erosionssäkrande åtgärder behöver utföras på landsidorna av de båda broarna.
 - G. Kommunen och länsstyrelsen rekommenderades att bedöma om planområdet behöver utökas och/eller bestämmelser införas som säkerställer att sidostabiliteten blir tillfredsställande.
 - H. Bedömning av odränerad skjuvhållfasthet bör ses över och motiveringen förtydligas.
 - I. De geotekniska handlingarna bör kompletteras med grafiska sammanställningar av härledda värden för skjuvhållfasthet kring brostöden. Det bör även förtydligas hur de lokala förhållandena vid brostöden förhåller sig i relation till det generella medelvärde för skjuvhållfasthet inom utredningsområdet som helhet.

I samrådsredogörelsen [7] framgår att de geotekniska utredningarna ska ha kompletterats. I planhandlingarna ingår inga geotekniska utredningar eller marktekniska utredningsrapporter men [8], [9], [10], [11] och [12] har skickats till SGI efter förfrågan. SGI anser inte att kommunen visat i planhandlingarna att marken är lämplig för planerad markanvändning.

I de geotekniska handlingarna som SGI fått efter förfrågan kan vi inte se att tidigare synpunkter hanterats bortsett från det västra landfästet där kommunen kompletterat med [11] och [8], där undersökningar och beräkningar utförts i planerat broläge. Här har beräkningar utförts för befintliga och planerade förhållanden och det finns en grafisk sammanställning av den odränerade skjuvhållfastheten. För övriga brofästen kan vi inte se att de geotekniska handlingarna har reviderats och därmed kvarstår synpunkt A, C, D, H och I för dessa. Även synpunkt F kvarstår vad gäller norra broläget för bron över Storån.

Vad gäller synpunkt H har valet av odränerad skjuvhållfasthet motiverats i [8] men kvarstår i [9].

Vad gäller synpunkt G så noterar vi att planområdet vid västra brofästet vid Lillån är ca 16 m brett. Vägbanken i stabilitetsberäkningen i [8] är ca 20 m.

Vi överlåter till kommunen och länsstyrelsen att avgöra om planområdet behöver utökas.

Vi noterar att [5] inte visar samma broläge som i plankartan [1] och att [8] och [11] inte listas i de geotekniska underlagen.

För att underlätta för kommunen i det fortsatta planarbetet anser SGI att kommunen bör upprätta en markteknisk undersökningsrapport och en PM Geoteknik för aktuell detaljplan. Detta skulle öka tydligheten och underlätta vid kommande lovgivning.

Sammanfattning

Tidigare framförda synpunkter kvarstår delvis och planen bör därför justeras inför antagande.

Extra samråd gällande geotekniska frågor

Ett extra samråd, angående geotekniska frågor, hölls mellan Länsstyrelsen, Statens geologiska institut och kommunen den 29 maj 2026.

Vid det extra samrådet framkom att de kompletterande utredningar kring geoteknik och stabilitetsåtgärder som kommunen låtit göra svarar upp mot de kompletteringar och förtydliganden som SGI efterfrågat. Därmed såg Länsstyrelsen heller inte några behov av ytterligare kompletteringar eller tillägg till sitt yttrande.

Kommentar

Prövningsgrunder

Kommunen noterar att det ska inledas ett arbete kring åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten för perioden 2028–2033 som kan komma att påverka framtida klassificering av vattenförkomsten. Det föranleder dock ingen förändring i de bedömningar gällande MKN för vatten som nu är gjorda inom ramen för planprocessen. Kortsiktigt uppstår små negativa effekter genom förhöjd grumling men dessa är övergående och på sikt bedöms påverkan på vattenkvaliteten bli obetydlig. Ingen statusförsämring bedöms uppkomma och möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten bedöms inte äventyras. Planförslagets påverkan beskrivs i planbeskrivning och till planen tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

För att öka tydligheten när det gäller de geotekniska förhållandena och underlätta för kommande processer har kommunen låtit upprätta en markteknisk undersökningsrapport och en PM Geoteknik för detaljplanen i enlighet med SGI:s rekommendation. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas med slutsatser och rekommendationer från PM Geoteknik. För att säkerställa att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för erosion införs i detaljplanen

utformningsbestämmelse för allmän plats för landfästen på norra Ön att landfäste ska pålas.

Övrigt

Kommunen känner väl till den jordkällare som tidigare tillhört Tegsgården och som nu ligger inom parkområdet på Tegssidan. Jordkällaren berörs dock inte av planområdet och bedömningen är att jordkällaren inte kommer att påverkas av ett genomförande av planen och att den fortsatt kommer att finnas kvar. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av jordkällaren och den bedömda påverkan. Jordkällaren kommer att skyddas under byggtiden.

I plankartan införs en egenskapsbestämmelse för allmän plats med betydelsen att belysning ska anpassas för att skydda nattaktiva djur. Ev. artskyddsdispens kommer att hanteras inom ramen för genomförandeprocessen.

Arbetsområdets utbredning regleras inte i detaljplanen utan avgränsningen av arbetsområden utreds i tillståndsansökan för vattenverksamhet. Här är kommunens ambition att arbetsområdets utbredning ska vara så litet som möjligt för att så få befintliga träd ska påverkas. Artskyddsfrågan för fladdermöss kommer att hanteras samlat i tillståndsansökan för både planområdet för bron och GC-stråk samt arbetsområdet. Här ingår försiktighetsåtgärder och hänsyn som planeras under genomförandet av planen som på en översiktlig nivå beskrivs i planbeskrivning och plan-MKB och mer detaljerat i tillståndsansökan och tillstånds-MKB för att hanteras i tillståndsprövning för vattenverksamhet som löper parallellt med planprocessen.

Planbeskrivningen uppdateras med en beskrivning om att biotopskyddsdispens kan behövas för en allé vid Fiskegränd, om den påverkas av arbetsväg, så att dispens söks i god tid innan eventuellt utförande.

TRAFIKVERKET

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

SWEDAVIA

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

Swedavia önskar dock att framföra följande:

Planområdet är inom riksintresset Umeå Airports påverkansområde för flyghinder och detta bör framgå av planbeskrivningen. På platsen ska inga objekt överstiga en totalhöjd (markläge + objekt) om 59,4 m ö.h.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om att planen ligger inom påverkansområde för flyghinder.

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten lämnar inget svar i ärendet.

VATTENFALL

Vattenfall Vattenkraft AB, nedan Vattenfall, hänvisar till tidigare ingivet samrådsyttrande daterat den 30 maj 2025 och ingivet samrådsyttrande till det kompletterande avgränsningssamrådet för vattenverksamhet KS-2024/00842 och av Vattenfall däri framförda aspekter rörande broarnas utformning daterat den 18 mars 2026.

Då Vattenfall inte fick samrådsremissen för detaljplanen i tid gavs bolaget möjlighet att yttra sig i efterhand och noterar att yttrandet inte finns upptaget i samrådsredogörelsen till detaljplanen. Bolaget anser att yttrandet borde ha tagits med i samrådsredogörelsen med bemötande från kommunen. Till granskningsredogörelsen bör tidigare yttrande och aktuellt yttrande bemötas.

Vattenfall ser positivt på att Umeå kommun delvis justerat broarnas utformning med avseende på antal brostöd, även om detaljplanen inte reglerar broarnas utformning i detalj. Vattenfall anser att de av bolaget framförda aspekterna rörande broarnas utformning bör beaktas i det fortsatta arbetet med planeringen och genomförandet av broarna. Bolaget saknar uppgift om vilka riskbedömningar som har gjorts kopplat till risk för ökad iskravning och proppbildning samt hur detta inverkar på erosionsrisken i aktuell del av älven. Vattenfall anser att denna risk bör beaktas vid slutlig utformning av broarna.

Vattenfalls samrådsyttrande daterat 30 maj 2025

Inledningsvis får Vattenfall framhålla att bolaget inte har något att erinra mot tillåtligheten av uppförandet av broarna.

Kommunen behöver i sitt fortsatta arbete utreda om brokonstruktionerna kommer att ha en dämmande funktion som påverkar nivån på nedströmsvattenytan vid Stornorrfors kraftverk. Det kommer i så fall att föranleda produktionsbortfall i Vattenfalls verksamhet vid kraftverket. Omfattningen av ett eventuellt produktionsbortfall och storleken på ett framtida intäktsbortfall behöver således utredas och redovisas i ansökan. Vattenfall

förutsätter att kommunen kompenserar Vattenfall vid eventuellt produktionsbortfall.

Vattenfall noterar härutöver att det är relativt många brostöd i den föreslagna bron över Lillån, vilket i sig skulle kunna medföra en större risk för dämning än vid en konstruktion med färre brostöd. Vattenfall utgår ifrån att de överväganden som gjorts ifråga om de valda konstruktionerna kommer att redovisas inom ramen för den kommande MKB:n. Om de valda konstruktionerna, utöver den dämning som brostöden medför, innebär en förhöjd risk för iskravning eller igensättning förutsätts att detta beaktas vid beräkning av anläggningens dämmande effekt.

När det gäller åtgärdernas utförande under byggskedet vill Vattenfall för god ordnings skull erinra om att planeringen bör ske med beaktande av risken för högflödessituationer.

Vattenfall emotser en fortsatt underhandskontakt med projektet och bistår gärna vid en bedömning av eventuell påverkan på Vattenfalls verksamhet i Stornorrfors.

Kommentar

Vattenfall yttrade sig under samrådet och skickade sitt yttrande till Kommunstyrelsen, KS-2024/00842, och därmed registrerades inte yttrandet i byggnadsnämndens detaljplaneärende, BN-2024/00060. Yttrandet har i efterhand registrerats även i planärendet och tas nu med i utlåtandet för detaljplanen, se rubriken *Vattenfalls samrådsyttrande daterat 30 maj 2025* ovan.

Detaljplanen reglerar ingen detaljutformning av broarna såsom antalet brostöd eller konstruktion. Alla de frågorna, liksom risk för iskravning och proppbildning, hanteras i kommande tillståndsprövning och detaljprojektering. Kommunen kommer ha en fortsatt dialog med Vattenfall i de kommande processerna.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med reservation för följande synpunkter:

Anläggandet av broarna medför stora negativa konsekvenser för värdefulla naturmiljöer som riskerar att förbuden i artskyddsförordningen utlöses och att det krävs dispens för fridlysta arter som berörs.

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) och planbeskrivningen behöver därför tydligare visa vilka konkreta skyddsåtgärder som behöver vidtas för att förbuden i artskyddsförordningen inte ska aktualiseras för fladdermöss och vitryggig hackspett.

Artskyddsutredningen bör fokusera på konsekvenserna av broetableringen för arter och deras livsmiljöer ur ett artskyddsperspektiv samt vad konsekvenserna bedöms bli om en viss skyddsåtgärd vidtas eller inte. I artskyddsutredningen bör fokus ligga på förslag på åtgärder, medan det i MKB:n och i planbeskrivningen bör förtydligas vilka konkreta skyddsåtgärder som faktiskt ska vidtas. Argumentationen behöver vara tydligt underbyggd med fakta och vad konsekvensen kan bli om rätt typ av skyddsåtgärder vidtas, alternativt uteblir.

Om MKB:n och planbeskrivningen inte blir tillräckligt tydliga i det här skedet kan krav på kompletteringar komma från prövande myndighet i senare skede med risk för ännu mer förseningar. Om underlaget är bristfälligt innebär det att planbeskrivning och MKB inte tillräckligt tydligt visar varför artskyddsdispens inte behövs och risken ökar för att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras.

I bilagd Miljökonsekvensbeskrivning för *Detaljplanen Ön 1:96 med flera (broetapp) Granskningsversion* finns specifika kommentarer om var i dokumentet förtydliganden är nödvändiga.

Bakgrund

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön. Genomförandet av detaljplanen kräver tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

På norra Ön pågår ett detaljplanearbete (BN-2013/00345) för att skapa förutsättningar att utveckla en ny stadsdel. För att delfinansiera broprojekten med bidrag från statliga stadsmiljöavtal har broplanen lösts ut från detaljplanen för norra Ön för att skynda på tillståndsprocessen för broprojektet.

I samrådsskedet framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden följande synpunkter:

- Planbeskrivningen behöver kompletteras med skyddsåtgärder både inom och utanför planområdet för att minska negativa konsekvenser för naturmiljöer och säkerställa en gynnsam lokal populationsutveckling för berörda skyddade arter.
- Vid cykelvägen på Tegssidan ligger en jordkällare som både har ett kulturellt och värde som ett potentiell vinterkvarter för fladdermöss.
- För att säkerställa brokonstruktionen kan det behöva utföras stabilitetshöjande åtgärder vid broarnas landfästen. Förtydliga om åtgärder för att höja stabiliteten av strandbrinken kommer ske inom detaljplaneområdet, alternativt utöka detaljplaneområdet eftersom stabilitetsåtgärderna innebär varaktig ändring av nuvarande markförhållandena.
- Under arbetet med detaljplanen för att skapa förutsättningar för bostäder och verksamheter på norra Ön föreslogs det i dagvattenutredningen att avleda dagvattnet via ledningar vid brofästena. Detta för att minska

påverkan på strandmiljöerna. Om detta fortfarande är aktuellt bör broplanen kompletteras angående detta.

Samtliga synpunkter från nämnden i samrådsskedet har beaktats i granskningshandlingarna förutom den första punkten.

Kommentar

MKB och planbeskrivning kompletteras kring vilka konkreta skyddsåtgärder som planeras vidtas för att inte förbuden i artskyddsförordningen inte ska aktualiseras.

LANTMÄTERI

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete 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.

Vid genomgång granskningshandlingar (daterade februari 2026) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

Det står att planområdet berör befintliga servitut, i Genomförandebeskrivningen. Men det är inte angivet vilka och hur de påverkas, detta måste redogöras.

Plankartan

Kan inte hitta vad fastigheten heter på Tegsidan där bron ska ansluta, måste anges.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Planbeskrivning

Det är väldigt svårt att förstå i de gamla befintliga planerna var broarna kommer ansluta till land, det bör ritas ut i de gamla planerna.

Det står angivet på många platser om Storån och Lillån men namnen är inte utsatta i någon karta. Dessa namn behöver även placeras ut i detaljplane-kartan.

Det står inget hur snöhanteringen skall lösas för den del som är planlagd som gata.

Röda markeringar syns inte på figur 33.

Det är väldigt oklart hur stora kostnaderna kommer bli för fastighetsägarna på Ön genom den så kallade exploateringsersättningen. Sedan behöver det

även preciseras vilka dessa "fastighetsägare på Ön" är och vilka "fastighetsägarna i byarna på Ön" är.

Det bör framgå att gemensamhetsanläggningen bör omprövas så att det inte längre ska vara gemensamhetsanläggning i den del som planläggs som gata.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras i genomförandebeskrivningen med vilka servitut som berörs av planen och hur de påverkas.

Fastighetsnamnet, för fastigheten där bron ansluter på Tegssidan, finns angivet på plankartan i den del av fastigheten som ligger i älven.

Vilka delar av gällande planer som berörs av planförslaget beskrivs i text.

Markeringar på figur 33 justeras.

Den fördjupade översiktsplanen, Fördjupning för Ön, beskriver utvecklingen av ny bebyggelse på Ön. De två gång- och cykelbroarna samt gång- och cykelkopplingen över Ön som planläggs i denna detaljplan (BN-2024/00060, *Ön 1:96, broetapp*) är ett steg i en etappvis utbyggnad av Ön i enlighet med Fördjupning för Ön. Även pågående detaljplan för Norra Ön (BN-2013/00345) är ett steg i utbyggnaden.

Övriga fastighetsägare/exploatörer som genom planläggning kan komma att utveckla Ön har nytta av allmänna anläggningar som planläggs i ovanstående detaljplaner. Finansiering av de broar som planläggs i denna detaljplan (BN-2024/00060) kan således komma att ingå i exploateringsersättning vilket regleras i exploateringsavtal med berörd exploatör.

Ett särskilt dokument för exploateringsersättning på Ön, med fastställda principer och nivåer för ersättning kommer att upprättas i samband med detaljplanen för Norra Ön (BN-2013/00345).

Grundprincipen när det gäller allmän plats, gata, med kommunalt huvudmannaskap är att fastighetsägare/ga eller kommun kan ta initiativ till inlösen. Syftet med planläggningen innebär att det är kommunen som ska sköta den korsningen vid Nabbvägen.

Kommunen uppfattar det inte som praktiskt att ompröva ga:3 idag eftersom omprövning ändå kommer ske i samband med planläggningen av norra Ön. Där planeras vägnätet och huvudmannaskapet också på ett annat sätt.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret inget att erinra.

UMEÅ ENERGI AB

För fjärrvärmeledningar och bredbandsledningar inget att erinra.

För elledningar (Elnät AB):

Inom planområdet förekommer regionnätsluftledning samt regionnätskabel. Luftledning finns på Ön och passerar tilltänkt yta för väg mellan broarna. Regionnätskabel återfinns vid brofästet på stadssidan. Se nedan för karta som visar vart dessa ligger. Om luftledning eller kablar behöver flyttas eller justeras bekostas detta av exploateringsprojektet. Detta kräver en ledningssamordning.



Kommentar

Luftledning bedöms inte beröras av exploateringen utöver anpassningar vid arbete under och i närheten av den. Påverkan på och hantering av regionnätskabel studeras vidare i detaljprojektering, i samråd med Umeå Energi. Eventuella åtgärder förorsakade av exploateringsprojektet bekostas av det samma.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Västerbottens museum konstaterar att det reviderade förslaget innebär en ändrad placering av bron över Lillån samt av gång- och cykelvägen på Tegsgården. Den föreslagna sträckningen ligger i direkt anslutning till byggnadsminnet Tegsgården.

Tegsgården, uppförd 1825 och byggnadsminnesförklarad 1969, har höga kulturhistoriska värden som omfattar såväl huvudbyggnaden som dess

parkliknande miljö. Den nya sträckningen riskerar att medföra en påtaglig påverkan på byggnadsminnet och dess närmiljö, både genom intrång i parkmiljön och genom anläggningsarbeten av väg och bro. Föreslagen placering av väg och bro riskerar även att försvåra förståelsen av platsens historiska karaktär och sambandet mellan byggnaden och dess omgivning (t ex jordkällaren) och övriga spår.

Museet anser därför att lokaliseringen bör omprövas och att placeringen bör återgå till det förslag som redovisades i plankartan inför samrådet. Broförbindelsen och dess anslutningar bör i stället utredas med utgångspunkt i att undvika intrång i byggnadsminnets direkta närmiljö.

Förslag på åtgärder

Västerbottens museum bedömer att planförslaget, i den del som avser brosträckningen vid Tegsgården, innebär en negativ påverkan på byggnadsminnet och dess omgivning. Museet förordar därför att sträckningen ses över och att alternativa lösningar prövas.

En konsekvensanalys av det nya förslagets påverkan på byggnadsminnets kulturvärden bör genomföras inom ramen för planarbetet.

Kommentar

Broförbindelsen över Lillån föreslås få en placering som, på Tegssidan landar i befintligt parkområde, främst på grund av de svåra geotekniska förhållandena i det alternativ som föreslogs i samrådet. En annan viktig fördel med den placering som nu föreslås är att den bättre kopplar till befintliga gång- och cykelstråk i parkområdet och längs Norra Obbolavägen.

Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer att påverka byggnadsminnet Tegsgården negativt. Parkområdet, som är allmän plats, intill Tegsgården kommer att bestå och så även jordkällaren så det sambandet förändras inte. Under byggtiden kommer åtgärder att vidtas för att inte byggnadsminnet ska påverkas.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN UMEÅ MED OMNEJD, NATURSKYDDSFÖRENINGEN VÄSTERBOTTEN

Föreningens övergripande inställning till exploatering av Ön

Föreningen är i grunden positivt inställd till utveckling av gång- och cykelvägar i Umeå stad samt tillgängliggöranden av rekreationsområden i och i närheten av staden. Vi menar dock när det kommer till Ön, mitt i Umeälven i centrala Umeå, att det är en för Sverige nästan unik stadsnära naturmiljö som rätt förvaltnad skulle kunna bli en stor attraktionskraft för staden och dess invånare. Med en försiktig förvaltning skulle Ön kunna tillgängliggöras för umebornas rekreation samtidigt som naturvärdena bibehålls och till och med ökas, något som omöjliggörs med de planer kommunen har för att exploatera Ön.

Vidare menar vi att det är ett bakvänt förfarande att först anlägga en GC-väg på Norra Ön, innan den större detaljplanen för bebyggelse av Norra ön är granskad och antagen. I broutrédningen hänvisar man till tillgängliggörande av rekreationsvärden och förbindelser till den tänkta bebyggelsen. Den planerade exploateringen genom bebyggelse kommer till stor del förstöra just de rekreationsvärden som motiverar brobygget.

Som vi ser det kommer den större detaljplanen för bebyggelse på Norra Ön att hamna i strid med artskyddsförordningen och därför potentiellt aldrig kunna genomföras. Motiven för att påbörja brobyggen till Ön innan den detaljplanen är antagen anser vi därför är svårmotiverat, inte minst utifrån de konstaterade naturvärden som finns där.

Sist men inte minst, det finns redan tre broar till ön. Om man på allvar vill tillgängliggöra Öns rekreationsvärden utan att samtidigt förstöra naturvärdena skulle dessa broar kunna uppdateras och knytas samman tydligare för gång och cykeltrafikanter, eventuellt ihop med anläggandet av en bro enbart från centrum-sidan med minimala markanspråk i jämförelse med de broar som i den aktuella remissen planeras. Nedan följer vårt yttrande om de mer specifika frågor som broutrédningen väcker.

Vårt yttrande i sammanfattning

Nedan följer vårt yttrande över broutrédningen i granskningsfasen. Vi lyfter där fram och kommenterar frågor som rör artskydd och markförhållanden. Det för oss in i resonemang om frågor som rör fragmentering och isolering av arters livsmiljöer, konnektivitet, kumulativa effekter kompensation åtgärder samt tillägg till vad som redan framkommit om hur detta förhåller sig rättspraxis i artskyddsfrågor. Vi lyfter specifikt några arter med särskilt högt skyddsvärde och visar hur även små ingrepp kan vara av stor betydelse i redan fragmenterade områden.

Sammantaget är vår bedömning att det aktuella brobygget kan komma att hamna i strid med artskyddsfrågor och därför är svårgenomförd i sin nuvarande form. Åtgärden kan också behöva belysas gentemot naturreservatsförordningens krav som i sig betonar behovet av att bevara och öka andelen gröna områden i stadsmiljöer och nå god miljöstatus samt gynnsam bevarandestatus för livsmiljötyper som omfattas av habitatdirektivet. För att undvika det bör broarna byggas på så vis att naturvärdena inte äventyras. Vår förståelse är att det innebär att broarna måste anläggas så att i princip ingen skog behöver avverkas och erosionsskydd inte heller anläggas. Att ett fåtal naturvärdesträd skulle avverkas vid anläggningen torde vara försumbart i sammanhanget så länge detta kompenseras. Detta skulle naturligtvis innebära ett stort avsteg från nuvarande tekniska detaljer i planbeskrivningen. Om brobygget rent tekniskt kan omformas och utföras på det viset är inte vår sak att uttala oss om.

Det är också av vikt att vattnets kvalitet och risk för försämring beaktas, något som regleras i vattendirektivet.

Kommentar

Kommunen har beviljats stadsmiljöavtal för medfinansiering av gång- och cykelbroarna till Ön som har en begränsning i tid. De aktuella broarna planläggs därför i en egen detaljplan, för att kommunen ska hinna ta del av stadsmiljöavtalet, då detaljplanen för norra Ön innehåller en rad osäkerheter. De nya gång- och cykelbroarna kommer att bli viktiga för Umeå både ur ett rekreativt och socialt perspektiv samt kunna bidra till ökad framkomlighet för de hållbara färdssätten.

Kommunens bedömning är att broarna kan genomföras utan att naturvärden på platsen långsiktigt äventyras. MKB och planbeskrivning har kompletterats med förslag till skyddsåtgärder, bl.a. med att trädfällningar och avverkningar utförs utanför fåglarnas häckningstid och tider för migration och yngelkolonier av fladdermöss. Påverkade strandskogar ska återplanteras. I tillståndsansökan för vattenverksamhet ingår ytterligare skyddsåtgärder under genomförandet av planen/bygghasen för att klara artskyddet.

VÄSTERBOTTENS ORNITOLOGISKA FÖRENING (VOF)

Härmed avges remissyttrande från Västerbottens ornitologiska förening (VOF) gällande förslaget till ny detaljplan för broförbindelser till Ön (Ön 1:96 m.fl.). VOF har tagit del av utsänt underlag och fokuserar i detta yttrande på de aspekter rörande fågelskydd och biologisk mångfald som inte i tillräcklig grad belyses eller preciseras i de befintliga utredningarna.

1. Artskyddsutredningen avseende vitryggig hackspett (vitryggen)

Underlaget tar särskilt upp frågan om befintliga lövskogar på ön är tillräckligt stora för att utgöra ett eget revir för vitryggen. Å ena sidan kommer man fram till att Ön tycks "utgöra ett gränsfall till att vara del av ett fullgott revir för vitryggen". Men man påpekar också att "Dock ska det kanske inte dras för stora växlar på resultaten; häckningsförsök har under senare år bevisligen gjorts även i områden som inte hamnar i kategorin med högsta habitatvärde."

VOF vill i sammanhanget hänvisa till två nyare studier (Ettwein et al., 2025; Ettwein et. al, 2026) om storleken på vitryggens behov av lämpliga biotoper, både för häckning och resten av året. Dessa båda studier pekar på att revirstorlek under häckningstid kan antas vara så lite som ca 20–50 ha men under övrig tid på året mycket större. Utifrån dessa källor och utredningens egna slutsatser så finns det därmed anledning att inte utesluta att vitryggen finner Ön lämplig som habitat för häckning. Mot bakgrund av att vitryggen är i behov av betydligt större områden med lämplig biotop i form av lövskog utanför häckningstid under större delen av året så finns det givetvis

också anledning att totalt sett värna dessa miljöer i det aktuella området, även om vittryggen skulle häcka i närheten i stället.

2. Förtydligat skydd under häckningstid (EU-dom C-784/23)

Underlaget nämner att avverkning bör ske utanför häckningstid. VOF vill dock understryka betydelsen av det nya förhandsavgörandet från EU-domstolen (mål C-784/23) från augusti 2025.

- **Kvalifikationsgräns:** Enligt den senaste tolkningen från Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen omfattas avverkning av förbudet mot störning om skogen innehåller cirka **tio häckande fågelpar per hektar**. Med tanke på de höga naturvärdena i strandskogarna på Ön är det högst sannolikt att denna täthet uppnås.
- **VOF kräver:** Att kommunen genomför en specifik inventering för att fastställa par-tätheten per hektar i de berörda lövskogspartierna för att säkerställa att förbudet i artskyddsförordningen inte överträds genom "avsiktlig störning".

3. Standardiserad uppföljning och metodik

Underlaget föreslår uppföljning men preciserar inte metodvalet.

- **Metodkrav:** BirdLife Sverige betonar att inventeringar måste utföras under lämpliga tider på året för att relevanta arter ska upptäckas med stor sannolikhet.
- **VOF kräver:** Att all uppföljning av skyddsvärda fåglar sker enligt Naturvårdsverkets "**Manual för uppföljning i skyddade områden – Skyddsvärda fåglar**". För de arter som identifierats på Ön, såsom hackspettar och rovfåglar, bör specifika metoder som "Förenklad revirartering" (metod 3.6) användas för att mäta huruvida bevarandemålen uppnås.

4. Ekologisk kompensation enligt BirdLife Sveriges riktlinjer

Även om underlaget nämner att konsekvenserna kan minskas genom kompensation, saknas en tydlig tillämpning av BirdLife Sveriges principer.

- **Trestegshierarkin:** BirdLife Sverige anser att ekologisk kompensation ska följa tre steg: undvika, minimera och sist kompensera. Kompensation får aldrig vara en förevändning för exploatering av områden som annars inte hade tillåtits.
- **VOF kräver:** Om skada på strandskogens ekologiska funktion bedöms som oundviklig, ska kompensation ske genom **restaurering eller skydd av likvärdig livsmiljö** i närområdet. Detta bör inkludera

skapande av nya boplatser såsom holkar för hålbbyggare i urbana miljöer där naturliga hålträd går förlorade.

5. Störningsskydd vid drönanvändning, belysning, kanalisering av besökare

Underlaget berör ljusstörningar, men saknar riktlinjer för drönare som ofta används vid inspektion och byggnation av broar. Det behöver planeras med hänsyn till fågelskydd genom kanalisering av besökare.

- **Drönarpolicy:** Fåglar störs uppenbart av drönare, särskilt under häckningstid. BirdLife Sveriges inställning är att drönare ska undvikas i känsliga fågelmiljöer såsom strandängar och skogsområden med skyddsvärda arter.
- **VOF kräver:** Ett uttryckligt förbud mot drönanvändning inom arbetsområdet under perioden mars–augusti för att skydda häckande fåglar. Vidare bör belysningen på broarna utformas så att den inte bara minimerar spilljus utan även undviker att fungera som en **barriär för fågelsträck** nattetid, i linje med BirdLife Sveriges riktlinjer för urban miljö.

6. Datatransparens och rapportering

För att säkerställa att beslutsunderlaget är korrekt och tillgängligt krävs noggrann rapportering.

- **Artportalen:** BirdLife Sverige förväntar sig att alla naturvårdsintressanta observationer rapporteras till Artportalen.
- **VOF kräver:** Som ett villkor för projektet ska samtliga inventeringsdata från konsultutredningar laddas upp i Artportalen. Information om särskilt känsliga arter (t.ex. vitryggig hackspett eller sommargylling) ska hanteras med vederbörlig sekretess genom dolda observationer för att undvika otillbörlig störning från besökare.

Sammanfattningsvis anser Västerbottens ornitologiska förening att föreslagna exploatering innebär så stora ingrepp i unika strandmiljöer att kraven på försiktighetsmått, metodval och compensation måste skärpas avsevärt för att projektet ska kunna anses förenligt med modern artskyddspraxis.

Kommentar

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med förslag till skyddsåtgärder, bl.a. med att trädfällningar och avverkningar utförs utanför fåglarnas häckningstid och tider för migration och yngelkolonier av fladdermöss. Detta innebär att avverkning ska ske främst under vintertiden mellan den 15 okt - 1 mars. Skyddsåtgärder för att minska påverkan under genomförandet/byggsfasen hanteras i tillståndsansökan för

vattenverksamhet. Nödvändiga avverkningar av enstaka träd inom arbetsområdet som av tvingande skäl måste ske utanför den tiden krävs en specifik utredning huruvida trädet används av för häckande fåglar eller som viloplats för fladdermöss.

Kommunen ställer alltid krav på att intressanta arter som observeras vid natur- och riktade artinventeringar ska inrapporteras till artportalen av inventeringsansvarig.

Skyddsåtgärderna i MKB har kompletterats med att under perioden mellan mars - augusti inte får användas drönare för inspektion av broar eller arbetsområdet. Akut nödvändiga drönarinsatser genomförs helst mitt på dagen mellan 11 - 16.

BIRDLIFE SVERIGE

BirdLife Sverige lämnar här nedan synpunkter med anledning av planförslaget med preliminärt syfte att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön. Föreningen ser aktuell detaljplan som en del i en framtida exploatering av Ön som sannolikt kommer att aktualisera artskyddsförordningens förbudsregler med anledning av förekomst av mindre hackspett och vitryggig hackspett m.fl. För mer detaljerade synpunkter i detta hänseende hänvisas till yttranden från Västerbottens Ornitologiska Förening (VOF) och Naturskyddsföreningen i Umeå.

Bakgrund

Umeå kommun planerar att utveckla en stadsdel på norra delen av Ön. Utvecklingen innebär att delar av naturmiljöerna som finns på Ön idag ersätts av bebyggelse, vilket påverkar många arters livsmiljö. Stora delar av befintlig strandlövskog kommer behöva tas ner för att möjliggöra stabilitets- och erosionsåtgärder. Utgångspunkten är att majoriteten av strandskogarna ska återställas för att på sikt återskapa naturvärden, medan vissa delar iordningsställs som parkmark. Umeå kommun föreslår att avsätta områden på Ön till naturområden i syfte att säkerställa en gynnsam populationsutveckling för de fridlysta arter som riskerar att påverkas negativt av bebyggelseutvecklingen. Kommunen gör bedömningen att den planerade bebyggelseutvecklingen, tillsammans med de områden som föreslås att bevaras, har anpassats i tillräcklig omfattning för att artskyddsförordningens förbud inte ska aktualiseras för majoriteten av förekommande arter.

BirdLife Sveriges bedömning och ståndpunkter

För att avgöra om exploateringen riskerar att utlösa förbuden i artskyddsförordningen behöver en bedömning göras avseende hur såväl mindre som vitryggig hackspett nyttjar norra Ön, hur arterna påverkas av borttagandet av livsmiljöer och om det finns skyddsåtgärder som kan vidtas för att påverka inte ska uppstå. I bedömningen behöver även ställning tas till om

störningen saknar betydelse för att återupprätta arterna på en tillfredsställande nivå. Norra Ön ligger inom en utpekad värdetrakt för vitryggig hackspett, vilket medför att lövskogar med betydande livsmiljövärden bör gynnas för att främja artens bevarande. Av hittills redovisade planer framgår att ungefär 20 hektar lövskogsmiljöer på norra Ön försvinner i och med den planerade exploateringen.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 10706-21 måste utredningen för en detaljplan utesluta risken för otillåten störning av skyddade arter. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) upphävde den för målet aktuella detaljplanen med hänvisning till att Stockholms stad inte i tillräcklig omfattning hade utrett den mindre hackspettens status och överlevnadsmöjligheter. På mycket liknande sätt upphävdes en detaljplan i Härjedalen kommun i mål P 1715-23. Dessa domar påvisar att förväntad störning som kommer av föreliggande detaljplan kräver dispens från artskyddsförordningen.

P 1715-23: "Domstolen noterar därtill att planen, utöver den naturmark som sparats i planområdets nordvästra del, inte säkerställer några andra av de i artskyddsutredningen föreslagna åtgärderna för att minimera påverkan på arterna. Vidare är det genom utredningen inte klarlagt i vilken omfattning det behövs och finns förutsättningar att meddela eventuella dispenser från förbuden i artskyddsförordningen (jfr 14 § artskyddsförordningen)... Mark- och miljööverdomstolen bedömer, med utgångspunkt i den enligt detaljplanen medgivna markanvändningen samt vad som genom utredningen framkommit om naturvärdena och skyddade arter inom eller i anslutning till området, att förhållandena är sådana att ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljökonsekvenser i form av påverkan på skyddade arter."

P 10706-21: "Det finns i och för sig inte något formellt krav på att eventuellt behövliga dispenser ska ha inhämtats innan beslut om detaljplan fattas. Om frågan om skyddade arter tas upp först sedan övriga prövningar slutförts finns det dock en risk att någon verklig prövning av förutsättningarna för undantag från skyddet inte kommer till stånd (se rättsfallet RÅ 2005 ref. 44). Regelsystemet måste anses förutsätta att den information som krävs i dessa avseenden ska finnas tillgänglig i ett ärende om detaljplan, genom en miljökonsekvensbeskrivning eller, om det är tillräckligt, genom utredning i enklare form. Ett bristfälligt beslutsunderlag kan vara skäl för att ett beslut att anta en detaljplan inte kan godtas (se bl.a. rättsfallet MÖD 2014:4)."

BirdLife Sverige menar att negativ påverkan på Öns ekologiska funktion för mindre respektive vitryggig hackspett står i strid med artskyddsförordningen och det lagstiftade skydd som EU-domstolen fastställt i de förenade målen C-473/19 och C-474/19 Skydda skogen. Artskyddsförordningen införlivar fågeldirektivet i svensk miljölagstiftning och tolkningen ska således ytterst ske utifrån EU-domstolens praxis. I Skydda skogen poängterades att stor vikt ska läggas på vilken skada som den planerade verksamheten utgör

för den aktuella livsmiljön och för kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) för berörda arter. KEF ska upprätthållas inom ett enskilt område, även om risk för försämrad bevarandestatus saknas ur ett större (regionalt/nationellt) perspektiv. Detta är också fastslaget bland annat genom Mark- och miljööverdomstolens dom i mål M 3276-20.

Landets mark- och miljödomstolar konstaterar i allt större utsträckning att hänsyn måste tas till kumulativa effekter, eftersom EU-domstolen i de Skydda skogen fastslog kravet att myndighets- och domstolsbeslut måste inbegripa landskapsperspektivet. Detta blir särskilt tydligt då exploateringar sammantaget berör stora landskapsavsnitt och därmed väsentligt förändrar mängden befintligt habitat av särskilda slag/kvaliteter. Enligt gällande rättspraxis måste alla fågelarter vars populationsnivå bedöms vara otillfredsställande föreskrivas sådan hänsyn som krävs för att populationen, liksom dess KEF, kan återupprättas. Bedömningen av hur en fågelarts population kan återupprättas till en tillfredsställande nivå behöver kunna styrkas och motiveras utifrån aktuella underlag och bästa möjliga vetenskapliga kunskap från fall till fall.

Det saknas vetenskapligt stöd för att planerad habitatförlust och störning kan kompenseras med de åtgärder som kommunen har föreslagit. Härvid bör påtalas att Mark- och miljööverdomstolen tydligt slagit fast att skyddsåtgärder måste vara konstaterat effektiva och verksamma senast vid tidpunkten för exploateringen genomförande. BirdLife Sverige anser inte att de föreslagna åtgärderna kan anses utgöra en sådan försiktighetsåtgärd som säkerställer att kvaliteten på de för mindre och vitryggig hackspett tillgängliga livsmiljöerna kan bibehållas.

BirdLife Sverige menar, utifrån ovanstående konstateranden, att Umeå kommun måste söka vederbörlig artskyddsdispens för de verksamheter som påverkar aktuellt revir för mindre hackspett samt vidtar nödvändiga kompensationsåtgärder för att bibehålla KEF för såväl mindre som vitryggig hackspett i området.

Avverkning under häckningstid

BirdLife Sverige vill avslutningsvis uppmärksamma om EU-domstolens förhandsavgörande i mål C-784/23 Voore Mets, av vilket framgår att såväl gallring som avverkning av skog med rikt fågelliv ska vara förbjuden under fåglarnas häckningstid. Domen fastställer vidare kravet på medlemsstaterna att bevara och återställa tillräckligt varierande och stora livsmiljöer för att bibehålla och återställa fågelpopulationer på/till tillfredsställande nivåer (se punkt 51).

Voore Mets har nu börjat implementeras i Sverige, t.ex. av Mark- och miljödomstolen i Umeå i mål M 383-25: *”När det kan konstateras att det finns cirka tio häckande fågelpar per hektar i en skog som ska avverkas, innebär kalhuggning och gallring under fåglarnas häcknings- och uppfödningssperiod att risken godtas för att fåglar dödas eller att deras bon eller ägg*

förstörs eller skadas vilket inte är tillåtet enligt fågeldirektivet. I den mån den störning som avverkningen medför har en betydande inverkan på målet att bibehålla populationen av de berörda fågelarterna på en tillfredsställande nivå, eller att återställa populationen till en sådan nivå är åtgärden även otillåten på den grunden (p. 60). Domstolen slog även fast att det, i enlighet med försiktighetsprincipen, kan vara motiverat att utgå från att ett visst antal häckande fågelpar förekommer utifrån skogens typ och ålder samt på det förhållandet att ett antal exemplar identifierats vid en kontroll på de berörda skiftena (p. 61).

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det utifrån vad som framkommit om skogens värden som livsmiljö för fåglar och de fågelförekomster som kunnat konstateras vid inventering framstår som att ett relativt stort antal fågelpar kommer att häcka inom de områden som SFV avser att kalhugga. Domstolen bedömer att en avverkning inom häckningsperioden därmed innebär ett medvetet risktagande för att ej ännu flygfärdiga fågelungar dödas eller att fåglars bon och ägg förstörs eller skadas vid en avverkning. Därutöver kan en avverkning anses innebära en avsiktlig störning av häckande individer av tretåig hackspett, även långt utanför det anmälda området. En sådan störning saknar inte betydelse för att återupprätta populationen till en tillfredsställande nivå. Avverkning inom häckningsperioden i de båda anmälda skogsområdena är därmed förbjudet enligt 4 § artskyddsförordningen. Det krävs därmed en artskyddsdispens för att utföra den anmälda avverkningen inom fåglars häckningsperiod, som generellt kan sägas vara från 1 april till 31 juli.”

Även Mark- och miljööverdomstolen har uttalat sig med anledning av Voore Mets, t.ex. i mål M 4743-23: *”Bristen på utredning innebär att det inte heller är möjligt att bedöma huruvida avverkningen riskerar att förstöra eller skada fåglars bon eller ägg (4 § första stycket 2 artskyddsförordningen).”* I mål M 4039-24 konstaterade MÖD att den anmälda avverkningen stred mot samma förbud, eftersom bolaget inte hade redovisat underlag avseende boträd eller häckningsmiljöer, och att det därmed inte var möjligt för domstolen att föreskriva om försiktighetsåtgärder.

Kommentar

Det här samrådet omfattar planområdet som tas i anspråk för anläggandet av broarna och GS-stråket, inte detaljplanen för bebyggelse som Birdlife Sverige hänvisar till i sin bakgrundsbeskrivning.

Som ett underlag till det nu aktuella planförslaget för broetappen har även en artskyddsutredning (Pelagia, 2026) utförts i vilken detaljerade bedömningar görs av planens påverkan på i området förekommande skyddade arter. I utredningen förutsätts ett värsta scenario där i princip all naturmark inom det preliminärt skisserade arbetsområdet för byggskedet bedöms försvinna. I praktiken bedöms det dock troligt att dessa ingrepp i viss mån kan minskas genom god anpassning och hänsyn i byggskedet. Anläggandet av broarna och GC-stråket max 0.79 ha skog istället för 20 ha skog. För att

säkerställa en kontinuerligt ekologisk funktion har det genomförts en habitatanalys för vitryggig hackspett.

I både detaljplanen och tillståndsansökan har det redovisats skyddsåtgärder för att minska påverkan av skyddade arter så att artskyddet inte utlösas, bland annat att trädfällningar och avverkningar utförs utanför fåglarnas häckningstid och tider för migration och yngelkolonier av fladdermöss. För nödvändiga avverkningar av enstaka träd inom arbetsområdet som av tvingande skäl måste ske utanför den tiden krävs en specifik utredning huruvida trädet används av för häckande fåglar eller som viloplats för fladdermöss.

Sammantaget bedöms, med stöd av utförd artskyddsutredning, att planförslaget bör kunna genomföras utan att artskyddsförbud utlöses om planerade skyddsåtgärder genomförs och god hänsyn tas i byggskedet.

POSTNORD

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Planförslaget medför inte nya bostäder. Däremot kan de nya gång- och cykelbroarna komma att underlätta för posttjänsten då det skapas fler passager över älven och fler kopplingar till Ön.

SXK (SVENSKA KRYSSARKLUBBEN) BOTTENVIKSKRETSSENS HAMN- & FARLEDSKOMMITTE

Angående Detaljplan för fastigheterna Ön 1:96 m.fl. (broetapp) inom Ön i Umeå kommun, Västerbottens län SXK (Svenska Kryssarklubben) har tidigare avgett synpunkter rörande broarnas påverkan på den segelfria höjden, längs Umeälven. Då Lillåns segelfria höjd redan är begränsad till ca 3,6 m så lämnar vi den därhän.

Älvens segelfria höjd i farleden från havet via Storån och till Kyrkbron är sedan tidigare begränsad till 9 m av Obbolabron, järnvägsbron över Stor-Sandskär och Kolbäcksbron/E4. Från Kyrkbron reduceras höjden till endast 3,8 m. Bland inkomna yttranden så framförs, förutom i vårt, i ytterligare åtta yttranden oro för ytterligare begränsningar av framkomligheten. Oron för ytterligare höjdbegränsningar i älven är alltså utbredd. Trots att de flesta aspekter avhandlats så nämns väldigt lite om framkomligheten på älven.

Till exempel nämns i "Planbeskrivning Ön 1:96...", under Fri passage längs älven (s 15) endast passage på land, inget om framkomligheten på älven. I "Planbeskrivning Ön 1:96..." nämns på sid. 22 en vertikal begränsning upp till +0,6 m över angivet nollplan (över RH2000). Både i text och i illustrationer har man utgått från 3,8 m segelfri höjd! Brobanornas lutningar/backar och landanslutningar utgår från denna höjd. Hur en brohöjd som INTE ytterligare begränsar framkomligheten på älven skulle påverka brolutningar, landanslutningar, omgivningar och nödvändiga landområden, framför allt på Öbackaområdet, ser vi inte vara belyst.

I kommentarer till yttrandena påminns om att "detaljplanen kommer inte att reglera broarnas höjd över vattenytan". Trots detta påstående gör vi bedömningen att bestämmelserna i detaljplanen endast villkorar att brokonstruktionen inte ska finnas under vattenytan. Och att man genom att endast nämna 3,8 m höjd, och konsekvenser av den, redan i detaljplanen begränsat den fria höjden. Vi finner det utmärkt att ni på detta sätt uttryckligen förbjudit en vägbank.

Men vi yrkar att ni förutom de föreslagna bestämmelsetexterna även ska införa: "Därtill får fri höjd under brospannet inte begränsas till mindre än vad Kolbäcksbron idag begränsar den höjden till". Obs att segelfria höjder ska ha marginal för t ex högt vattenstånd. Verkliga höjderna är högre (minst 0,5 m) mätt från normalvattenstånd. www.transportstyrelsen.se TSFS 2019:12.

Svenska Kryssarklubben är en rikstäckande organisation från 1924, med syftet att på ett hållbart sätt främja fritids- och långfärder till sjöss, friluftsliv, samt värna och sprida kunskap om natur- och kulturmiljön längs våra kuster, i våra skärgårdar och sjöar.

Kommentar

Broarnas segelfria höjd regleras inte i detaljplanen, varken för bron över Lil-lån eller Storån. I Storån regleras dock en minsta flarledsbredd till minst 80 meter.

I utformningen av broarna, en process som pågår parallellt med planen, har man utgått från förutsättningarna att broarna ska ha en flack lutning för att de ska vara tillgängliga och bekväma för gång- och cykeltrafik. En annan förutsättning är också att broarna ska landa i befintliga marknivåer både på Ön och på fastlandet. Detta för att undvika omfattande markmodellering samt påverkan på befintliga miljöer och rekreationsstråk. Man har dock utgått från en minsta segelfri höjd på 3,8 meter på Storån men för utformningen i stort så har funktionen för gång- och cykeltrafiken varit prioriterad och vägledande.

YTTRANDE 1

Fantastisk utveckling av staden!

YTTRANDE 2

Vad jag kan se framgår det inte någonstans av planutredningen hur förslaget ska kunna genomföras inom kommunens klimatmål?

Det känns aningen osannolikt att mängden armerad betong och stålror som kan antas behövas för brokonstruktionen kan falla inom kommunens ramar för beslutade klimatmål. Förslaget bör för rimlighetens och transparensens skull kompletteras av en livscykelanalys för klimatpåverkan för att visa på hur det ska klara klimatmålen.

Ett vanligt argument som tycks återkommande i kommunens planeringsretorik är att det bygger bort bilberoende. Detta skulle i så fall behöva bevisas i utredningen att det faktiskt är gynnsamt ut ett utsläppsperspektiv med en rimlig beräkning. I nuläget står invånare i de centrala delarna av Umeå för betydligt större utsläpp än boende på landsbygden enligt kommunens egna klimatrapport vilket ju säger emot denna logik.

Det tycks inte heller finnas några tankar kring hur centralisering och förtätning ska väga upp för minskade möjligheter och intresse för att bedriva jordbruk i kommunen (när normen blir att alla ska bo i centrum och alla bostäder byggs centralt).

Kommentar

Livscykelanalys ingår som del i projekterings - och byggskedet. Vidare ställs skall-krav för armeringsstål och betong som ej får överskridas. Efterlevnad av dessa ska styrkas genom EPD:er för verifiering. Även för konstruktionsstål ska EPD/Mjölövarudeklaration redovisas, men där finns än så länge inga aktuella värden från Trafikverket.

YTTRANDE 3

Det ser på plankartan ut som att brofästet/gång- och cykelvägen på Tegssidan passerar nedre delen av "Västbergsbacken", den enda rejäla och mycket uppskattade bob- och pulkabacken i området. Se till att bron/gång- och cykelvägen inte saboterar möjligheterna att fullfölja åk med pulka längst ner i backen.

Kommentar

Anslutningen av bron över Lillån på Tegssidan är tänkt att utformas som en landbro just för att inte påverka pulkabackens funktion. Landbron kommer att gå högt över den nedre marknivån, minst 3,5 meter, så att det fortfarande kommer att vara möjligt att åka pulka och gå under bron utan problem. Bilden nedan är en illustration av hur bron kan tänkas utformas.



Illustration från toppen av pulkabacken.

YTTRANDE 4

Brons placering mot Teg har på kort tid ändrats från att ansluta till toppen av pulkabacken Västbergsbacken till att nu gå 50 m norrut - och de anslutande cykelvägarna mot Norra Obbolavägen har i underlaget ritats in att gå i direkt anslutning till tomtgräns mot fastigheten Backsvalan 5. Detta är en placering av cykelväg vi kraftigt motsätter oss - oavsett brons placering. Fastigheten skulle i så fall då ha vägar/cykelvägar i direkt anslutning i alla riktningar och den nya gång/cykelvägen skulle passera bara några meter från husets sociala ytor i söder såsom uteplats och lusthus. I broutredningen som presenterats (med anslutning ovanför Västbergsbacken) föreslås att cykelvägen genom parken skall dras ungefär i mitten av denna. Vårt önskemål är att så mycket av träden som möjligt kan få stå kvar i denna lummiga parkmiljö (rikt fågelliv med bla. hackspett) och att cykelvägen mot Norra Obbolavägen planeras in med hänsyn till boende i fastigheten och därmed dras så långt söderut som det är möjligt. Det finns idag en upp-trampad stig genom parken och rimligen placerar man cykelvägen i närheten av denna. Som riktlinje är att eventuella nya cykelvägar ej dras

närmare huset än 35 meter. Skulle en cykelväg dras i allt för nära anslutning mot tomtgräns kommer vi behöva bygga ett tätt buller-/insynsskydd likt andra fastigheter i området gjort. Alternativ till detta är en hög och tät vintergrön häck av tuja eller gran.

Kommentar

Den exakta utformningen av gång- och cykelvägens placering i det befintliga parkområdet är inte fastlagd och regleras inte heller i planen. Ambitionen är att kunna spara så många som möjligt av de befintliga träden inom parkområdet.

YTTRANDE 5

En detaljplan bör väl ha ett motiv, syfte och allmänt intresse. ÖN 1:96 som detaljplan saknar allt detta som en enskild detaljplan. Sett som ett enskilt projekt, hur motiverar kommunen att så mycket skattepengar läggs på nya cykelbroar när det redan finns en cykelbro 400 meter norr om föreslaget läge? Är det för trångt på befintlig cykelbro? Vem kommer att använda broarna? Var är motivet att anlägga ytterligare en cykelbroar? Svaret är att det inte finns ett motiv, syfte eller allmänt intresse med fler broar när det redan finns en. Om det inte finns ett formellt motiv, syfte eller allmänt intresse då följer man inte PBL och då ska ingen detaljplan genomföras. Motsätter mig att dessa broar planläggs då det inte finns ett motiv, syfte eller allmänt intresse.

Kommentar

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön. Eftersom älven är en barriär mellan stadens olika delar är det av stort allmänt intresse att skapa fler passager över den och blir allt mer angeläget i en växande stad. Planförslaget har också stöd i översiktsplanen.

YTTRANDE 6

Jag motsätter mig starkt att bron över Lillån byggs i den nya föreslagna positionen. Underlaget är bristfälligt och bifogar många andra placeringar och utredningar än den som nu egentligen föreslås. Illustrationer är heller inte uppdaterade. Den nya positionen plöjer, åtta meter bred, rakt in i en fågelrik skogsdunge, och av vissa bilder att döma har man planerat fortsätta sträckningen rakt fram genom ytterligare ett mindre skogsområde i parken mellan Tegsgården och Tegnäs äldre center - istället för att ansluta till befintlig cykelväg. Nämda park är i nuläget ängsmark. Som boende skulle jag dessutom påverkas rejält av att få cykelväg på en tredje (!) tomtsida, och jag tror jag talar för även möjliga framtida ägare av byggnadsminnet, när jag menar att det är den enda privata sidan av huset som därmed (för-)störs. Istället för att kunna ge passerande en vy över huset på lämpligt avstånd, kommer sannolikt konsekvensen bli att en tråkig - både för husägare och passerande - tät häck behöver planteras som insynsskydd. Synpunkt

angående Gestaltungsprogram två bropar Sida 7 Analys av rörelser och målpunkter. Man förefaller underskattat vilket flöde som torde riktas mot Avion-området, och där en rak och smidig väg riktas mot köpcentrets baksida, och lämpligast nås via gamla bron (Ögatan-Övägen) eller den kommande kombinerade bil och cykelbron över Lillån i sydligare läge (mellan Flottargatan och Lamellgatan).

Kommentar

Den exakta utformningen av gång- och cykelvägens placering i det befintliga parkområdet är inte fastlagd och regleras inte heller i planen. Ambitionen är att kunna spara så många som möjligt av de befintliga träden inom parkområdet.

Ett av syftena med broarna är att utöka gång- och cykelvägnätet och överbrygga barriären, som älven utgör, centralt i Umeå och att främja de hållbara färdätten.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- en utformningsbestämmelse för allmän plats införs för att belysning ska anpassas för att skydda nattaktiva djur
- en utformningsbestämmelse för allmän plats för landfästen på norra Ön att landfäste ska pålas

Planbeskrivningen

- kompletteras med en beskrivning påverkansområde för flyghinder
- kompletteras med en beskrivning av jordkällaren och den bedömda påverkan
- MKB och planbeskrivning kompletteras kring vilka konkreta skyddsåtgärder som planeras vidtas
- kompletteras med slutsatser och rekommendationer från PM Geoteknik

Övrigt

- Utlåtandet kompletteras med Vattenfalls samrådsyttrande.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2026

Detaljplan för fastigheten Ön 1:96 m.fl - broetapp inom Ön i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Ön 1:96 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-17 t.o.m. 2025-03-14. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

LÄNSSTYRELSEN

Yttrandet redovisas i sin helhet.

Beskrivning av ärendet

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

Syftet med detaljplanen

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer 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. Bedömningen förutsätter att de synpunkter som framgår nedan inarbetas i detaljplanen.

Riksintressen

Riksintresset för yrkesfiske, Umeälven, bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Riksintresseutpekandet omfattar Umeälven på grund av att denna används av olika fiskarter för att vandra till och från lek och uppväxtområden. Uppförande av broar kommer inte att långsiktigt påverka vandringsmöjligheterna, även om störningar kan antas uppstå under byggskedet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Hydrologin i vattenförekomsten påverkas främst av vattenkraften, men morfologi och sidledes konnektivitet är påverkad av stadens hårdgjorda ytor inom älvens närområde och de utfyllnader som utgör stora delar av älvens stränder.

För att nå miljökvalitetsnormen behöver detta förbättras, inte stadigt försämrats vilket är trenden idag. Det behövs en helhetssyn på hur älven genom Umeå påverkas av exploatering då det är den kumulativa påverkan på vattenförekomsten som ska bedömas. Strandmiljöerna (både strand och älvens grunda områden) och skuggande trädbårder har försvunnit i flera av vattenförekomstens delar genom staden. Exempel på detta är stranden mellan Konstnärligt campus och Väven samt området vid VAKIN på Ön.

I planbeskrivningen konstateras att förekomsten av sulfid/sulfatjord samt ytavrinning vid anläggningsarbeten kan belasta älven med föroreningar och sedimenttransport och riskera möjligheten att följa MKN vatten. Det konstateras också att påverkan på MKN kommer att hanteras i kommande MKB. Även frågan om risk för påverkan på bottenmiljön och risk för erosion och sedimenttransport ska utredas i kommande MKB. Länsstyrelsen bedömer att kommunen har identifierat viktiga vattenfrågor och att dessa ska utredas vidare inför beslut om genomförande. Länsstyrelsen kan inte lämna ytterligare synpunkter i nuläget utan väntar in kommande MKB för att kunna göra mer detaljerade bedömningar.

Strandskydd

Strandskyddet gäller även i vattenområdet. Broarna måste därför utformas så att det är möjligt att även fortsättningsvis nyttja vattnet för friluftsliv, med exempelvis kanot och båt. Eventuella konsekvenser för detta bör beskrivas i planbeskrivningen, likaså hur broarna ska utformas och vilken segelfri höjd som planeras. Länsstyrelsen delar kommunens motivering till upphävande av strandskyddet.

Geotekniska frågor – risk för ras, skred och erosion

Länsstyrelsen har mottagit yttrande från Statens Geotekniska Institut. Detta bifogas i sin helhet. Länsstyrelsen delar de synpunkter som där framgår.

Övriga frågor

Naturvärden

På platsen för detaljplanen finns områden med höga och påtagliga naturvärden och lövskogen i området som helhet fyller en viktig ekologisk funktion för konnektivitet och biologisk mångfald längs Umeälven. Detaljplanen innebär att delar av dessa områden påverkas/försvinner och konsekvenserna av det ska beskrivas tydligt i MKB:n. Kommunen behöver därefter motivera lokaliseringen och varför en sådan påverkan kan accepteras samt motivera lämpligheten för det intrång i dessa miljöer som detaljplanen kommer att innebära.

Kommunen behöver beskriva hur mycket (arealen) lövskogsmiljö/ strandskogsmiljö samt vilka identifierade värden (död ved, naturvärdesträd, äldre träd) som förväntas försvinna resp. påverkas av detaljplanen. I beskrivningen ska det också framgå hur stor andel av Norra Öns lövskogsmiljö/strandskogsmiljö som detta motsvarar.

En specifik artskyddsutredning tas fram för planen. Påverkan på fridlysta arter såsom fladdermöss och fågelarter ska där beskrivas och bedömas. Vitryggig hackspett har diskuterats i omgångar vid detaljplaner vid Ön. Området ligger inom ett potentiellt revir samt inom värdetrakt för vitryggig hackspett så det är viktigt att denna art utreds och bedöms utifrån artskyddsförordningen. Hur nyttjar arten området? Vad innebär ianspråktagandet av marken för arten? Kumulativa effekter? Vilka utredningar har utförts hittills?

Även kumulativa effekter behöver utredas i MKB:n. Det pågår ett flertal andra planarbeten som innebär påverkan på strandskogar/lövskogar på ön och det har tidigare också utförts arbeten på Ön (erosionsskydd vid avloppsreningsverket tex) som behöver vägas in i den kumulativa utredningen.

Erosionsskydd

Erosionsskydd i strandkant och vid brostöd bör utformas så att de så långt som möjligt fungerar som livsmiljöer för växter och djur. Exponerad sprängsten eller annat likartat grovt substrat i strandkant och älvbotten bör undvikas eftersom det inte fungerar som habitat för växter, insekter, musslor mm. Naturvärdesinventeringen som Pelagia gjort stödjer det resonemanget.

Räddningstjänst

Planbeskrivningen bör uppdateras med ett avsnitt om åtkomst för räddningstjänst och ambulans vid en eventuell insats på broarna. Det bör framgå hur/om dessa kommer kunna köra på och/eller parkera nära brofästen på en/båda sidor älven.

Arkeologi

I den arkeologiska utredning som utförts i området har det inte påträffats några fornlämningar. Anläggandet av GC-vägen kommer därför inte att innebära några ytterligare arkeologiska undersökningar.

Buller

Enligt den översiktliga bullerutredningen är det 18 fastigheter som är bullerpåverkade under projektiden. De mest bullerpåverkande aktiviteterna torde vara pålning och eventuell spontning, så det vore bra med en översiktlig skattning av omfattningen av dessa aktiviteter och vilka förebyggande åtgärder som kan vidtas. Enligt planhandlingarna är projektiden fem år för de två broarna. Om möjligt bör det i MKB framgå hur broarna planeras att byggas, avseende tidsaspekten. Kommer kommunen att färdigställa den ena bron först och sedan påbörja det andra broprojektet eller sker detta parallellt?

Kommentar

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar en beskrivning hur älven, genom Umeå, kumulativt påverkas av exploatering. Redovisningen kommer särskilt att fokusera på kumulativa effekter på strandlövskogar, älvens morfologi och sidledes konnektivitet. Påverkan på MKN vatten i form av föroreningar och sedimenttransport redovisas i MKB liksom frågan om risk för påverkan på bottenmiljön.

Planbeskrivningen kompletteras med att det även fortsättningsvis kommer vara möjligt att nyttja vattnet för friluftsliv, med exempelvis kanot och båt. Detaljplanen reglerar inte hur broarna ska utformas eller den segelfria höjden.

Konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen för de områden med höga och påtagliga naturvärden och lövskogen i området, som fyller en viktig ekologisk funktion för konnektivitet och biologisk mångfald längs Umeälven, kommer tydligt att beskrivas i MKB:n. I den beskrivningen kommer det att framgå hur mycket (arealen) lövskogsmiljö/ strandskogsmiljö samt vilka identifierade värden (död ved, naturvärdesträd, äldre träd) som förväntas försvinna resp. påverkas av detaljplanen. I beskrivningen ska det också framgå hur stor andel av Norra Öns lövskogsmiljö/strandskogsmiljö som detta motsvarar.

En specifik artskyddsutredning tas fram för planen i vilken påverkan på fridlysta arter såsom fladdermöss och fågelarter beskrivs och bedöms. Kumulativa effekter på naturvärden av andra pågående planer och projekt på Ön kommer också att beskrivas.

Detaljplanen reglerar inte hur erosionsskydd kommer att utformas men planbeskrivningen kommer att kompletteras med en redogörelse för hur ett sådant erosionsskydd skulle kunna se ut. Planbeskrivningen uppdateras

också med ett avsnitt om åtkomst för räddningstjänst och ambulans vid en eventuell insats på broarna.

MKB kompletteras, med hänvisning till buller under byggskedet, hur broarna planeras att byggas, avseende tidsaspekten samt en översiktlig skattning av omfattningen av dessa aktiviteter och vilka förebyggande åtgärder som kan vidtas. Miljöeffekter som uppstår under anläggningsarbeten för bron regleras i huvudsak inom den parallella processen för tillstånd vattenverksamhet. Generellt regleras just byggbuller av Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15.

Geotekniska frågor – risk för ras, skred och erosion kommenteras nedan under yttrande från Statens geotekniska institut.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (bilaga till länsstyrelsens yttrande)

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta, februari 2025.
2. Planbeskrivning, februari 2025.
3. PM Geoteknik, Tyréns, 2016-12-19, rev. 2021-10-22.
4. Markteknisk undersökningsrapport geoteknik (MUR/Geo), Tyréns, 2016-12-19, rev. 2021-10-22.
5. Erosions- och åtgärdsutredning, Tyréns, 2022-04-20.
6. Översiktlig broutredning, ÅF, november 2019.

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

SGI har tidigare lämnat synpunkter på ett detaljplaneförslag (samrådshandling) daterat januari 2021. SGI:s yttrande är daterat 2021-02-08 med dnr 5.1-2101-0004. Aktuellt planförslag ingick då som en del i det tidigare planförslaget.

I det tidigare yttrandet framförde SGI att stabiliteten för brofästena behöver utredas och redovisas. I reviderad version av [3] har kompletterande stabilitetsberäkningar utförts för brofästena till de två gc-broarna som ingår i aktuellt planförslag. Det saknas dock redovisning av fält- och laboratorieundersökningar på landsidorna (sektion M-M och O-O), så stabilitetsberäkningarna för dessa brofästen kan betraktas som översiktliga. SGI anser

att det geotekniska underlaget och utredningen av stabiliteten för samtliga brofästen behöver uppfylla som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI Vägledning 8.

Läget för den västra bron över Lillån har ändrats sedan det tidigare planförslaget, vilket innebär att beräkningen i sektion M-M är inaktuell. SGI anser att en revidering behöver göras.

I beräkningssektionerna L-L, N-N och O-O har beräkningar gjorts för enbart befintliga förhållanden och i sektion M-M endast för planerade förhållanden. SGI anser att stabiliteten behöver redovisas för befintliga och planerade förhållanden. I [3] kapitel 6.4.4 anges att stabilitetshöjande åtgärder behövs för brostöden, exempel ges på förstärkningsåtgärder såsom avlastning med lättfyllning eller stödkonstruktioner som t.ex. bankpålning. Vidare anges att lämpliga åtgärder är något som måste säkerställas vid detaljprojekteringen av vägarna/broarna. SGI anser att en genomförbar lösning behöver redovisas i planskedet och att det behöver införas bestämmelser i plankartan som säkerställer att åtgärder utförs. SGI kan dock inte utläsa att det finns bestämmelser i plankartan.

I [5] bedöms att bottenytan vid landfästena och brostöden behöver erosionsskyddas. I bestämmelserna W 1 o c h W 2 a n g e s att "...erosionsskydd får anläggas...". SGI rekommenderar länsstyrelsen att bedöma om detta är en tillräckligt tydlig bestämmelse som säkerställer att erosionsskydd utförs.

I [3] och [5] framgår att stabilitetshöjande och erosionssäkrande åtgärder behöver utföras på vardera sidan om brostöden på Ön. Det har ännu inte klarlagts om sådana åtgärder även krävs på landsidorna av de båda broarna, men SGI anser att det behöver utredas. Om ett initialt ras eller skred inträffar vid sidan av ett brofäste kan det medföra risk för sidogripande sekundärscred som når in i planområdet (påverkar gc-vägen). SGI anser att förstärkningsåtgärder därför behöver utföras vid sidorna av brofästena i samband med planens genomförande. Planområdets nuvarande gränser och bestämmelser säkerställer dock inte att sådana åtgärder utförs. SGI rekommenderar kommunen och länsstyrelsen att bedöma om planområdet behöver utökas och/eller bestämmelser införas för att säkerställa åtgärder som gör att sidostabiliteten blir tillfredsställande.

I [3] kapitel 5 anges att bestämning av valda värden har viktats mot resultaten från direkta skjuvförsök och att utvärdering av CPT-sondering med hänsyn till sulfidjord ger erfarenhetsmässigt för låga värden inom utredningsområdet. I [4] förefaller dock korrigerade värden från CPT-utvärdering med hänsyn till sulfid överensstämma relativt väl med resultaten från direkta skjuvförsök. SGI anser att denna bedömning bör ses över och att ett förtydligande bör införas i [3] som underbygger den gjorda bedömningen.

De geotekniska handlingarna bör kompletteras med grafiska sammanställningar av härledda värden för skjuvhållfasthet kring brostöden. Redovisningen bör förtydligas så att det framgår om de lokala förhållandena kring

brostöden avviker från (eller överensstämmer med) det generella medelvärde för skjuvhållfasthet inom utredningsområdet som helhet.

Kommentar

De geotekniska utredningarna kompletteras så att stabiliteten kan redovisas både för befintliga och planerade förhållanden i samtliga aktuella sektioner.

Det geotekniska underlaget och utredningen av stabiliteten för samtliga brofästen kompletteras till att uppfylla som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI Vägledning 8.

Bedömningen i kap 5 förtydligas och de geotekniska handlingarna kompletteras med grafiska sammanställningar.

Kommunen anser att regleringen enligt W1 och W2 är tillräckliga bestämmelser för att säkerställa att erosionsskydd utförs. Planområdet anpassas till att omfatta de markområden som krävs för förstärkning kring brofästena.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten lämnar inget yttrande i ärendet.

LANTMÄTERI

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter gällande samrådshandlingarna i ovan rubricerat ärende.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Planbeskrivningen

Anläggandet av bron medför negativa konsekvenser för värdefulla naturmiljöer och skyddade arter som ska utredas vidare i MKB:n.

Planbeskrivningen behöver då kompletteras med skyddsåtgärder både inom och utanför planområdet för att minska de negativa konsekvenserna för naturmiljöer och säkerställa en gynnsam lokal populationsutveckling för berörda skyddade arter.

Vid cykelvägen på Tegssidan ligger en jordkällare som både har ett kulturellt och värde som ett potentiell vinterkvarter för fladdermöss.

För att säkerställa brokonstruktionen kan det behöva utföras stabilitetshöjande åtgärder vid broarnas landfästen. Förtydliga om åtgärder för att höja stabiliteten av strandbrinken kommer ske inom detaljplaneområdet,

alternativt utöka detaljplaneområdet eftersom stabilitetsåtgärderna innebär varaktig ändring av nuvarande markförhållandena.

Under arbetet med detaljplanen för att skapa förutsättningar för bostäder och verksamheter på norra Ön föreslogs det i dagvattenutredningen att avleda dagvattnet via ledningar vid brofästena. Detta för att minska påverkan på strandmiljöerna. Om detta fortfarande är aktuellt bör broplanen kompletteras angående detta.

Samrådsunderlaget

I MKB bör det redovisas påverkan av brobygget och anläggning av GC-stråk på en jordkällare på Teg. Källaren har mycket höga värden som potentiell övervintringsplats för fladdermöss eftersom den är ostörd och troligtvis håller en temperatur över noll grad under vintern. Det finns inget skräp i källaren och massor med springor av olika bredd och djup som passar som gömslen för fladdermöss.

Enligt tidigare yttranden från Länsstyrelsen gällande ärenden i Umeälslandskapet bör det den kumulativa påverkan som broarna har på sidledes konnektivitet och svämplaner utredas som ingår i bedömningen om broarnas påverkan på den ekologiska statusen vattenförekomsten.

Umeälven och dess stränder med strandlövskogar är en viktig spridningskorridor för artspridningen längs älven. I MKB:n behöver broarnas kumulativa påverkan på artspridningen längs älvdalen beaktas. Observera att belysta broar kan vara stora barriärer för nattaktiva djur. Belysningen behöver anpassas för att minska barriäreffekten.

Utreda i MKB:n hur störda naturmiljöerna efter anläggningen av broarna kan återställas. Frågan gäller förutom återställningen av arbetsområdet främst naturmiljön vid och i anslutning till brofästena där en återställning av naturmiljön vid strandbrinkarna förväntas begränsa fragmenteringen av naturmiljöerna längs ån, gestaltas för att skapa trygghet för gående och cyklister på bron samt minska erosionsrisk vid brofästen.

Kommentar

Konsekvenser för värdefulla naturmiljöer och skyddade arter kommer att utredas vidare i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). Jordkällaren på Tegssidan påverkas inte av planförslaget men eventuell påverkan under byggskedet utreds i MKB. För övriga kompletteringar av MKB se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Planhandlingarna kommer att kompletteras med förtydliganden kring de stabilitetsåtgärder som krävs för ett genomförande av planen och planområdet ska omfatta de markområden som berörs av erosions- och stabilitetsåtgärder.

Den dagvattenlösning som föreslås i detaljplanen för Norra Ön bedöms kunna genomföras men aktualiseras först när projektet ska genomföras.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Viktigt att säkerställa att frihöjden under broarna där gång- och cykelstråk ska passera inte understiger 3,50 meter så att vinterväghållning kan utföras.

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Det är viktigt att man i fortsatt arbete i planprocessen och parallella arbetet med broarna tydliggör vikten av att brobygget med avseende på montering, upplagsytor, byggtrafik etc tar hänsyn till och skyddar befintlig natur, vegetation och parkytor.

Gator och parkers samlade yttrande

Viktigt att säkerställa frihöjden under broarna och att hänsyn tas till befintlig miljö vid byggandet av broarna.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte hur broarna ska utformas eller den fria höjden över land och vatten. Dessa detaljer fastställs i kommande projektering som tas fram av gator och parker och beslutas av tekniska nämnden.

MKB:n kompletteras med ett avgränsat arbetsområde för montering, upplagsytor, byggtrafik etc. Arbetsområdet påverkas endast under anläggningsskedet för planerad cykelväg och broar.

Tillfällig och permanent påverkan av miljöeffekter som kan uppstå under anläggning och drift av broarna regleras även av mark- och miljödomstolen, inom parallell process för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Fjärrvärmeledning:

Inget att erinra

Elledning:

Umeå Energi Elnät har behov och planerar att förlägga Elledningar i broarna och gång- och cykelväg på Ön.

Bredbandsledningar:

Broar bör vara konstruerade för att kunna hantera ett 110 rör för Fiberledningar.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte broarnas konstruktion. Den fastställs i kommande projektering och prövas av mark- och miljödomstolen efter ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall och återvinning

Som det ser ut i dagsläget så är det ingenting som påverkar sophämtningen och därför har Vakin Hushållsavfall inga synpunkter.

Vatten och avlopp

Inom planområdet förekommer VA-ledningar både på Ön och vid strandkanten vid brofästena. Bifogar en karta som visar vart dessa ligger. Om VA-ledningar behöver flyttas bekostas detta av exploateringsprojektet. Ledningssamordning behöver ske för alla medium och bör göras under planprocessen och synkas med de andra etapper för utbyggnad av norra Ön så att tillräckligt utrymme för allmänna ledningar säkerställs.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av behov av ledningssamordning.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Historik och beskrivning

Ön präglas av ett flackt landskap och är i huvudsak uppbyggd av finkornigt älvssediment i form av sand. Merparten av norra delen av Ön består av åkermark, igenväxande åkermark liksom skog som aldrig odlats upp. Öns ursprung som jordbruksby har medfört en bebyggelsestruktur som ur kulturhistorisk synpunkt är värdefull. Landskapet på Norra ön har hållits öppet fram till 1950-talet. Under andra hälften av 1900-talet har landskapet successivt växt igen på det som tidigare var ängs- och åkermark.

Nuvarande kulturvärden och skydd

Föreslagen bro vid Lillån ansluter till Tegsgården, Backsvalan 5. Ett byggnadsminne i en parkliknande miljö. Beskrivning av Tegsgården ges i Umeå kommuns *Byggnadsordningen för Teg*, antagen av byggnadsnämnden 2006-11-20: "Tegsgården, mindre herrgård uppförs 1825 för kommissionslantmätare Jonas Gustaf Stenberg. Brutet valmat tak med tvåkupigt

lertegel och skorsstenar med vackert profilerade krön. Profilerad locklistpanel med synliga knutlådor. Sexrutors mittpostfönster. Rikt dekorerad förstukvist från 1894. Tidigare flankerad av två långa flygelbyggnader”

Föreslagen bro över Storån ansluter till Konsthögskolans campus som är upptagen i *Byggnadsordning Öst på stan* med byggnaderna Arkitekt högskolan, Bildmuseet och Konsthögskolan. I förhållningssätt för området beskrivs det att Promenadstråket utmed älven utvecklas och ges ett attraktivt innehåll. Nämda bebyggelse ligger inom ett riksintresse för kulturmiljön: Umeå centrum.

Planförslagets placering av bro över Storån följer föreslagen placering i översiktsplanen. Broar liksom gång- och cykelväg förhåller sig till Översiktsplanens beskrivning av utvecklingen på norra Ön liksom ställningstaganden i *Fördjupning av Ön från 2008*. Ett pågående detaljplanearbete genomförs för Norra Ön 1:96. Här har museet tidigare yttrat sig 2021.

Kulturarhistoriska värden i bebyggelsen på Ön-Teg finns beskrivna i en inventering med bevarandeförslag som Västerbottens museum utfört på uppdrag av Umeå kommun 1997. I rapporten framhålls främst den gamla jordbruksbebyggelsen, vilken är lokaliserad till två områden – Radbyn och Klungbyn - samt resterande bebyggelse efter flottningen. Planområdet gränsar till Klungbyn och Radbyn, som är viktiga kulturmiljöer enligt *Kulturarhistorisk bebyggelseinventering Del 1 – Umeå tätort (1997)* och *Fördjupad översiktsplan för Ön (2008)*.

En arkeologisk utredning på fastigheterna Ön 1:44, 1:96 m fl har genomförts av Västerbottens museum 2020 på uppdrag av Umeå kommun. Inom fastigheten 2:29 finns en Övrig kulturarhistorisk lämning, rester av en Husgrund. Se: Sandén, E. 2020. Arkeologisk utredning på fastigheterna Ön 1:44, 1:96 m fl, Umeå kommun och socken, Västerbottens län, 2019. Rapport Västerbottens Museum, uppdragsverksamheten dnr 468/19.

Museets synpunkter

Västerbottens museum anser att det är positivt att tillgången till älvlandskapets vackra vyer tillgängliggörs för fler än bara de boende på Ön. Vi ser med fördel på att gestaltning av grönstrukturer för den norra spetsen utvecklas vidare. Att den norra spetsen, på grund av sitt visuella läge i stadsbilden planläggs för att komma alla Umeås invånare till godo. Det är positivt att grönstrukturen efter strandkanten stärks genom planförslaget. Gestaltungs-förslagen för broarna bedöms inte påverka landskapsbilden negativt i påtaglig grad. Bron över Lillån avseende skala och utformning smälter in i den befintliga miljön. Däremot kan broarna över Storån påverka landskapsbilden från kyrkbron mer påtagligt. Placeringen av bron över Lillån är anpassad till byggnadsminnet Tegsgården, vilket är positivt. Det är viktigt att utreda eventuella påverkan på byggnadsminnet under byggskedet.

Västerbottens museum har tidigare yttrat oss angående ÖN 1.96, 2021 och 2007. I båda yttrandena har Västerbottens museum uttryckt en oro för hur nya planförslag för Norra ön skulle påverka områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Se följande citat:

”Utifrån beaktande av Öns centrala läge och synlighet i staden menar vi att planens genomförande innebär en sådan stor påverkan på hela Umeås stadsbild och siluett att konsekvensen av förändringarna bör genomlysas”.
Yttrande angående Ön 1:96 mfl, detaljplaneförslag 2021-02-26

”Exempel på viktiga verktyg som i högre utsträckning kunnat nyttjas i planarbetet för att på ett varsammare vis anpassa mötet mellan det agrara och det urbana är grönstråk med både öppen mark och skogsridåer samt den mötande nya bebyggelsens placering, höjd, skala och karaktär. Positivt är att historiska stråk och rörelsescheman delvis har tillvaratagits i förslaget”
Yttrande angående Ön 1:96 mfl, detaljplaneförslag 2021-02-26

”Den höga stadsmässiga bebyggelsen liksom utformningen av ett ”boulevard-stråk” känns främmande på Ön och får svårt att möta den lantliga miljön strax intill. Förslaget förutsätter även rivning av flera av de gamla gårdarna vilket är olyckligt. Den nya bebyggelsen bör begränsas och anpassas mer hänsynsfullt mot den gamla.” Samrådsyttrande inför Fördjupad översiktsplan för ÖN, 2007-12-13

Förslag på åtgärder

Eventuell påverkan på byggnadsminnet under byggskedet behöver utredas. I samband med fortsatt detaljplanläggning för området vore det positivt att se över grönstrukturer och hur dessa tillgängliggörs.

Kommentar

Detaljplanen bedöms inte ha negativ påverkan på kulturmiljö av riksintresse, Centrala Umeå. Planförslaget bedöms i driftskedet heller inte påverka den befintliga kulturmiljön, byggnadsminnet Tegsgården. I byggskedet bedöms närliggande kulturlämningar kunna skyddas. Inga betydande negativa konsekvenser för kulturmiljön bedöms därmed uppkomma. Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att fler får tillgång till de gröna miljöerna utmed älven.

POSTNORD

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

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

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

Kommentar

Planförslaget innehåller inga nya bostäder som behöver utdelning av post. Däremot kan de nya gång- och cykelbroarna bidra till att post kan delas ut på ett miljövänligt och kostnadseffektivt sätt.

ÖHNS VÄGSAMFÄLLIGHET

Som ombud för Öhns Vägsamfällighet får jag lämna yttrande som avser både avgränsningssamrådet för gång- och cykelbroarna vid Norra Ön samt detaljplanen Ön 1:96 m.fl. - broetapp. Öhns Vägsamfällighet förvaltar vägnätet på Ön, gemensamhetsanläggningen Umeå Ön ga:3

Allmänt om broarna

I det som kallas driftsskedet, tiden efter att broarna färdigställts, har broarna en marginell påverkan på vägarna på Ön genom en viss tillkommande gång- och cykeltrafik på vägnätet. Broarna kan också innebära att de som idag reser till och från Ön med bil istället tar cykel, vilket har en positiv inverkan på trafikmiljön. Samfälligheten är därför positivt inställd till de nya broarna. Bilden är dock inte odelat positiv på grund av den stora påverkan som uppkommer under byggskedet.

Påverkan under byggskedet

Till Ön är transportmöjligheterna av naturen begränsade och transporter måste antingen ske via Ö-bron eller Kolbäcksbron. I rapporten beskrivs kommande arbeten och konsekvenser under byggskedet inom ett alltför begränsat geografiskt område. Av underlaget kan inte utläsas vilken omfattning av transporter av massor, material och arbetsfordon som kommer att bli aktuell trots att detta är en högst betydande del av projektet.

Transporter via Kolbäcksbron ser samfälligheten som helt uteslutet, eftersom detta skulle medföra tunga transporter genom villaområden på små vägar (Övägen och/eller Skiljevägen) som inte alls är dimensionerade eller lämpliga för detta. Det har också i planarbetet för Norra Ön konstaterats att även byggtrafik till Norra Ön förutsätter en ny bilbro som ansluter till Norra Obbolavägen. Vägsamfälligheten kan inte gå med på några byggtransporter från Kolbäcksbron via dessa vägar.

Det enda alternativet är därför transporter över Ö-bron där en kortare delsträcka av Övägen samt hela Nabbvägen nyttjas. För dessa delsträckor kan nämnas följande.

Ö-bron är smal och betjänar både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Säkerheten för oskyddade trafikanter behöver vara väl tillgodosedd när bron används för byggtrafik. I övrigt har bron enligt en rapport från Trafikverket och ÅF, Åtgärdsplan och drifanmärkningar för konstruktion: 40-355-1 2016-09-14, fått ett antal anmärkningar som kan ha betydelse för möjligheten till tunga transporter. Den allvarligaste och dyraste anmärkningen är vittring på betongpelare i skvalpzonen som enligt rapporten behövde åtgärdas innan år 2019 till en (då) beräknad kostnad på 600 000 kr. Detta har ännu inte skett. Det har också konstaterats spjälkning i betongen på flera platser, dragsprickor och urlakning. Rapporten, liksom bron, har nu ytterligare nästan nio år på nacken och förnyade undersökningar av Ö-brons förutsättningar att klara tunga transporter behöver utföras för att säkerställa att den går att använda för ändamålet. Då Ö-bron är avgörande för åtkomst till vägnätet på Ön får bron inte skadas av transporterna och bron måste alltid vara tillgänglig för all trafik. En förnyad besiktning av bron samt åtgärder för att säkerställa att den inte skadas av transporterna är nödvändig.

Väl över på Ön kan Övägen i den sträcka som är aktuell förväntas ha rätt god bärighet, men detta måste ändå bekräftas genom undersökningar av vägen, både under planeringen fram till detaljplan och tillståndsprövning men också genom en besiktning innan några transporter faktiskt påbörjas.

Vidare norrut har Nabbvägen idag en väsentligt sämre standard. Mer ingående underhålls- eller renoveringsarbeten har inte utförts eftersom den sedan länge "när som helst" ska rivas för exploateringen av Norra Ön. Tidigare verksamhet på Brukshundsklubben har nu också flyttat. Transporterna till och från arbetsområdet för broarna och gång- och cykelvägen kommer att vara både många och tunga. Nabbvägen kommer inte att hålla för det. Även om transporterna till nöds skulle kunna ta sig fram skulle vägen därefter vara helt förstörd.

Fastighetsrättsliga konsekvenser idag och framöver

Efter kommunens stegvisa inköp av mark samt flytten av Brukshundsklubbens verksamhet betjänar vägen främst skogsmark och igenväxande åkermark som tillhör antingen kommunen eller kommunägda AB Bostaden i Umeå.

Om en lantmäteriförrättning skulle utföras utifrån dagens förhållanden skulle vägen förmodligen inte vara en väg av betydelse för så många att den skulle ingå i det vägnät som utgör Ön ga:3. För en sådan omprövning krävs ingen detaljplan, utan var och en som är berörd skulle i princip kunna ansöka om omprövning direkt. En omprövning är för övrigt redan påkallad genom kommunens antagande av detaljplanen för Södra Ön, där delar av ga:3 planlagts som kommunal gata. I det fallet har en interimslösning genom avtal kommit på plats i väntan på en formell omprövning. Även Kolbäcksbrons tillkomst har förändrat trafikmönstren väsentligt.

Vägsamfälligheten har övervägt att begära en omprövning av gemensamhetsanläggningen med anledning av de redan inträffade förändringarna på Norra Ön i kombination med den sedan tidigare antagna detaljplanen för Södra Ön och bygget av Kolbäcksbron, men har hittills avvaktat med anledning av de ytterligare förändringar som aviserats. Nu tillkommer ytterligare en förändring att beakta.

Gemensamhetsanläggningen har aldrig utformats eller prövats för att utgöra anslutning för gång- och cykeltrafik till Norra Ön. Användning av Nabbvägen för byggt transporter på kort sikt och gång- och cykeltrafik för allmänt nyttjande på lång sikt borde därför förutsätta att kommunen övertar Nabbvägen och därefter på eget ansvar utför transporter och efterföljande reparationer av vägen för att broarna efter uppförandet ska kunna vara åtkomliga åtminstone för gång- och cykeltrafik året om.

Samfälligheten anser att det är anmärkningsvärt att Nabbvägens skick och konsekvenserna av tung trafik på denna inte har uppmärksammats i planeringen. Det beror förmodligen på att inga kontakter med samfällighetens styrelse har förekommit för att diskutera förutsättningarna för att använda Öns vägar för projektet. Styrelsen har vid åtskilliga tillfällen kontaktat kommunen för att en dialog ska kunna föras kring alla planer som berör vägnätet och beklagar nu att det är först i samband med det breda allmänna samrådet som samfälligheten får del av planerna och ges tillfälle att lämna synpunkter.

Detaljplanefrågor

Vad som anförts ovan har främst betydelse för avgränsningssamrådet inför miljöprövningen, men behöver förstås också i relevanta delar beaktas även i detaljplanearbetet. Mera PBL-kopplade synpunkter lämnas härafter.

I planbeskrivningen anges att detaljplanen inte medför behov av omprövning av gemensamhetsanläggningen Ön ga:3. Hade denna detaljplan varit det enda som påverkar gemensamhetsanläggningen hade detta kanske varit rimligt. Som framförts ovan bedömer dock samfälligheten att det redan idag har skett sådana förändringar som innebär att Nabbvägen inte längre bör ingå i Ön ga:3, utan bör vara en väg som ägs och förvaltas av ägarna till fastigheterna på Norra Ön, d.v.s. kommunen och AB Bostaden i Umeå.

Det bör förtydligas varför en farledsbredd har angetts för bron över Storån men inte för Lillån. En hel del båttrafik går idag på Lillån. Att detaljplanen anger markanvändningen med vertikala begränsningar uppåt och nedåt gör den mera svårläst. Det borde i såväl detaljplan som miljöprövning tydliggöras vilken segelfri höjd som broarna ska åstadkomma. Detta finns i detaljplanen för Kolbäcksbron och bör finnas även i denna plan.

Masshantering inom projektet

Om det i samband med anläggningsarbetena för broarna och gång- och cykelvägen skulle uppkomma ett överskott av massor förordar samfälligheten

att någon uttransport av dessa inte sker förrän det är säkerställt att de inte behövs för några andra ändamål på Ön. Sådana transporter är inte miljömässigt motiverade.

Massorna bör på ett enkelt sätt kunna anordnas så att det på en lämplig plats byggs upp en mountainbikebana likt den som finns på Nydala. Det borde också vara enkelt att åstadkomma en kulle som är lämplig för vinterlek för barn och ungdomar och som kanske också kan utgöra en attraktiv älvsnära utsiktspunkt mot staden.

Om den stora exploateringen av Norra Ön blir verklighet är en senare fråga och fram till dess måste man med enkla medel kunna göra det mesta av marken på Norra Ön för de som är barn och ungdomar idag.

Kommentar

Inom kommunen regleras användningen av mark- och vattenområden genom detaljplanering. Detaljplanen sätter ramarna för efterkommande prövning av tillstånd (för tex bro) samt bygglov. Detaljplanen ska inte vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå syftet med planen och för nu aktuell detaljplan finns ingen ambition att reglera broarnas utformning eller höjd.

Broarna utgör vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken och anläggningarnas utformning och miljöpåverkan prövas därför av mark- och miljödomstolen, parallellt med nu pågående planprocess. Domstolen kan inte lämna tillstånd i strid mot en detaljplan och det är därför viktigt att planen inte föregår prövningen eller blir så detaljerad att den utgöra ett hinder för val av bästa möjliga teknik vid tidpunkten för tillståndsprövning.

För detaljplanen krävs ingen omprövning av Ga:3, men under anläggandet av broarna behöver transporter till och från arbetsområdet ordnas. Arbetsområdet på Ön kommer att nås via del av Övägen och Nabbvägen. Dessa vägar har enskilt huvudmannaskap och ingår i dagsläget delvis i gemensamhetsanläggningen ga:3 som förvaltas av Öhns vägsamfällighet, i vilken kommunen redan ingår som delägare. Då kommunen troligtvis behöver nyttja dessa vägar mer än sitt andelstal under byggskedet kan det bli aktuellt att teckna en särskild överenskommelse om detta. Inför genomförandet behöver fördjupad dialog mellan kommunen och vägsamfälligheten föras.

Regleringen av broarna i detaljplanen syftar till att möjliggöra för gång- och cykelbroar över Lillån respektive Storån samtidigt som älvens karaktär och funktion av öppet vatten ska kunna bibehållas under broarna.

Planhandlingarna kompletteras med en generell beskrivning av planens genomförande och konsekvenser för befintliga vägar som kan beröras. Frågan kring huvudmannaskap för Nabbvägen förtydligas.

BALTICGRUPPEN

Balticgruppen AB är positiva till detaljplanen som möjliggör brokoppling mellan staden och kommande utveckling på ön. Detta bidrar till en förbättrad tillgänglighet och naturligt flöde till och från ön, samt mellan östra delen av centrala stan och Tegs östra delar. Planförslaget stärker också möjligheterna för invånare att välja hållbara färd sätt.

Planförslaget medger lågt liggande broar vilket grundar sig på de gestaltungsprinciper som är framtagna inom ramen för detaljplan. Detta för att mildra den visuella, negativa påverkan som högre broar kan ha på siktlinjer och stads- och landskapsbilden. Den flacka lutningen av broformen såväl som broars anslutning till befintliga marknivåer nära strandkanten bidrar till att upplevelsen av älven som barriär minskar och känslan i stället blir att människor upplever att de kan röra sig fritt i älvrummet. Detta gestaltningskoncept önskar Balticgruppen också präglar utformningen på gång- och cykelstråk längsmed norra älvsstranden, som sträcker sig från Konstnärligt campus till Centrumfyrkanten.

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att stora flöden kommer att förekomma på den bro över Storån som ansluter till Konstnärligt campus. I egenskap av fastighetsägare för Laxen 48 vill Balticgruppen lyfta fram vikten av höga gestaltningsgrepp på de verksamheter som finns längsmed den norra älvsstranden, såväl vid strandkanten som på älven (inom den kommunala fastigheten Umeå 2:1:s enskilda vattenområde).

En annan konsekvens av detaljplanens genomförande är en eventuell begränsning av nuvarande båttrafik på älven. I detaljplanen är det stort fokus på flöden på land. Hur avser kommunen att framtidssäkra trafik till och från småbåtshamnar intill centrala stan? Hur arbetar kommunen för att inte begränsa tillgänglighet till och från staden via älven?

Balticgruppen anser att det allmänna stråket längst med den norra älvsstranden ska hålla samma höga gestaltningsnivå som finns beskrivet i rubricerad detaljplan. Det höga gestaltningsgreppet bör beaktas för verksamheter som finns såväl vid sidan om, som på älven. Därtill anser Balticgruppen att tillgänglighet för småbåtstrafik ska beaktas för att inte begränsa tillgänglighet till centrala stan via älven.

Kommentar

Tanken är inte att detaljplanen ska reglera broarnas utformning eller höjd. Detta för att inte planen ska utgöra ett hinder vid kommande projektering eller i det långsiktiga perspektivet om andra behov kring broarnas funktion eller utformning skulle uppstå.

Detaljplanen för de nya gång- och cykelbroarna är avgränsad till broarna, inklusive brofästen, samt en gång- och cykelväg över Ön. På den norra sidan ansluter planområdet till befintligt parkområde och strandpromenaden vid Konstnärligt campus. Gestaltning av broar samt anslutande parkområden tas fram i kommande projekteringsskede.

CAMPUS X

Vi är mycket positiva till den planerade broförbindelsen från Teg via Ön till Umeälvens norra strand. De två broarna kommer att sammanbinda stadsdelarna på norra och södra sidan älven via den planerade bebyggelsen på norra Ön med ett stråk för gående och cyklister. Stråket är en viktig del i den infrastruktur som behövs för Umeås fortsatta utveckling genom hållbar tillväxt.

Planillustration

Det saknas planillustration i de egentliga planhandlingarna. För förståelsen av planförslaget bör en enkel illustration av broarna, deras höjder och angoringar mot befintligt GC-nät läggas till i planhandlingarna.

Vertikala avgränsningar i planbestämmelserna

Vi tycker att planbestämmelserna om vertikala avgränsningar av GC-vägar och broar är svåra att förstå. Kanske de kan förtydligas i en enkel planillustration.

Mindre utvidgning av planområdet vid Konstnärligt Campus

Arkitekthögskolan nyttjar ytan närmast söder om Arkitekthögskolan bl a för att ställa ut elevarbeten. Dessutom finns där en cykelparkering med tak. Vi föreslår att området tas med i aktuellt detaljplaneärende och planläggs som kvartersmark att ingå i Laxen 46. Det skulle överensstämma väl med hur marken faktiskt nyttjas idag.

Såvitt vi förstår kommer GC-banan öster om Konstnärligt Campus att flyttas något österut på ett avsnitt, blå markering i bilden nedan. Där bör stråket med bestämmelsen "x1" i gällande detaljplan kunna smaltas av något.



Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en planillustration samt en tydligare förklaring kring de vertikala avgränsningarna i plankartan.

Befintligt parkområde kring det norra brofästet är allmän plats, park, idag och kommunen bedömer att ytan kan behövas för genomförandet av de planerade broarna. Kommunen avser därför inte inkludera ytan i den här detaljplan med syfte att planläggas som kvartersmark.

SXK (SVENSKA KRYSSARKLUBBEN) BOTTENVIKSKRETSSENS HAMN- & FARLEDKOMMITTE

SXK (Svenska Kryssarklubben) har tagit del av detaljplanen och har följande synpunkter rörande broarnas påverkan på framkomligheten längs Umeälven. I planen har vi svårt att finna de planerade broarnas segelfria höjder vilket gör bedömningen av älvens tillgänglighet svårbedömd. Älvens segelfria höjd är sedan tidigare kraftigt begränsad av Obbolabron (10 m), järnvägsbroarna (10 resp. 9 m), Kolbäcksbroarna (Lillån 3,6 m, Storån 9 m), Övägens bro över Lillån (? m) och av Kyrkbron (3,8 m). Det medför att idag är Storåns segelfria höjd fram till Kyrkbron 9 m och att Lillåns segelfria höjd fram till Kyrkbron torde vara 3,6 m. Hur säkrar man att man inte ytterligare begränsar höjderna och avskär staden från havet, dvs att de nya broarnas höjder inte ytterligare begränsar fria höjden upp till Kyrkbron? Hur säkrar man att brobyggena inte minskar leddjupet för båttrafik längs älven? SXK är kritisk till att ytterligare begränsa den fria höjden upp till Kyrkbron och motsätter sig därför nya brobyggnationer som försämrar framkomligheten på Umeälven.

I planen (sid 46 och 47) står: "Ny gång- och cykelväg över Lillån. Avgränsad vertikal nedåt till + 5 meter över angivet nollplan. 4 kap. 5 § PBL

(GCVÄG2).” Lillån har idag en bro som begränsar till 3,6 m segelfri höjd! ”Ny gång- och cykelväg över Storån. Avgränsad vertikal nedåt till + 2 meter över angivet nollplan. 4 kap. 5 § PBL.” Storån har idag en bro som begränsar till 9 m segelfri höjd! Är möjligen å-namnen förväxlade? Obs att angivna segelfria höjder är med marginal för t ex högt vattenstånd. Verkliga höjderna är högre (minst 0,5 m) mätt från normalvattenstånd. www.transportstyrelsen.se/TSFS/TSFS%202019_12k.pdf

Svenska Kryssarklubben är en rikstäckande organisation från 1924, med syftet att på ett hållbart sätt främja fritids- och långfärder till sjöss, friluftsliv, samt värna och sprida kunskap om natur- och kulturmiljön längs våra kuster, i våra skärgårdar och sjöar. Med cirka 40.000 medlemmar är vi en av landets och världens största båtorganisationer. Vi uppfyller därmed kriterierna i 16 kap. 13 § miljöbalken på sådan ideell förening som får överklaga beslut enligt 13 kap. 12 § 1 pkt plan- och bygglagen.

Kommentar

Syftet med detaljplanen är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden, dvs att ange var en bro kan vara lämplig att anlägga. Brons mer detaljerade utformning kommer att regleras av Mark- och miljödomstolen inom den parallellt pågående ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Mark- och miljödomstolen har då till uppgift att avgöra hur bron ska utformas i förhållande till övriga allmänna och enskilda intressen.

Planbeskrivningen kompletteras med en planillustration, över ett möjligt utförande av broarna, samt en tydligare förklaring kring de vertikala avgränsningarna i plankartan.

VÄSTERBOTTENS ORNITOLOGISKA FÖRENING, VOF

Yttrande från VOF rörande planer på gång och cykelbroar till norra delen av Ön över Lillån och Storån, Ume älv.

Av nedanstående artlista framgår att under de tre senaste åren har åtta sparsamt – sällsynt förekommande samt fyra mer talrikt förekommande, rödlistade, fågelarter i Västerbotten noterats med häckningskriterium på norra Ön inom det område som i Artportalen benämns ”Brukshundsklubben, Ön, Umeå” (se karta nedan).

Sommargyllingen är en av Sveriges mest sällsynta häckfåglar, med en stam i vårt land som beräknas omfatta 120 par (alla i Sydsverige, främst i Skåne). Arten är känd för sina höga och specifika miljökrav avseende de lövskogsområden som den bebor.

Av de uppräknade arterna är den mindre hackspetten den som mest påtagligt skulle drabbas av byggnationer av gång- och cykelvägar till och från

norra Ön. Arten lever främst i den gråalsdominerade strandskogen på norra Ön. Där har arten en känd förekomst sedan cirka 50 år.

Västerbottens Ornitologiska Förening avråder således till byggnationer av de planerade gång- och cykelbroarna på norra Ön på grund av i denna inlaga angivna uppgifter.

Nedan karta och artlista och detaljerade uppgifter hämtade från Artportalen, sökning "Rödlistade arter, Brukshundsklubben, Ön, Umeå 2022 – 2025

Fynd i Artportalen, sökning "Rödlistade arter, Brukshundsklubben, Ön, Umeå 2022 – 2025" utförd 14.3 2025. Endast arter med häckningskriterier är med på listan i denna inlaga.



Den stora cirkeln, med en grön och röd, fylld, cirkel i mitten avser sökområdet "Ön, Brukshundsklubben, Umeå" på Artportalen.

Artlista:

Drillsnäppa: Ett ex 21.6 2024.

Mindre hackspett: En hanne besöker bebott 23.6 2023. En hanne permanent revir 11.4 - 16.5 2024.

Ärtsångare: En sjungande hanne 21.6 2024.

Grönsångare: Max 3 sjungande hanner 14 - 30.6 2022. En sjungande hanne 25.5 - 6.6 2023.

Talltita: En sjungande hanne 20.3 2023.

Sommargylling: En sjungande, adult hanne på Ön, öster och nordost om Brukshundsklubben i östra strandskogen 14 – 15.6 2022. Arten är en stor raritet i Västerbotten.

Rosenfink: En sjungande hanne 20.5 2023. Två sjungande hanner 30.5 2023. Ett par i lämplig häckningsbiotop 31.5 2024.

Gulspurv: 2 sjungande hanner 16.4 2023. En sjungande hanne 31.5 2024.

Dessutom finns åtskilliga fynd under häckningstid inom området av mer talrikt förekommande, rödlistade arter, såsom björktrast, rödvingetrast, svartvit flugsnappare och grönfink.

Kommentar

En specifik artskyddsutredning tas fram för planen i vilken påverkan på fridlysta arter såsom fladdermöss och fågelarter beskrivs och bedöms. Artskyddsfrågan kommer också att hanteras inom ramen för den miljökonsekvensbeskrivning som görs för både detaljplanen och tillståndsprövningen för vattenverksamhet.

YTTRANDE 1

Har man tagit hänsyn till "segelhöjd" under broarna så att båtar kan komma till och ifrån Umeå centrum? Om man vill att Umeå ska vara en "sjöstad" bör detta tas i beaktande gällande utformningen av broarna.

Kommentar

Gång- och cykelbroarnas höjd över vattenytan regleras inte i detaljplanen. Detta för att inte planen ska utgöra ett hinder vid kommande projektering eller i det långsiktiga perspektivet om andra behov kring broarnas funktion eller utformning skulle uppstå.

I det arbete kring broarnas gestaltning och utformning, som sker parallellt med detaljplanen, har man utgått från samma segelfria höjd som Kyrkbron har. Detaljutformningen av broarna kommer slutligt att regleras inom parallell process för ansökan om tillstånd till vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

YTTRANDE 2

För det första så måste jag säga att broarna är väldigt fina, särskilt den som går över Lillån och ska påminna om flottningsepoken. Däremot så har jag synpunkter på broarnas "räcken" där jag tycker det verkar som att dom ska vara glasförsedda, likadant som t.ex. Kolbäcksbron. För det första så är sådana glas under stora delar av året väldigt smutsiga och förfulande, om man inte ska tvätta dom med jämna mellanrum vilket kommer att öka underhållskostnaderna. För det andra så hindrar det snöröjningen när det inte går att bli av med snön för snöröjarna, vilket bör betyda att det blir en fördyring. Så mitt förslag är att använda typ ett vanligt metallräcke med öppningar istället. Ytterligare ett problem skulle kunna vara risk för skadegörelse och att glasen slås sönder och dom lär ju kosta en del att reparera?

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att reglera vilka material broarna ska byggas av. Samtidigt med detaljplanen pågår en designprocess kring broarnas utformning. I det designförslag som hittills tagits fram har man inte föreslagit räcken i glas.

YTTRANDE 3

Trevligt att broarna äntligen byggs! Ser rätt bra ut – men nog kan väl även bron över Storån byggas i trä, som matchar Konstnärligt campus? Och lite, lite högre bör den nog vara för att möjliggöra båttrafik – varje meter har betydelse.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att reglera vilka material broarna ska byggas av eller broarnas höjd över vattenytan. I det arbete kring broarnas gestaltning och utformning, som sker parallellt med detaljplanen, har man utgått från samma segelfria höjd som Kyrkbron har.

YTTRANDE 4

Tydlig separering mellan cykel och gångväg, ej bara ett streck eller dylikt.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte broarnas utformning i detalj. Hur de olika trafikslagen ska skiljas åt på bron hanteras i detaljprojekteringen.

YTTRANDE 5

Jag tycker man har tänkt dåligt på höjden på broarna med tanke på fritidsbåtstrafiken på älven, speciellt på Storån där man nu begränsar höjden på fritidsbåtar som kan passera. Jag vet att höjden är begränsad på grund av kyrkbron men tycker inte det är anledning till att hindra trafik ända upp till den. Jag tycker även att bron över Lillån verkar vara lite väl låg. På den sidan begränsas höjden av de befintliga broarna men på illustrationen så verkar den vara lägre än de broarna. Ser även problem med hur nära brostöden är mellan varandra på bron över Lillån. Enligt illustrationen så är det otydligt om en fritidsbåt tar sig mellan brostöden. Sammanfattningsvis så menar jag att Umeå kommun inte har lagt tillräcklig tanke på fritidsbåtstrafiken utefter älven, ett ämne som är väldigt dåligt uppmärksammat av Umeå kommun.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att reglera broarnas höjd över vattenytan. Detta för att inte planen ska utgöra ett hinder vid kommande projektering eller i det långsiktiga perspektivet om andra behov kring broarnas funktion eller utformning skulle uppstå.

De nya gång- och cykelbroarna kommer att ha en viktig funktion för de hållbara färdätten och rekreation centralt i Umeå och därför är tillgängligheten över broarna en viktig förutsättning för utformningen. Det innebär bl.a. att man jobbar med flacka lutningar och anslutningar i befintliga marknivåer. I det arbete kring broarnas gestaltning och utformning, som sker parallellt med detaljplanen, har man utgått från samma segelfria höjd som Kyrkbron har.

Planhandlingarna kommer att kompletteras med tydligare illustrationer som bättre beskriver broarnas skala.

YTTRANDE 6

Jag lämnade synpunkter när den fördjupade översiktsplanen för Ön skulle tas fram och dessa gäller fortfarande. När det gäller brobygge: Se till att brofästet på Tegssidan litar med "Västbergsbacken" bakom sjukhemmet och inte förstör förutsättningar för barn och vuxna att åka pulka och skrana. Allmänt: Se till att bevara så mycket som möjligt av naturmiljön längs strandbrinkarna på Teg och Ön. Tillgänglighet är en av flera aspekter. Natur- och rekreationsvärdet blir aldrig större än det är nu, innan utbyggnad.

Kommentar

Placeringen av brofästet på Tegssidan ska utformas så att det inte inkräktar på pulkabacken. Däremot kan det komma att finnas avspärrningar i närområdet under byggtiden. Utgångspunkten i brofästenas placering och utformning är att de ska göra så litet intrång som möjligt i de befintliga naturmiljöerna. Detsamma gäller för placering och utformning av gång- och cykelvägen över Ön.

YTTRANDE 7

Vi tycker att den segelfria höjden på alla framtida broar bör vara minst 6 meter vid medelvattenstånd. Vi har tidigare planer på att ev kunna lägga till med vårt fartyg r/v Botnica utanför Curiosum / Konstnärligt campus men det kommer inte att gå om broarna blir för låga.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att reglera broarnas höjd över vattenytan. Detta för att inte planen ska utgöra ett hinder vid kommande projektering eller i det långsiktiga perspektivet om andra behov kring broarnas funktion eller utformning skulle uppstå.

I det arbete kring broarnas gestaltning och utformning, som sker parallellt med detaljplanen, har man utgått från samma segelfria höjd som Kyrkbron har.

YTTRANDE 8

Umeå kommun ska uppenbarligen inte bygga broar, lex Lundabron. Sluta slösa med massa pengar!

Kommentar

De två broarna är en viktig del i den infrastruktur som behövs för att Umeås fortsatta utveckling ska kunna ske hållbart. Broarna kommer att

sammanbinda stadsdelarna på norra och södra sidan älven via den planerade bebyggelsen på norra Ön.

Broarna är viktiga för utvecklingen av den nya stadsdelen på Ön, men också värdefulla för hela Umeå. Nya broar skapar nya genvägar/förbindelser i staden, vilket innebär att avstånden mellan målpunkter krymper och gör det enklare för många Umeåbor att ta del av stadens utbud. Broarna gör att tillgängligheten ökar och nya stråk skapas. Det blir både enklare och mer attraktivt att gå och cykla än att använda bilen.

YTTRANDE 9

Jag har synpunkter på bron mellan konstnärligt campus och ön. Här har Umeå stad en möjlighet att få ett nytt kännetecken genom en bro som sticker ut konstnärligt samt får en belysning som förstärker brons uttryck under den mörka årstiden. Den bro som ska byggas längre fram mellan ön och Öbacka strand bör få samma utformning som vid konstnärligt campus. Sticker broarna ut kommer många att tycka att broarna är vackra/häftiga dvs de som bor i Umeå tycker broarna berör dem. Broar som sticker ut d v s inte ser ut som alla andra gör att de blir fotograferade och bilderna kommer spridas runt om i Sverige och världen. Det gäller att förstärka Umeå stads varumärke.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att reglera utformning eller belysning av broarna. Parallellt med detaljplanen pågår ett arbete kring broarnas gestaltning och utformning som sedan kommer att ligga till grund för kommande tillståndsansökan och projektering.

YTTRANDE 10

Förslaget bör i dess nuvarande form stå i uppenbar kontrast till Umeå kommuns, EUs och FNs miljömål om klimatneutralitet till 2045? Förslaget bör i allmänhetens intresse förtydliga dess koldioxidavtryck i form av CO₂e och hur det kan genomföras och samtidigt möta miljömålet. Om detta inte kan uppnås bör planen rivas upp.

Kommentar

De två broarna är en viktig del i den infrastruktur som behövs för att Umeås fortsatta utveckling ska kunna ske hållbart. Broarna kommer att sammanbinda stadsdelarna på norra och södra sidan älven via den planerade bebyggelsen på norra Ön. Nya broar skapar nya genvägar/förbindelser i staden, vilket innebär att avstånden mellan målpunkter krymper och gör det enklare för många Umeåbor att ta del av stadens utbud. Broarna gör att tillgängligheten ökar och nya stråk skapas. Det blir både enklare och mer attraktivt att gå och cykla än att använda bilen.

YTTRANDE 11

Idag är Fågelstigen hårt belastad av gång och cykeltrafik. Trafiken från gång och cykeltrafikanter är inte anordnat på ett samlat sätt utan sker som varje trafikant önskar på Fågelstigen.

Det utgör i hög grad en risk för att olyckor kan inträffa för dessa trafikanter då de är mycket svåra att upptäcka för fastighetsägare (fordonsägare) på Fågelstigen. Under vintertid ökar risken ytterligare för att olyckor kan inträffa genom att man periodvis inte kan mötas två bilar på vägen pga av snömassorna som bildas på Fågelstigen. Idag tar inte gång och cykeltrafikanter hänsyn till att bilar inte kan mötas på vägen utan genar/korsar som de önskar mellan de mötande bilarna.

Genom den nya bron är det högst sannolikt att gång och cykeltrafiken ytterligare ökas på Fågelstigen. Därav vore det önskvärt anvisa hur gång och cykeltrafikanter ska färdas säkert på Fågelstigen på ett samlat och strukturerat sätt för att förhindra att olyckor inträffar mellan de olika trafikanterna.

Kommentar

Den planerade gång- och cykelbron över Lillån planeras ansluta till befintlig gång- och cykelbana vid Tegs äldrecenter med koppling till befintlig gång- och cykelväg utmed Norra Obbolavägen. Utifrån var de större målpunkterna finns lokaliserade så bedöms ökningen på Fågelstigen bli relativt liten. Idag samsas cyklister på samma yta som bilar på Fågelstigen. Låga fordonsslöden gör att det bedöms vara en lämplig lösning.

Gatuutrymmet längs Fågelstigen är bara 10 meter brett vilket är för smalt för att anlägga en separat gång- och cykelväg.

YTTRANDE 12

Jag tänker att det begränsar användningen av Umeälven som en möjlig transportväg för framtida tunga och skrymmande transporter om bron över Storån byggs med lägre seglingsfri höjd än kyrkbron. Det finns exempelvis 3 båtar som används som populära restauranger längs umeälvens norra strand. Med en låg bro mellan ön och norrsidan hindras alla möjligheter till liknande nya eller kompletterande inslag. Älven har i alla tider tjänat som en transportled för Umeåborna. Stäng inte den möjligheten för framtida invånare.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att reglera broarnas höjd över vattenytan. Detta för att inte planen ska utgöra ett hinder vid kommande projektering eller i det långsiktiga perspektivet om andra behov kring broarnas funktion eller utformning skulle uppstå. I det arbete kring broarnas gestaltning och utformning, som sker parallellt med detaljplanen, har man utgått från samma segelfria höjd som Kyrkbron har.

YTTRANDE 13

I samrådshandlingarna hittar jag inget om broarnas segelfria höjd. Eftersom en bro begränsar framkomligheten på vatten så bör väl även broarnas höjd finnas med i samråd och tillståndsansökan? Kanske broarnas höjder finns nämnda i de underliggande dokument som refereras till i detaljplanen?

Älven är sedan tidigare kraftigt begränsad av Obbolabron (10 m), båda järnvägsbroarna/Kolbäcksbroarna (3,6 m resp 9 m) och av Kyrkbron (3,8 m). Hur säkrar man att man inte ytterligare begränsar höjderna och avskär staden från havet? Dvs att de nya broarnas höjder inte ytterligare begränsar fria höjden upp till Kyrkbron.

Obs att dom angivna segelfria höjderna är med marginal för t ex högt vattenstånd. Verkliga höjderna är högre (minst 0,5 m) mätt från normalvattenstånd. www.transportstyrelsen.se/TSFS/TSFS%202019_12k.pdf

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att reglera broarnas höjd över vattenytan. Detta för att inte planen ska utgöra ett hinder vid kommande projektering eller i det långsiktiga perspektivet om andra behov kring broarnas funktion eller utformning skulle uppstå. I det arbete kring broarnas gestaltning och utformning, som sker parallellt med detaljplanen, har man utgått från samma segelfria höjd som Kyrkbron har.

YTTRANDE 14

Hur höga blir broarna? Tycker de ser låga ut på bilderna men hoppas jag har fel. Jag tycker att det är viktigt att båtar också kan trafikera älven.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att reglera broarnas höjd över vattenytan. Detta för att inte planen ska utgöra ett hinder vid kommande projektering eller i det långsiktiga perspektivet om andra behov kring broarnas funktion eller utformning skulle uppstå. I det arbete kring broarnas gestaltning och utformning, som sker parallellt med detaljplanen, har man utgått från samma segelfria höjd som Kyrkbron har.

YTTRANDE 15

Önskar separata tydligt markerade gångväg respektive cykelväg och med generös bredd. GC-väg vid nya Carlslundskolan bra exempel.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte bredden på gång- och cykelbroarna. De nya gång- och cykelbroarna planeras med en minsta bredd av 8 meter vilket ger gott om utrymme för både gående och cyklister. Broarna kommer att få en

separering mellan fotgängare och cyklisterna liksom gång- och cykelvägen vid Carlsundsskolan men med ännu mer utrymme för respektive trafikslag.

YTTRANDE 16

Vi är positivt inställda till byggnationerna & broarna men vi är lite funder-samma angående byggnationernas påverkan på erosion längs med vår fas-tighet. Varför har man inte kontrollerat båda sidorna av ön? Hur kommer strandskoning & brobyggnationen som ska göras uppströms påverka vår fastighet? Vi ska egentligen göra en strandskoning på vår fastighet, men ef-ter att ha läst Tyrens utredning, känner vi oss tveksamma då vi uppenbart kom få ett förändrat flöde i älven? Frågan vi ställer oss är om kommunen kommer ta några kostnader för strandskoning på vår fastighet? Varför har vi inte fått dokumentation utskickat pappersvägen som berörd fastighet? Varför anses vi inte vara berörd fastighet då byggnationerna kommer på-verka älvens cirkulations flöde? Är det en miss ifrån kommunens sida att man inte kontrollerat båda sidorna på ön?

Kommentar

I den erosions- och stabilitetsutredning som är gjord, i vilken man har före-slagit stabilitetsåtgärder längs stränderna, har båda sidorna av Ön utretts, men omfattar endast det område som berörs av detaljplanen för norra Ön. Den detaljplan som nu varit på samråd omfattar bara de två norra gång- och cykelbroarna samt en sammanbindande gång- och cykelväg dem emellan över norra delen av Ön. De nya broarna bedöms inte påverka för-utsättningarna för er fastighet och därför har ni inte heller fått utskicket.

YTTRANDE 17

The idea of a bridge is appealing—it would provide pedestrians with a way to cross and access the island. However, is a steel-and-concrete structure, with its particular aesthetic, truly in harmony with the buildings along the river? Could we instead envision a bridge that offers more than just pas-sage? From an aesthetic and environmental perspective, shouldn't the de-sign be as refined and sensitive as possible? Rather than large, intrusive pillars in the water, could it be lighter, more delicate, and integrated into the landscape with greater care? This may well be the last bridge built across the river—shouldn't it be one that fosters harmony, respects nature, and even contributes to the ecological health of the river? Could it be de-signed to enhance water quality and promote wildlife, recognizing that we must design for more than just humans? These are crucial questions that the current generic bridge design fails to address. Yes, new bridges can be valuable, but the continuation of so-called "sustainable" real estate pro-jects must be critically examined.

This island might be the last remaining green space in Umeå's center. In major cities worldwide, the importance of preserving such spaces is widely recognized—shouldn't we cherish this one rather than risk scarring it for-ever with irreversible development? Instead

of more real estate, could we rewild the island, enhancing it for both Umeå's residents and the surrounding ecosystem? This is a question that must be asked. If you'd like to discuss this further, you can reach me by email. Many students and teachers from the Umeå School of Architecture share these concerns and question the continued reliance on outdated urban planning strategies.

P.S. There is an architecture school right here in Umeå—why not collaborate with them?

Kommentar

The two bridges are an important part of the infrastructure needed for Umeå's continued sustainable development. The bridges will connect the districts on the northern and southern sides of the river via the planned development on northern Ön. The detailed plan will not regulate the design or lighting of the bridges. Parallel to the detailed plan, work is ongoing regarding the design and appearance of the bridges, which will then form the basis for future project planning.

YTTRANDE 18

Jag bor precis där bron över Storån (kanske) ska byggas. Vill bara uttrycka min oro att min uteplats och balkong kommer att vara obrukbara under ett par år pga. tunga maskiner och byggdamm. Hade önskat att bron byggdes närmare stan, kanske i höjd med bildmuseet/arkitekt högskolan.

Kommentar

Gång- och cykelbrons placering över Storån följer placeringen i översiktsplanen och har valts både ur perspektivet att den ska vara till nytta för många men också utifrån praktisk genomförbarhet och möjligheten att ansluta till befintlig trafikstruktur. Ett genomförande av detaljplanen och konsekvenser också under byggskedet kommer att tydligare beskrivas i miljökonsekvensbeskrivningen som biläggs detaljplanen i granskningsskedet och den parallella ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

YTTRANDE 19

Först och främst: Kul med detta broprojekt, det kommer att bli riktigt bra då det är klart.

Positivt att pulkabacken Västerbergsbacken skyddas och blir mer lättåtkomlig för fler barn kommande generationer på båda sidor av älven. Förhoppningsvis kan området runt backen ner mot älven på sikt förädlas med grillplats, vindskydd och kanske även en badbrygga på sommaren. Som närboende kommer vi såklart att bli störda under byggtiden av buller från pållning och materialtransporter, men här litar jag på att detta kommer att planeras på bästa sätt för att minimera påverkan. Ett förslag är här att så långt det är möjligt nyttja ytorna på Ön för materiallagring samt övriga behov byggprojektet har (bodas etc.) då detta skapar minst påverkan för boende i området. De största farhågorna jag har är det relativt stora

arbetsområde som markerats ut på kartan i parken mellan Tegs äldreboende och Tegsgårdens herrgård. Vårt önskemål är här att en långsiktig plan för parkmiljön och eventuella nya gång/cykelvägar kring byggnadsminnet tas fram samt att en inventering och bevarandeplan för matkällaren som tidigare hörde till fastigheten inkluderas.

Kommentar

Detaljplanen är avgränsad till att omfatta bara det område som krävs för gång- och cykelbroarna, deras brofästen, anslutningar till befintliga gång- och cykelstråk på Teg respektive Öbackasidan samt gång- och cykelväg över norra Ön – d.v.s. den långsiktiga markanvändningen. Detaljplanen reglerar inte tillfällig markanvändning under byggskedet. Detaljplanens konsekvenser beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande planen.

Parallellt med detaljplanen söks tillstånd för vattenverksamheten, enligt 11 kap miljöbalken. Det tillståndet är avgränsat att omfatta hela det område som påverkas av broarna på kort, medellång och lång sikt. Med kort sikt avses normalt miljöeffekter som uppstår under anläggningsskedet. Med medellång sikt tittar man på miljöeffekter som kan uppstå under brons drifttid och på lång sikt de miljöeffekter som riskerar att kvarstå även efter avveckling. Detta innebär att arbetsområdet som påverkas av miljöeffekter under anläggningsskedet av bron kommer att ingå i den kommande miljökonsekvensbeskrivningen för vattenverksamhet.

YTTRANDE 20

Svårt att som vanlig medborgare förstå hur stort detta projekt är. Förstå vad det får för konsekvenser för älven, miljön, och naturen i stort. Svårt att ha nån uppfattning redan nu. Men vis från tidigare brobyggen (här och i Skellefteå tex.) måste det ju vara fullkomligt, fullkomligt säkert att klara bygget i tid för att få EU-pengarna, för att man över huvudtaget ska starta.

Kommentar

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nya gång- och cykelbroar då planen reglerar hur kommunens mark och vatten får användas. Konsekvenser för älven, miljön, och naturen i stort kommer att redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande detaljplanen.

Ett genomförande av planen kräver också att tillstånd om vattenverksamhet erhållits. Detaljplanen ger förutsättningar för möjligheten att ta del av beviljat Stadsmiljöavtal, för medfinansiering av genomförandet. Definitivt beslut om byggstart har inte fattats av kommunen i dagsläget.

YTTRANDE 21

Det är nu tredje gången jag lämnar in synpunkter gällande detaljplaner för Ön i Umeå. Vid de två andra detaljplanerna har ingen från berörd avdelning

på Kommunen bemödat sig att svara på frågor eller synpunkter som lämnats. Har inga större förhoppningar att det sker denna gång heller. Samrådsförfarandet är bara ett spel för galleriet som man brukar säga när allt egentligen är bestämt på förhand.

Denna detaljplan gällande två GC-broar saknar helt grund in något aktuellt behov för oss som bor på Ön. Det finns behovsmässigt ingen anledning av dessa broar så länge exploateringen av norra Ön är ett reellt beslutat och godkänt projekt. Det är lång ifrån säkert att norra Ön överhuvudtaget blir av. Lägg resurser och pengar där det finns ett faktiskt behov. Om alla miljöer som utredningar kostat i stället satsats på nuvarande bron över Lillån hade den både varit ny, bred och trafiksäker. Vi är i mycket större behov av en trafiksäker GC-bro över Lillån för alla de oskyddade trafikanter som behöver samsas med dubbelriktad trafik på den smala befintliga bron. Det finns ingen bro eller plats i Umeå Kommun som så osäker för oskyddade gång och cykelåkare som just bron över Lillån. Här åker lastbilar med gods, hjullastare med fulla grusskopor, bilar, cyklister, motionärer och små skolbarn huller om buller med stora risker för personskador utan att Ni med planeringsmonopol gör något. Ni ansvariga säger att Lillåbron är godkänd gällande dåtidens regler men faktum är att den snarast är livsfarlig! Jag förutsätter att ansvarige om det nu finns någon ställer sig upp när ett skolbarn blir skadat och tar på sig ansvaret. Jag och många på Ön vill och tycker det är mycket viktigare att nuvarande bro över Lillån åtgärdas snarast än att orimligt mycket resurser och skattepengar läggs på två helt omotiverade skrytbroar till projekt. Bron från Ön (mitten av planerat bostadsområde) till norra sidan förkortar avståndet till centrum från 2000 m till 1200 m. Endast 800 m kortare väg än idag, till vilken kostnad och nytta? Broar är inte billiga! Lundabron, Västra länken bron och Karlsgårdsbron i Skellefteå är tre skrämmande exempel. Bron från Ön till Tegssidan, vem är den till för? Om nya bil bron byggs och nuvarande bron över Lillån omvandlas till GC-bro vad behövs ytterligare en GCbro till? Två GC-broar på ett avstånd om 400 m, det måste vara feltänkt! Bron hamnar nära äldreboendet på Teg. Visst ingår det i planerna och budgeten att åldringarna får mer personal som kan ta dem ut på bron till Ön? Kanske det är därför det ska byggas en bro!? Det kanske är förklaringen. Läget för bron kommer väldigt nära Vestbergs pulkbacke. Den får inte förstöras av broplanerna utan att i så fall ersättas med annan motsvarande backe. Sluta slänga skattepengar på broar, utredningar och annat innan ni vet att projektet norra Ön är genomförbart.

Kommentar

Synpunkter som lämnas i samråd sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen offentliggörs till detaljplanens granskningsskede, som är nästa tillfälle att lämna synpunkter, på det justerade planförslaget. Projektet Norra Ön är ett stort projekt som av olika anledningar innehållit flera delprocesser som resulterat i att parallella planändringen slagits ihop respektive brutits ur det stora detaljplaneärendet. Det är olyckligt om det skapat förvirring.

De två nya broarna är en viktig del i den infrastruktur som behövs för Umeås fortsatta utveckling ska kunna ske hållbart. Broarna kommer att sammanbinda stadsdelarna på norra och södra sidan älven via den planerade bebyggelsen på norra Ön och bli en värdefull genväg för fotgängare och cyklister till stora målpunkter i staden. Pulkabacken kommer att vara kvar även i framtiden.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planområdet justeras efter justerat läge för gång- och cykelbro över Lillån.
- Regleringen av vertikal avgränsning av gång- och cykelbroar samt vattenområde justeras och förtydligas

Planbeskrivningen

- Resultatet från miljökonsekvensbeskrivningen arbetas in i planbeskrivningen.
- Beskrivningar revideras och förtydligas utifrån inkomna synpunkter och nya underlag.

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2026



Tjänsteskrivelse

2026-09-11

Byggnadsnämnden

Borrmaskinen 1 m.fl.

Diariennr: BN-2026/00125

Planbesked för Borrmaskinen 1 m.fl.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden inleder inte planläggning av Borrmaskinen 1 m.fl.

Skäl till beslut

Planansökan syftar huvudsakligen till att i efterhand skapa planstöd för åtgärder som uppförts i strid med gällande detaljplan. Den sammantagna bedömningen är att det saknas skäl att initiera en planprocess för att möjliggöra redan utförda avvikelser.

Den aktuella detaljplanen är relativt ny, laga kraft 2020, och har antagits efter en planprocess där olika allmänna och enskilda intressen har vägts mot varandra. I processen har berörda sakägare och grannar getts möjlighet till insyn och yttrande. Byggnadsnämnden har tillsammans med detaljplanering gjort bedömningar av platsens lämplighet och därefter antagit detaljplanen.

Att kort tid efter att detaljplanen antagits ändra planen för att anpassa den till redan utförda avvikelser bedöms motverka detaljplanens funktion och minska förutsägbarheten i planprocessen. Det riskerar även att försvaga tilltron till den prövning som gjort inom ramen för detaljplanearbetet. Detaljplanering vill framhålla att frågan är av principiell karaktär. Ett sådant tillvägagångssätt bedöms inte vara förenligt med kommunens principer för detaljplanering och kan dessutom få prejudicerande verkan.

Vidare bedöms den efterfrågade planändringen inte tillskapa nya bostadsenheter eller medföra sådan allmän nytta att kommunens planresurser bör prioriteras för ändamålet.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att bekräfta befintliga förhållanden samt att skapa förutsättningar för inglasade balkonger och sophantering.

Kategori och prioritet

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00125

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Umeå stadskärna och har en total area på ca 4 400 m². Området avgränsas av Sandåsvägen i söder och Utfartsvägen i väst.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens avsikt med ansökan är att ändra detaljplanen i syfte att bekräfta de byggnader som faktiskt har uppförts inom området. Detta mot bakgrund av att de kulturvärden som detaljplanen avsåg att bevara inte längre finns kvar.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00125

Därutöver finns andra avvikelser från detaljplanen som sammantaget begränsar möjligheterna att utveckla området, exempelvis för framtida inglasning av balkonger och sophantering. I samband med tidigare bygglovsprövning har det konstaterats att de befintliga balkongerna inte rymms inom detaljplanens angivna byggrätt.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

Området omfattas av *Fördjupningen för Umeå* och ansökan bedöms vara förenlig med denna. Eftersom ansökan syftar till att bekräfta befintliga förutsättningar och inte innebär att några nya bostadsenheter tillskapas, bedöms åtgärden inte bidra i någon nämnvärd omfattning till översiktsplanens intentioner.

Historik

Gällande detaljplan 2480K-P2020/19 medger område för bostadsändamål och komplementbyggnader. Detaljplanen antogs 2018 men fick laga kraft först 2020 efter att den överklagats. Byggnadsnämnden beviljade 2022 bygglov för flerbostadshus inom planområdet.

Vid genomförandet har flera avsteg från detaljplanens intentioner förekommit. Bland annat har den byggnad som reglerats med *q – skydd av kulturvärden*, utpekad i *Byggnadsordning Väst på stan*, ersatts med förrådsbyggnad. I samband med rivningslovet bedömde Västerbottens museum att de kulturvärden som detaljplanens q-bestämmelse avser att skydda därmed har gått förlorade.

Vidare har byggrätt avsedd för bostadsändamål i stället använts för carport, trots att detaljplanen avsåg att parkering skulle lösas genom ett underjordiskt garage.

Det konstaterades även att balkonger uppförts utan bygglov på mark som enligt detaljplanen är avsedd för komplementbyggnader. Byggnadsnämnden beviljade den 16 oktober 2024 bygglov i efterhand för balkongerna. Beslutet överklagades och upphävdes av Länsstyrelsen genom beslut den 12 september 2025. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att avvikelsen inte kan ses som liten då balkonger är mätvärda och i sin helhet placerade på mark avsedd för komplementbyggnader.

Service och infrastruktur

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00125

Fastigheterna ingår i verksamhetsområde för alla tre nyttigheter (dagvatten, vatten och avlopp). Det finns goda förutsättningar för hållbara färdvägar med närhet till kollektivtrafik samt huvudnät för gång- och cykel.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Platsen bedöms i sig vara lämplig för bostadsändamål i enlighet med övergripande mål. Den efterfrågade planändringen bedöms dock i begränsad omfattning bidra till kommunens övergripande utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål. Området är till största del redan färdigställt och planens huvudsakliga syfte bedöms därmed redan vara genomfört. Förslaget innebär inte att nya bostadsenheter tillskapas och bedöms inte heller generera ett sådant tillskott av verksamheter, service eller offentliga kvaliteter att det medför allmän nytta ur ett kommunövergripande perspektiv. Mot denna bakgrund anses det inte motiverat att prioritera kommunens planresurser för ändamålet.

Sammanfattningen bedömning

Platsen bedöms i sig vara lämplig för bostadsändamål utifrån de övergripande målen. Att ändra en relativt ny detaljplan för att anpassa den till redan utförda avvikelser bedöms däremot motverka detaljplanens funktion och minska förutsägbarheten i planprocessen.

Den efterfrågade planändringen tillskapar inte nya bostadsenheter eller medföra sådan allmän nytta att kommunens planresurser bör prioriteras för ändamålet.

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 ny plan att ta ett helhetsgrepp utifrån de beslut som är givna i strid mot den gällande planen. Bedömningen är att övriga avvikelser bör behandlas och belysas i ett sådant helhetsgrepp, liksom förutsättningarna för eventuell framtida utveckling av fastigheten. Vidare 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

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00125

Om planarbete inleds står exploatören för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 3, 12 875 kr.

Bilaga

Yttrande från sökande

Beredningsansvarig

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

2026-09-11

Sida 1 av 4

BORRMASKINEN 1, 20, 21 samt S:1

Yttrande- Ändring av detaljplan

2480K-P2020/19

Skäl till beslut

Ägandet av fastigheterna har numera övergått från produktionsbolaget **Umaninvest Umeå AB till BRF Borrmaskinen för fortsatt drift- och förvaltning** i 50 år och mer. Tidigare ägare och byggherre vill överlämna byggprojektet med korrekta och tidsenliga förhållanden, ett "nuläge" till BRF Borrmaskinen.

Begäran om ändring av detaljplan d v s borttagandet av q-märkning av den rivna "parstugan" har ej varit juridiskt korrekt och möjligt att göra, så länge genomförandetiden har löpt.

Motivering

Skyddsbestämmelsen q avsåg en byggnad med utpekat kulturvärde. Byggnaden har rivits med stöd av lagakraftvunnet beslut. Då skyddsobjektet inte längre existerar kan bestämmelsen inte längre uppfylla sitt syfte och ska därför utgå ur detaljplanen. Västerbottens Museum har varit delaktiga genom hela detaljplaneprocessen samt beretts möjlighet att formulera yttrande kring rivningsbeslutet på begäran från bygglov.

Vad som blir aktuellt i framtiden är BRF Borrmaskinens beslut. Dock kan man notera att önskan om inglasning av balkonger snabbt efterfrågats av bostadsrättsinnehavarna. Likaså aviseras en förändring av sophantering inom Umeå kommun, ja även hela landet i sig som ska uppfylla samhällets krav, som på sikt kan bli en fråga för bostadsrättsföreningar att hantera.

Därav lämpligheten att ta bort q-märkning av den rivna parstugan som inte har något skyddsvärde efter att beslut om rivningslov har tagits av byggnadsnämnden. I efterhand har vi kunnat konstatera att q-märkningen "hovrar" över Borrmaskinen, då det vid ansökan av nya komplementbyggnader även söktes bygglov för de sex (6) utpekade balkongerna som beviljades bygglov efter beslut i byggnadsnämnden men som grannar överklagade till Länsstyrelsen och beslutet revs upp. Det läggs på en avvikelse redan från början och adderas, oavsett vilket ärende det gäller. Detta medförde att de aktuella balkongerna inte kunde hanteras i samma ärende och exkluderades efter påtalande från bygglov från ansökan.

I samband med rivningsbeslut av parstugan ansåg Västerbottens Museum att q-märkning skulle tas bort. Se bifogat yttrande från Västerbottens Museum samband med rivningsbeslutet i byggnadsnämnden 2022.

Den byggrätt som inte utnyttjats kvarstår liksom möjligheten att bygga ett underjordiskt garage. Marklovplikten har respekterats och uppfyllts. Även grannars synpunkter och önskemål har tagits emot och tillmötesgåtts. Detaljplaner är till för att följas och är **alltid** avsikten, dock när förändringar sker under byggtiden ställs ofta saker på sin spets, tidsramar, mindre eller större avvikelser, så förstår vi att uppdelning av vissa förändringar behöver ske i flera ärenden, i synnerhet m a p tiden och som i detta fall i vilket skede byggprojektet står i.

Nuläget

Detaljplan **2480K-P2020/19** avser **Borrmaskinen 1, 20, 21 samt S:1 inom Grubbe**. Planen innehåller skyddsbestämmelser för kulturvärden och genomförandetiden anges till fem år från laga kraft. Alla äldre byggnader är rivna, även den utpekade fastigheten benämnd "parstugan". Kvarstår gör uppmaningen från Västerbottens Museum att skyddsbestämmelsen q tas bort. "Om rivning av bostadshuset beviljas måste gällande detaljplan ändras och skyddsbestämmelsen q tas bort". Se BN-2022/00649.

Genomförandetiden fem (5) år för detaljplanen passerades 2025-11-30.

Kommentar till tjänsteskrivelse:

När beslut fattats om rivning av "parstuga" föranledde detta nya beslut i form av komplementbyggnaders utformning och placering m m.

När rivningen av parstugan vunnit laga kraft så krävdes det snabba åtgärder för en ersättningsbyggnad. Teknikrum och undercentral har varit placerat i dåvarande "parstugan" i de ursprungliga bygglovshandlingarna. Viktigt att möjliggöra att teknisk försörjning såsom värme m m kommer i gång på rätt tid till de två huvudbyggnaderna. Då föreslogs ett uppförande av komplementbyggnader i form av "dubbelstuga". Den större av dessa med samma BYA som den ursprungliga "parstugan" i ett plan. En mindre komplementbyggnad erfordras också för erforderligt antal förråd till samtliga bostadsrätter. Gestaltning och placering har tagit intryck av "dubbelstuga" för att skapa ett trivsamt inslag i stadsdelen.

Q-märkningen har skapat förseningar till följd av yttrande, överklaganden både under detaljplanearbetet samt bygglovfrågor för komplementbyggnader, carport m m.

Angående parkeringsplatser läge/ utformning och ett eventuellt underjordiskt garage.

Ingen kravställan på underjordiskt garage finns i detaljplanen. Erforderliga p-platser i markplanet har kunnat tillskapas liksom utrymme för en carport med nio (9) platser, då placerade "mitt på gården". Grannfastighet önskade plank i tomtgräns för att undvika strålkastarljus m m och då valdes att placera carporten på prickad mark efter

2026-09-11

Sida 3 av 4

godkännande av bygglov. Med denna placering längs tomtgräns men på prickad mark, medförde att ytterligare tre (3) platser i carport inrymdes, vilket vi tycker är ett mervärde för föreningen, men räknas som avvikelse!

Balkonger och uteplatser för de 40 bostadsrätterna råder tolkningsfrågor om. Balkonger i rak linje under varandra, samma storlek. Från ursprungligt inskick av dåvarande arkitekt med balkonger i mark och övre våningsplan har under bygglovsprocessen sex (6) balkonger ändrats till franska balkonger samt uteplatser i markplan.

Uppenbarligen har planbeskrivning varit svårtolkad då det är tydligt att man får bygga balkonger i plan 2 över prickad mark. Frågor har ställts vid flertalet tillfällen till dåvarande detaljplanechef, som sagt att detaljplaner ska tolkas med en "öppensinnighet" då all text ej kan skrivas. Under planbestämmelser har man tydligt angett att balkonger får placeras på prickad mark, men ej omnämnt vad som gäller för kryssad mark, mark som får bebyggas med komplementbyggnader. Vi har svårt att se att något komplement skulle vara möjligt mot fasader eller så nära att dagsljus m m skulle förhindras.

Planlösningen för bägge huskropparna är lika i alla våningar med tillhörande uteplatser eller balkonger och det blir likställigt oavsett storlek på lägenheten. Vi konstaterar också att boende nyttjar den egna balkongen eller uteplatsen. Friytan på gården är mer av gemensam karaktär.

Ingen utförlig beskrivande text angående balkonger finns i planbeskrivningen. I planbestämmelser är följande angett: "Balkonger från andra våningen och upp får kraga ut över prickmark inom kvartersmark 4 kap 11 §

Marklovsplikten enligt planbeskrivningen har följts och önskemål från grannfastigheter har beaktats.

Carport och plank – önskemål från grannar med placering/ funktion.

Juridisk utgångspunkt

Q-bestämmelsen gäller tills detaljplanen ändras eller upphävs. Om det skyddade objektet rivits genom lagakraftvunnet beslut kan kommunen pröva om bestämmelsen fortfarande fyller ett planeringssyfte. Det gör den ej!

Kan man vid en bygglovprövning ange att avvikelse ej ska räknas in då skyddsobjektet är rivet under gällande detaljplan?

Utiifrån de eftersök och förfrågningar som vi har gjort är det korta svaret **normalt nej**.

På Boverkets hemsida finner man uppgift om att "En bygglovsprövning ska utgå från **gällande detaljplan**, oavsett om en byggnad som omfattas av en q-bestämmelse har rivits eller inte. Så länge q-bestämmelsen fortfarande finns kvar i detaljplanen är den formellt bindande vid lovprövningen. Att skyddsobjektet har rivits innebär inte automatiskt att bestämmelsen upphör att gälla. Enligt Boverket.

2026-09-11

Sida 4 av 4

Argument för ändring av plan – Vad är kulturvärdet?

1. Planen bör spegla faktiska förhållanden. Se BN-2022/00649 Västerbottens Museums yttrande DNR 395/22
2. Det utpekade skyddsobjektet "parstugan" finns inte längre.
3. Genomförandetiden har löpt ut 2025-11-30.
4. Borttagande av q-bestämmelsen påverkar inte den utpekade "parstugan" där rivningsbeslut har fattats enligt BN-2022/00649
5. Detaljplanen blir tydlig för kommun och fastighetsägare. Likaså blir det enklare för gemene man att förstå planens avsikt och syfte.

Praxis och rättsliga överväganden

Kommuner har i flera fall valt att ta bort skyddsbestämmelser där skyddsobjektet inte längre existerar.

Fyller q-bestämmelsen ett legitimt syfte sett från detaljplanering?

Överklaganderisk

Låg till måttlig om rivningslovet vunnit laga kraft, byggnaden är riven och **kulturvärdet har varit kopplat till byggnaden.**

Hänvisning

Hänvisning till insända dokument/ yttrande från Västerbottens Museum BN-2022/00649 samt detaljplan med tillhörande planbeskrivning.



Tjänsteskrivelse

2026-09-09

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen. Informationen innehåller denna månad:

- Ärendemängd och beslut under augusti
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-09

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Förnamn, Efternamn
Befattning

Nicklas Fryksten
bygglövschef



Tjänsteskrivelse

2026-09-11

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden juni och augusti 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under juni och augusti 2026.

Ärendebeskrivning

Redovisning av ärenden beslutade på nämndens vägnar med stöd av byggnadsnämnden fastställda delegationsordning och förvaltningschefens vidaredelegation samt anmälningssärenden.

Juni

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

Lantmäteri:

- Sammanställning av beslut om namnsättning enligt förteckning.

Augusti

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- Sammanställning av beslut om återkallade/avskrivna/avvisade detaljplaneärenden enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 81 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 703 236 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

4. Lantmäteri:

- Sammanställning av beslut om namnsättning enligt förteckning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00009

5. Miljö- och hälsoskydd:

- Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

Anmälningsärenden

- Sammanställning av överinstansernas domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och detaljplaneärenden enligt förteckning.

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
LOV-PBL-tillstånd							
BN 2026-000419	INSPEKTÖREN 2	D 2026-001141	Beslut	2026-08-05		Delegation	
2026-04-14	KOLVAKTARGRÄND 4	2026-08-05	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för fasadändring av enbostadshus							
BN 2026-000581	LILJEKONVALJEN 3	D 2026-001142	Beslut	2026-08-06		Delegation	
2026-05-21	STATIONSGATAN 12	2026-08-06	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för fasadändring av enbostadshus							
BN 2026-000607	BÅTSMANNEN 1	D 2026-001171	Beslut	2026-08-13		Delegation	
2026-05-26		2026-08-13	Avskrivning			Magdalena Salmi	
Bygglov för uppförande av plank							
BN 2026-000711	SINGELN 27	D 2026-001172	Beslut	2026-08-13		Delegation	
2026-06-18		2026-08-13	Avskrivning			Magdalena Salmi	
Bygglov för skylt/ljusanordning affärshus							
BN 2026-000642	SINGELN 13	D 2026-001180	Beslut	2026-08-14		Delegation	
2026-06-03	FORMVÄGEN 8C	2026-08-14	Avskrivning			Magdalena Salmi	
Bygglov för skylt/ljusanordning på affärshus							
BN 2026-000630	SOFIEHEM 3:12	D 2026-001212	Beslut	2026-08-19		Delegation	
2026-06-01	LASARETTSBACKEN 7	2026-08-19	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves	
Tidsbegränsat bygglov för skylt/ljusanordning på kontorshus i fem år							
BN 2026-000752	BULLMARK 4:120	D 2026-001254	Beslut	2026-08-24		Delegation	
2026-06-26	ROBERTSFORSVÄGEN 37	2026-08-24	Avskrivning			Jesper Lundmark	
Rivningslov för rivning av drivmedelsanläggning							
BN 2026-000215	VÄSTERBACKA 1:29	D 2026-000305	Beslut	2026-08-26		Delegation	
2026-02-26	VÄSTERBACKA 16	2026-08-26	Avskrivning			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000751	JONASBO 1	D 2026-001292	Beslut	2026-08-27		Delegation
2026-06-26	TALLVÄGEN 59	2026-08-27	Avskrivning			Magdalena Salmi
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000693	STADSLIDEN 2:1	D 2026-001181	Beslut	2026-08-14	Ej lovpliktigt	Delegation
2026-06-15		2026-08-14	Avvisning			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av väderskydd						
BN 2026-000609	SLÖJDAREN 3	D 2026-001256	Beslut	2026-08-24	Ej lovpliktigt	Delegation
2026-05-26	HOVRÄTTSGATAN 3	2026-08-24	Avvisning			Anna-Karin Risnert
Bygglov för fasadändring av kontorshus						
BN 2026-000337	GRUBBE 9:21	D 2026-001298	Beslut	2026-08-28	Ej komplett	Delegation
2026-03-26		2026-08-28	Avvisning			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av drivmedelsanläggning						
BN 2026-000576	HÖRNEÅ 8:2	D 2026-001143	Beslut	2026-08-06	Beviljas	Delegation
2026-05-20	INDUSTRIVÄGEN 30	2026-08-06	Bygglov			Anna-Karin Risnert
Bygglov för tillbyggnad av lagerbyggnad						
BN 2026-000557	BÄRNSTENEN 30	D 2026-001173	Beslut	2026-08-13	Beviljas	Delegation
2026-05-17	BÄRNSTENSVÄGEN 99	2026-08-13	Bygglov			Magdalena Salmi
Frivilligt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000593	FORMEN 2	D 2026-001187	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation
2026-05-25	FORMVÄGEN 3	2026-08-14	Bygglov			Magdalena Salmi
Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från handel till livsmedelsbutik t.o.m. 2031-06-23						
BN 2026-000247	STADSLIDEN 6:6	D 2026-001206	Beslut	2026-08-19	Beviljas	Delegation
2026-03-09	ARTEDIGRÄND 3	2026-08-19	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för ändrad användning samt till- och ombyggnad av utbildningslokaler						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000512	RÖBÄCK 73:2	D 2026-001208	Beslut	2026-08-19	Beviljas	Delegation	
2026-05-06	RIKSVÄGEN 109	2026-08-19	Bygglov			Anna-Karin Risnert	
Bygglov för tillbyggnad av garage							
BN 2026-000724	STADSLIDEN 2:1	D 2026-001219	Beslut	2026-08-19	Beviljas	Delegation	
2026-06-23		2026-08-19	Bygglov			Jesper Lundmark	
Bygglov för nybyggnad av stödmur (ny prövning)							
BN 2026-000718	SCHABLONEN 1	D 2026-001226	Beslut	2026-08-20	Beviljas	Delegation	
2026-06-23	LÄRLINGSGATAN 26	2026-08-20	Bygglov			Jesper Lundmark	
Bygglov för nybyggnad av tälthall							
BN 2026-000756	OSTNÄS 1:64	D 2026-001229	Beslut	2026-08-20	Beviljas	Delegation	
2026-06-28	OSTNÄS 166	2026-08-20	Bygglov			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av fritidshus, installation av eldstad och rivning av befintliga byggnader							
BN 2026-000653	INNERTAVLE 15:8	D 2026-001231	Beslut	2026-08-20	Beviljas	Delegation	
2026-06-04	INNERTAVLE 641	2026-08-20	Bygglov			Jesper Lundmark	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage (ny prövning)							
BN 2026-000672	HADDINGEN 1:102	D 2026-001259	Beslut	2026-08-24	Beviljas	Delegation	
2026-06-09	YTTRE-LÅNGVIKEN 410	2026-08-24	Bygglov			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintlig byggnad samt installation av eldstad							
BN 2026-000606	VIDAR 2	D 2026-001271	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2026-05-26	KUNGSGATAN 79	2026-08-25	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt mur och plank							
BN 2026-000538	UMEÅ 2:1	D 2026-001281	Beslut	2026-08-27	Beviljas	Delegation	
2026-05-12		2026-08-27	Bygglov			Jesper Lundmark	
Bygglov för nybyggnad av toalettbyggnad och rivning av toalettbyggnad							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000676	PLATTAN 4	D 2026-001287	Beslut	2026-08-27	Beviljas	Delegation	
2026-06-10	PLATTVÄGEN 9	2026-08-27	Bygglov			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad, stödmurar och parkeringsplatser							
BN 2026-000864	THOR 4	D 2026-001289	Beslut	2026-08-27	Beviljas	Delegation	
2026-08-19	ÖSTRA RÅDHUSGATAN 6A	2026-08-27	Bygglov			Magdalena Salmi	
Bygglov för ändrad användning av kontorshus							
BN 2026-000530	INNERTAVLE 21:3	D 2026-001299	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-05-10	SILLVIKEN 752	2026-08-28	Bygglov			Baraa Markabi	
Bygglov för nybyggnad av fritidshus inkl. lovbefriad åtgärd och nybyggnad av garage med carport och rivning av befintliga byggnader samt installation av eldstad							
BN 2026-000631	ÖN 5:92	D 2026-001301	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-06-01	ÖVÅGEN 15C	2026-08-28	Bygglov			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad							
BN 2026-000539	ÖN 3:16	D 2026-001302	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-05-12	STORÅVÅGEN 3	2026-08-28	Bygglov			Baraa Markabi	
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus							
BN 2026-000313	FATET 3	D 2026-001306	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-03-20	FÄTVÅGEN 5	2026-08-28	Bygglov			Anna-Karin Risnert	
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad							
BN 2026-000632	HÖSSJÖ 4:37	D 2026-001183	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation	
2026-06-02	HÖSSJÖ 313	2026-08-14	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad (ny prövning)							
BN 2026-000735	HISSJÖN 23:8	D 2026-001184	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation	
2026-06-24	YTTRE-LÅNGVIKEN 206	2026-08-14	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad (Ny prövning).							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-09-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000543 2026-05-12 Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad	REGEOMETET 2:1	D 2026-001192 2026-08-14	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-08-14	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000399 2026-04-13 Bygglov för anordnande av altan	STRÖM 4:17 STRÖMBÄCK 360	D 2026-001197 2026-08-17	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-08-17	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves	
BN 2026-000729 2026-06-24 Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad	BÖLEÅ 1:77 BÖLEVÄGEN 69	D 2026-001200 2026-08-17	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-08-17	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	
BN 2026-000721 2026-06-23 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	HOLMSUND 6:19	D 2026-001202 2026-08-18	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-08-18	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	
BN 2026-000623 2026-05-29 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	SOFIEHEM 3:12 LASARETTSBACKEN 7	D 2026-001211 2026-08-19	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-08-19	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves	
BN 2026-000462 2026-04-25 Bygglov för nybyggnad av garage	NORRFORS 1:22	D 2026-001217 2026-08-19	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-08-19	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000454 2026-04-22 Bygglov för fasadändring av enbostadshus	NORRSKENET 6 RINGVÄGEN 76	D 2026-001224 2026-08-19	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-08-19	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000405 2026-04-13 Bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt	UMEÅ 2:1	D 2026-001248 2026-08-24	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-08-24	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-09-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000715	GENERATORN 7	D 2026-001255	Beslut	2026-08-24	Beviljas	Delegation	
2026-06-22	FÖRRÅDSVÄGEN 15	2026-08-24	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Bygglov för fasadändring och ändrad användning av lagerlokal till verkstadslokal							
BN 2026-000432	SÅVAR 31:30	D 2026-001257	Beslut	2026-08-24	Beviljas	Delegation	
2026-04-19	SKEPPSVIK 208	2026-08-24	Bygglov inkl. startbesked			Anna-Karin Risnert	
Bygglov för nybyggnad av garage med carport							
BN 2026-000549	GENERATORN 7	D 2026-001264	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2026-05-13		2026-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för fasadändring av industribyggnad med uppsättning av skylt/ljusanordning							
BN 2026-000475	SOFIEHEM 10:47	D 2026-001266	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2026-04-28	BERGSBODA 150	2026-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves	
Bygglov för tillbyggnad av garage							
BN 2026-000806	MOTSTÅNDET 4	D 2026-001273	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2026-07-08	STRÖMVÄGEN 4	2026-08-25	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi	
Bygglov för nybyggnad av drivmedelsanläggning							
BN 2026-000857	ÄLGÖXEN S:3	D 2026-001288	Beslut	2026-08-27	Beviljas	Delegation	
2026-08-19		2026-08-27	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med miljörum (Ny prövning)							
BN 2026-000596	TEGLET 6	D 2026-001293	Beslut	2026-08-27	Beviljas	Delegation	
2026-05-25	MURBRUKSVÄGEN 4	2026-08-27	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi	
Bygglov för skylt/ljusanordning på industribyggnad							
BN 2026-000783	RÖBÄCK 34:1	D 2026-001296	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-07-02	SKRAVELSJÖVÄGEN 2	2026-08-28	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark	
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad t.o.m. 2036-07-02							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000471	ASPGÅRDAN 3	D 2026-001308	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation
2026-04-27	BOSTÄLLSVÄGEN 13	2026-08-28	Bygglov inkl. startbesked			Anna-Karin Risnert
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2025-000075	ÖN 2:42	D 2026-001249	Beslut	2026-08-24		Delegation
2025-01-23	SKILJEVÄGEN 42	2026-08-24	Byte av kontrollansvarig			Mikael Sjöström
Bygglov för ändrad användning från magasin till kontor, tillbyggnad och fasadändringar						
BN 2024-000026	PÄRLAN 17	D 2026-001250	Beslut	2026-08-24		Delegation
2024-01-12		2026-08-24	Byte av kontrollansvarig			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av matsal samt fasadändring och ändring av planlösning av skola						
BN 2026-000485	STÖCKSJÖ 20:8	D 2026-001176	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation
2026-04-29	STÖCKSJÖ KUSTVÄG 86	2026-08-14	Förhandsbesked			Magdalena Salmi
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000378	FORMEN 10	D 2026-001139	Beslut	2026-08-04	10 veckor	Delegation
2026-04-08	FORMVÄGEN 9B	2026-08-04	Förlängning av handläggningstid			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad och tillbyggnad av carport samt rivning av befintlig komplementbyggnad						
BN 2026-000575	MATRISEN 7	D 2026-001166	Beslut	2026-08-12	10 veckor	Delegation
2026-05-20	LÄRLINGSGATAN 19	2026-08-12	Förlängning av handläggningstid			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av industribyggnad						
BN 2026-000518	RÖBÄCK 21:6	D 2026-001282	Beslut	2026-08-26	10 veckor	Delegation
2026-05-07		2026-08-26	Förlängning av handläggningstid			Bruno Cordeiro Alves
Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad						
BN 2026-000637	KOMMUNALHUSET 3	D 2026-001304	Beslut	2026-08-28	10 veckor	Delegation
2026-06-02	BACKENVÄGEN 146	2026-08-28	Förlängning av handläggningstid			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt rivning						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2024-001185	HANDLAREN 23	D 2026-001213	Beslut	2026-08-19		Delegation	
2024-10-18		2026-08-19	Kompletterande villkor			Mikael Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med underjordiskt garage, komplementbyggnad och parkeringsplatser (BN-2021/02031)(ny prövning)							
BN 2026-000474	SÖDERVIK 1:33	D 2026-001214	Beslut	2026-08-19		Delegation	
2026-04-28	SÖDERVIK 265	2026-08-19	Kompletterande villkor			Van Tri Nguyen	
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad inkl lovbeFriad åtgärd							
BN 2024-000550	BOKEN 24	D 2026-001272	Beslut	2026-08-25		Delegation	
2024-05-10		2026-08-25	Kompletterande villkor			Magnus Sjöström	
Bygglov för tillbyggnad av skola, nybyggnad av sophus, fasadändring, ombyggnad samt rivning							
BN 2026-000595	HOLMSUND 2:66	D 2026-001198	Beslut	2026-08-17	Beviljas	Delegation	
2026-05-25		2026-08-17	Marklov			Anna-Karin Risnert	
Marklov för schaktning/utfyllnad							
BN 2024-000199	RIDDARBORGEN 2	D 2026-001138	Beslut	2026-08-04	Beviljas	Delegation	
2024-02-26	STORGATAN 56	2026-08-04	Slutbesked			Van Tri Nguyen	
Bygglov för utväändig ändring residenset							
BN 2026-000278	SUNNVANSJÖ 1:10	D 2026-001140	Beslut	2026-08-05	Beviljas	Delegation	
2026-03-13	SUNNVANSJÖ 111	2026-08-05	Slutbesked			Van Tri Nguyen	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad							
BN 2025-000623	HOLMSUND 7:123	D 2026-001144	Beslut	2026-08-07	Beviljas	Delegation	
2025-05-14	LÖVÖUDDEN 173	2026-08-07	Slutbesked			Van Tri Nguyen	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad samt rivning av fritidshus							
BN 2025-000217	IVARSBODA 4:3	D 2026-001148	Beslut	2026-08-10	Beviljas	Delegation	
2025-02-25	IVARSBODA 345	2026-08-10	Slutbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad samt rivning av befintligt fritidshus							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-000137 2025-02-06	FÄLTSPATEN 2	D 2026-001150 2026-08-10	Beslut Slutbesked	2026-08-10	Interimistiskt	Delegation Magnus Sjöström	
Bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser							
BN 2025-000624 2025-05-14	TEGLET 6	D 2026-001153 2026-08-11	Beslut Slutbesked	2026-08-11	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad							
BN 2026-000673 2026-06-09	HÖRNEÅ 8:534 KALVARSSKATAN 14	D 2026-001160 2026-08-11	Beslut Slutbesked	2026-08-11	Beviljas	Delegation Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-000887 2025-07-11	GRUBBE 13:1 FORSLUNDA 1	D 2026-001163 2026-08-12	Beslut Slutbesked	2026-08-12	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av cykelskärmtak							
BN 2025-000750 2025-06-09	RESEDAN 3 HIMMELSKA FRIDENS TORG 7	D 2026-001164 2026-08-12	Beslut Slutbesked	2026-08-12	Interimistiskt	Delegation Magnus Sjöström	
Bygglov för tillbyggnad, utvändig och inre ändring av vårdlokal samt stödmur							
BN 2025-000903 2025-07-25	MOTSTÅNDET 4 STRÖMVÄGEN 4	D 2026-001168 2026-08-12	Beslut Slutbesked	2026-08-12	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av cykelskärmtak							
BN 2025-001250 2025-10-27	SAGA 3 GÖTGATAN 3	D 2026-001178 2026-08-14	Beslut Slutbesked	2026-08-14	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen	
Bygglov för fasadändring och ändrad användnign av handel till kontor							
BN 2026-000375 2026-04-08	SÄVAR 31:17 SKEPPSVIK 209	D 2026-001179 2026-08-14	Beslut Slutbesked	2026-08-14	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus							

Adress Umeå kommun, Bygglov	Besöksadress Skolgatan 31A	Telefon/Fax 090-161361	Webbadress/E-post
---------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000153	CISTERNEN 2	D 2026-001186	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation	
2026-02-09	MASKINGATAN 5	2026-08-14	Slutbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av lager							
BN 2024-000407	HÖRNEÅ 67:5	D 2026-001189	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation	
2024-04-14	SUNDELINSVÄGEN 40	2026-08-14	Slutbesked			Peter Berggren	
Bygglov för nybyggnad av maskinhall och växthus							
BN 2024-000795	KARDANEN 16	D 2026-001196	Beslut	2026-08-17	Beviljas	Delegation	
2024-07-01	KARDANGATAN 13	2026-08-17	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad							
BN 2026-000544	SÖRMJÖLE 44:1	D 2026-001201	Beslut	2026-08-17	Beviljas	Delegation	
2026-05-12	BRÄNNÄSVÄGEN 83	2026-08-17	Slutbesked			Peter Berggren	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad							
BN 2024-000099	ARKEN 12	D 2026-001205	Beslut	2026-08-19	Interimistiskt	Delegation	
2024-01-31		2026-08-19	Slutbesked			Mikael Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader							
BN 2025-001380	TERRASSEN 1	D 2026-001216	Beslut	2026-08-19	Beviljas	Delegation	
2025-11-28	KYRKVÄGEN 13	2026-08-19	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring hiss i flerbostadshus							
BN 2025-001381	TRANAN 5	D 2026-001220	Beslut	2026-08-19	Beviljas	Delegation	
2025-11-28	NYGATAN 66	2026-08-19	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring hiss i flerbostadshus							
BN 2026-000548	NORRBYN 2:92	D 2026-001225	Beslut	2026-08-20	Beviljas	Delegation	
2026-05-13	NORRBYN 31	2026-08-20	Slutbesked			Niklas Gällstedt	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-000299	ERSMARK 9:22	D 2026-001235	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation	
2025-03-12	GAMLA ERSBODAVÄGEN 12	2026-08-21	Slutbesked			Mikael Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus							
BN 2024-001402	OBBOILA 21:30	D 2026-001236	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation	
2024-12-12	BERGA 110	2026-08-21	Slutbesked			Mikael Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad							
BN 2024-000004	REVISORN 2	D 2026-001239	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation	
2024-01-03	DOMAREVÄGEN 4	2026-08-21	Slutbesked			Peter Berggren	
Bygglov för inredande av ytterligare bostad i flerbostadshus, tillbyggnad med trapptak samt nybyggnad av parkeringsplats							
BN 2025-001031	RÖBÄCK 19:32	D 2026-001245	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation	
2025-09-10	BÖLEVÄGEN 85	2026-08-21	Slutbesked			Peter Berggren	
Bygglov för fasadändring, tillbyggnad och ändrad användning från enbostadshus till dagligverksamhet samt nybyggnad av parkeringsplatser							
BN 2026-000344	MARMORN 20	D 2026-001246	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation	
2026-03-29	MARMORVÄGEN 38	2026-08-21	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000511	SÖRBÖLE 6:35	D 2026-001251	Beslut	2026-08-24	Beviljas	Delegation	
2026-05-06		2026-08-24	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus							
BN 2026-000384	TÄFTEÅ 5:43	D 2026-001253	Beslut	2026-08-24	Beviljas	Delegation	
2026-04-09	LAXÖGERN 82	2026-08-24	Slutbesked			Van Tri Nguyen	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2023-000079	HISSJÖN 5:32	D 2026-001258	Beslut	2026-08-24	Beviljas	Delegation	
2023-12-10	HISSJÖ 33	2026-08-24	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2024-000366	FLURKBRÄNNNA 2:7	D 2026-001263	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2024-04-06	STENBÄCK 62	2026-08-25	Slutbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-000678	ÄLVAN 1	D 2026-001265	Beslut	2026-08-25	Delslutbesked	Delegation	
2025-05-23	SJÖFRUVÄGEN 6	2026-08-25	Slutbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av fyra komplementbyggnader							
BN 2025-000637	PROFESSORN 3	D 2026-001267	Beslut	2026-08-25	Interimistiskt	Delegation	
2025-05-16	PEDAGOGGRÄND 5B	2026-08-25	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och Inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring							
BN 2025-001148	PROFESSORN 2	D 2026-001268	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2025-10-01	PEDAGOGGRÄND 7B	2026-08-25	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om rivning av installationer i flerbostadshus							
BN 2025-000396	LÄNGÅNGET 2	D 2026-001270	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2025-04-01		2026-08-25	Slutbesked			Mikael Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av tre parhus, två längor kedjehus med fyra respektive fem enbostadshus och komplementbyggnader							
BN 2025-001040	IVARSBODA 2:91	D 2026-001275	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2025-09-12	SÖNNERSTGRUNDET 670	2026-08-25	Slutbesked			Peter Berggren	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000285	VÄSTERTEG 40:2	D 2026-001276	Beslut	2026-08-26	Interimistiskt	Delegation	
2026-03-16	TEGSVÄGEN 20	2026-08-26	Slutbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av idrottshall samt nybyggnad av parkeringsplatser (Ny prövning)							
BN 2026-000372	STIGBYGELN 5	D 2026-001277	Beslut	2026-08-26	Beviljas	Delegation	
2026-04-07	RIDVÄGEN 10	2026-08-26	Slutbesked			Magnus Sjöström	
Tidsbegränsat bygglov för bodetablering t.o.m. 2029-03-31							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-000187	IVARSBODA 1:33	D 2026-001278	Beslut	2026-08-26	Beviljas	Delegation	
2025-02-17	IVARSBODA 247	2026-08-26	Slutbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad							
BN 2026-000660	NORRMJÖLE 1:37	D 2026-001280	Beslut	2026-08-26	Beviljas	Delegation	
2026-06-05	SKATENVÅGEN 68	2026-08-26	Slutbesked			Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus							
BN 2024-001335	BACKSVALAN 3	D 2026-001285	Beslut	2026-08-26	Beviljas	Delegation	
2024-11-25	METARGRÄND 5	2026-08-26	Slutbesked			Peter Berggren	
Bygglov för inredande av ytterligare bostad flerbostadshus							
BN 2024-000576	BJÄNNSJÖ 1:58	D 2026-001291	Beslut	2026-08-27	Beviljas	Delegation	
2024-05-15	BJÄNNSJÖ 385	2026-08-27	Slutbesked			Van Tri Nguyen	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000293	ÄLVSBACKA 10	D 2026-001305	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-03-17	ÖSTRA FÄNGELSEGATAN 1	2026-08-28	Slutbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för skylt/ljusanordning på kontorshus							
BN 2024-000696	LOSKINET 1	D 2026-001309	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2024-06-10		2026-08-28	Slutbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av garage och nybyggnad av parkeringsplatser samt rivningslov för rivning av garage							
BN 2026-000743	OBBOLA 23:21	D 2026-001137	Beslut	2026-08-04	Beviljas	Delegation	
2026-06-25		2026-08-04	Startbesked			Van Tri Nguyen	
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000823	SÖRMJÖLE 3:68	D 2026-001145	Beslut	2026-08-07	Beviljas	Delegation	
2026-08-06	SÖDRA BLÅGRUNDSVÅGEN 47	2026-08-07	Startbesked			Van Tri Nguyen	
Anmälan om installation av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000826	HISSJÖN 6:37	D 2026-001147	Beslut	2026-08-10	Beviljas	Delegation	
2026-08-09	HISSJÖ 364B	2026-08-10	Startbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad							
BN 2026-000481	ÖSTERTEG 29:1	D 2026-001149	Beslut	2026-08-10	Delstartbesked	Delegation	
2026-04-29		2026-08-10	Startbesked			Van Tri Nguyen	
Bygglov för nybyggnad av garage							
BN 2026-000235	SÖRFORS 2:47	D 2026-001161	Beslut	2026-08-11	Beviljas	Delegation	
2026-03-04	SÖRFORS 57	2026-08-11	Startbesked			Peter Berggren	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad							
BN 2026-000825	SOFIEHEM 10:67	D 2026-001162	Beslut	2026-08-11	Beviljas	Delegation	
2026-08-07	STOR-SANDSKÅR 21	2026-08-11	Startbesked			Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus							
BN 2026-000667	BACKEN 5:44	D 2026-001165	Beslut	2026-08-12	Beviljas	Delegation	
2026-06-08	RÖDBERGSVÄGEN 6	2026-08-12	Startbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för tillbyggnad av ställverk							
BN 2026-000130	STÖCKSJÖ 20:48	D 2026-001167	Beslut	2026-08-12	Delstartbesked	Delegation	
2026-02-03	STÖCKSJÖ KUSTVÄG 94	2026-08-12	Startbesked			Peter Berggren	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av bef byggnad samt installation av eldstad							
BN 2026-000407	INNERTAVLE 14:27	D 2026-001169	Beslut	2026-08-13	Beviljas	Delegation	
2026-04-13	SILLVIKEN 57	2026-08-13	Startbesked			Martin Höglund	
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus med garage/förråd							
BN 2026-000561	SÖMMEN 1	D 2026-001174	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation	
2026-05-18	REMONSTRÅKET 1	2026-08-14	Startbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av cykelskärmatak och parkeringsplatser							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000412	LAXEN 38	D 2026-001182	Beslut	2026-08-14	Delstartbesked	Delegation	
2026-04-14	ÖSTRA STRANDGATAN 50C	2026-08-14	Startbesked			Van Tri Nguyen	
Bygglov för inredning av två lägenheter i flerbostadshus samt tillbyggnad med plank							
BN 2026-000838	TÄFTEÅ 10:69	D 2026-001185	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation	
2026-08-13	GAMMÅKERSVÄGEN 14	2026-08-14	Startbesked			Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000255	LAVSKRIKAN 4	D 2026-001188	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation	
2026-03-10	JÄGARVÄGEN 9	2026-08-14	Startbesked			Peter Berggren	
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med soprum							
BN 2026-000154	MAGISTERN 1	D 2026-001195	Beslut	2026-08-17	Beviljas	Delegation	
2026-02-09		2026-08-17	Startbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med fläkttrum							
BN 2026-000840	BRÅTTET 3	D 2026-001203	Beslut	2026-08-18	Beviljas	Delegation	
2026-08-13	SKIDSPÅRET 9	2026-08-18	Startbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i flerbostadshus							
BN 2026-000334	HADDINGEN 1:109	D 2026-001204	Beslut	2026-08-18	Beviljas	Delegation	
2026-03-26	HADDINGEN 90	2026-08-18	Startbesked			Peter Berggren	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad							
BN 2026-000474	SÖDERVIK 1:33	D 2026-001215	Beslut	2026-08-19	Beviljas	Delegation	
2026-04-28	SÖDERVIK 265	2026-08-19	Startbesked			Van Tri Nguyen	
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad inkl lovbefriad åtgärd							
BN 2026-000830	TRÅGET 2	D 2026-001223	Beslut	2026-08-19	Beviljas	Delegation	
2026-08-11		2026-08-19	Startbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring hiss i flerbostadshus							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000718	SCHABLONEN 1	D 2026-001233	Beslut	2026-08-20	Beviljas	Delegation
2026-06-23	LÄRLINGSGATAN 26	2026-08-20	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av tälthall						
BN 2026-000853	STÖCKSJÖ 29:9	D 2026-001234	Beslut	2026-08-20	Beviljas	Delegation
2026-08-18		2026-08-20	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000851	SÄVAR 11:45	D 2026-001238	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation
2026-08-18	GRANVÅGEN 5F	2026-08-21	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000822	STÖCKSJÖ 20:43	D 2026-001240	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation
2026-08-06	STÖCKSJÖ 340	2026-08-21	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000852	ÖBBOLA S:67	D 2026-001241	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation
2026-08-18	TARV 32	2026-08-21	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000865	TVÄRÅMARK 2:25	D 2026-001242	Beslut	2026-08-21	Beviljas	Delegation
2026-08-19	TVÄRÅMARK 112	2026-08-21	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001192	NORRMJÖLE 5:12	D 2026-001247	Beslut	2026-08-24	Beviljas	Delegation
2025-10-13	VÄSTERÅVÅGEN 55	2026-08-24	Startbesked			Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2026-000847	HÄGGNÄS 2:15	D 2026-001252	Beslut	2026-08-24	Beviljas	Delegation
2026-08-17		2026-08-24	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i ekonomibyggnad						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000595	HOLMSUND 2:66	D 2026-001261	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2026-05-25		2026-08-25	Startbesked			Magnus Sjöström	
Marklov för schaktning/utfyllnad							
BN 2026-000372	STIGBYGELN 5	D 2026-001262	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2026-04-07	RIDVÄGEN 10	2026-08-25	Startbesked			Magnus Sjöström	
Tidsbegränsat bygglov för bodetablering t.o.m. 2029-03-31							
BN 2024-001285	HÖRNEÅ 56:1	D 2026-001269	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2024-11-12	ÖSTERLÄNGGATAN 22	2026-08-25	Startbesked			Peter Berggren	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000884	HÖRNEÅ 53:11	D 2026-001274	Beslut	2026-08-25	Beviljas	Delegation	
2026-08-24	VALHALLAVÄGEN 12	2026-08-25	Startbesked			Michael Gunnarsson	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-001444	VERKSTADEN 19	D 2026-001279	Beslut	2026-08-26	Delstartbesked	Delegation	
2025-12-17	ROTHOFFSVÄGEN 16	2026-08-26	Startbesked			Niklas Gällstedt	
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus							
BN 2025-001450	STADSLIDEN 6:6	D 2026-001283	Beslut	2026-08-26	Delstartbesked	Delegation	
2025-12-19	UNIVERSUMS GRÄND 8	2026-08-26	Startbesked			Mikael Sjöström	
Bygglov för till- och ombyggnad av utbildningslokaler samt ändring av parkeringsplatser							
BN 2026-000470	KURATORN 4	D 2026-001284	Beslut	2026-08-26	Beviljas	Delegation	
2026-04-27	TVISTEVÄGEN 48B	2026-08-26	Startbesked			Martin Höglund	
Bygglov för ändrad användning av kontorshus från vård till kontor							
BN 2025-000302	HACKAN 15	D 2026-001286	Beslut	2026-08-26	Beviljas	Delegation	
2025-03-12		2026-08-26	Startbesked			Peter Berggren	
Bygglov för inredande av ytterligare bostad flerbostadshus							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01						
	tom: 2026-08-31						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000312	TÄFTEÅ 8:66	D 2026-001290	Beslut	2026-08-27	Delstartbesked	Delegation	
2026-03-20	TÄFTEBÖLEVÄGEN 86	2026-08-27	Startbesked			Van Tri Nguyen	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad							
BN 2026-000882	INNERTAVLE 9:66	D 2026-001295	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-08-24		2026-08-28	Startbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökanal i enbostadshus							
BN 2026-000223	KÄDDIS 3:1	D 2026-001307	Beslut	2026-08-28	Delstartbesked	Delegation	
2026-03-01		2026-08-28	Startbesked			Martin Höglund	
Bygglov för nybyggnad av idrottsanläggning samt mur och plank samt komplementbyggnad							
BN 2026-000576	HÖRNEÅ 8:2	D 2026-001310	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-05-20	INDUSTRIVÄGEN 30	2026-08-28	Startbesked			Mikael Sjöström	
Bygglov för tillbyggnad av lagerbyggnad							
BN 2026-000890	TÄFTEÅ 7:35	D 2026-001311	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation	
2026-08-25	ÖSTBYVÄGEN 18	2026-08-28	Startbesked			Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökanal i enbostadshus							
BN 2026-000270	SÄVAR 17:18	D 2026-001312	Beslut	2026-08-28	Delstartbesked	Delegation	
2026-03-12	TOMTERNA 1	2026-08-28	Startbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad screeningbyggnad/växthus och tält samt rivning av tält							
BN 2026-000538	UMEÅ 2:1	D 2026-001313	Beslut	2026-08-31	Beviljas	Delegation	
2026-05-12		2026-08-31	Startbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av toalettbyggnad och rivning av toalettbyggnad							
BN 2026-000394	KÅLMASKEN 1	D 2026-001314	Beslut	2026-08-31	Beviljas	Delegation	
2026-04-10	KÅLHAGSVÄGEN 18	2026-08-31	Startbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser, cykel- och barnvagnsförråd samt rivning av cykel- och barnvagnsförråd							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01					
	tom: 2026-08-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
SK-Strandskydd						
BN 2026-000638	TÄFTEBÖLE 1:8	D 2026-001300	Beslut	2026-08-28		Delegation
2026-06-02	TÄFTEBÖLE 11	2026-08-28	Avskrivning			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000625	SÄVAR 31:30	D 2026-001170	Beslut	2026-08-13	Beviljas	Delegation
2026-05-29	SKEPPSVIK 208	2026-08-13	Strandskyddsdispens			Anna-Karin Risnert
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000786	HADDINGEN 1:102	D 2026-001190	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation
2026-07-02	YTTRE-LÅNGVIKEN 410	2026-08-14	Strandskyddsdispens			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000780	OSTNÄS 1:64	D 2026-001191	Beslut	2026-08-14	Beviljas	Delegation
2026-07-01	OSTNÄS 166	2026-08-14	Strandskyddsdispens			Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus						
BN 2026-000793	DEGERNÄS 5:80	D 2026-001294	Beslut	2026-08-28	Beviljas	Delegation
2026-07-03	LILLTUVAN 3	2026-08-28	Strandskyddsdispens			Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus						
TLS-Tillsyn						
BN 2026-000778		D 2026-001151	Beslut-tillsyn	2026-08-11		Delegation
2026-07-01		2026-08-11	Avskrivning			Johan Granberg
Allmänna platser enkelt avhjälpta hinder affär						
BN 2026-000776	AUDUMBLA 2	D 2026-001152	Beslut-tillsyn	2026-08-11		Delegation
2026-07-01		2026-08-11	Avskrivning			Johan Granberg
Allmänna platser enkelt avhjälpta hinder affär						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01					
	tom: 2026-08-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000263	THOR 4	D 2026-001154	Beslut-tillsyn	2026-08-11		Delegation
2024-03-15		2026-08-11	Avskrivning			Mary Pettersson
Oanmäld ändring affärs- och kontorshus och fasadskylt						
BN 2026-000775	AUDUMBLA 3	D 2026-001155	Beslut-tillsyn	2026-08-11		Delegation
2026-07-01		2026-08-11	Avskrivning			Johan Granberg
Allmänna platser enkelt avhjälptra hinder affär						
BN 2026-000772	MARKNADSPLETSEN 1	D 2026-001156	Beslut-tillsyn	2026-08-11		Delegation
2026-07-01		2026-08-11	Avskrivning			Johan Granberg
Allmänna platser enkelt avhjälptra hinder affärer						
BN 2026-000771	FORSETTE 5	D 2026-001157	Beslut-tillsyn	2026-08-11		Delegation
2026-07-01		2026-08-11	Avskrivning			Johan Granberg
Allmänna platser enkelt avhjälptra hinder affärer						
BN 2026-000770	ODIN 12	D 2026-001158	Beslut-tillsyn	2026-08-11		Delegation
2026-07-01		2026-08-11	Avskrivning			Johan Granberg
Allmänna platser enkelt avhjälptra hinder affärer						
BN 2026-000777	BALDER 8	D 2026-001159	Beslut-tillsyn	2026-08-11		Delegation
2026-07-01		2026-08-11	Avskrivning			Johan Granberg
Allmänna platser enkelt avhjälptra hinder affärer						
BN 2026-000200	YTTERBODA 8:11	D 2026-001175	Beslut-tillsyn	2026-08-14		Delegation
2026-02-23		2026-08-14	Avskrivning			Johan Granberg
Övrig tillsyn gällande strandskydd komplementbyggnad						
BN 2026-000709	BACKEN 8:17	D 2026-001193	Beslut-tillsyn	2026-08-17		Delegation
2026-06-17	AKTÖRGRÄND 16	2026-08-17	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss Umedalens skulpturpark						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-09-03

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000781 2026-07-02 Besiktning port	HOLMSUND 2:65	D 2026-001194 2026-08-17	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-17		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2026-000701 2026-06-16 Besiktning hiss kontorsbyggnad	KOLVEN 3 SPÅRVÄGEN 6	D 2026-001199 2026-08-17	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-17		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2024-001315 2024-11-20 Besiktning hiss anläggning Circle K Terminal	HOLMSUND 2:65 UMEÅ HAMN 13	D 2026-001221 2026-08-19	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-19		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2026-000740 2026-06-25 Besiktning hiss industribyggnad	BRONSDOLKEN 1 LAGERVÄGEN 5	D 2026-001227 2026-08-20	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-20		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2026-000341 2026-03-27 Besiktning port industribyggnad	LEDNINGEN 1 STRÖMVÄGEN 5	D 2026-001228 2026-08-20	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-20		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2026-000546 2026-05-12 Besiktning port industribyggnad	BRUKET 2 BRUKSVÄGEN 3	D 2026-001230 2026-08-20	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-20		Delegation Michael Gunnarsson
BN 2026-000626 2026-06-01 Olovlig lovpliktig åtgärd byggnad garage	SVANEN 2	D 2026-001232 2026-08-20	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-20		Delegation Johan Granberg
BN 2024-001410 2024-12-13 Besiktning hiss flerbostadshus	HÖNSFJÄDERN 1	D 2026-001243 2026-08-21	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-21		Delegation Michael Gunnarsson

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-08-01 tom: 2026-08-31					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-001426 2024-12-17	HÖNSFJÄDERN 1 MORKULLEVÄGEN 11	D 2026-001244 2026-08-21	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-21		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning hiss flerbostadshus						
BN 2026-000685 2026-06-11	HÖRNEÅ 31:8 KÖPMANGATAN 12	D 2026-001063 2026-08-26	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-08-26		Delegation Mary Pettersson
Tillsyn av krav på underhåll av byggnad						
BN 2026-000811 2026-07-22	STÖCKSJÖ 20:58 STÖCKSJÖ TALLSKOGSVÄG 2	D 2026-001177 2026-08-14	Beslut-tillsyn Inget ingripande	2026-08-14	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation Björn Nyström
Tillsyn av tomt som som utgör trafikfara						
BN 2026-000842 2026-08-14	STÖCKSJÖ S:15	D 2026-001207 2026-08-19	Beslut-tillsyn Inget ingripande	2026-08-19	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation Björn Nyström
Tillsyn av krav på underhåll av anordning						
BN 2026-000574 2026-05-20	STÖCKSJÖ 20:22 STÖCKSJÖ TALLSKOGSVÄG 21	D 2026-001209 2026-08-19	Beslut-tillsyn Inget ingripande	2026-08-19	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation Björn Nyström
Tillsyn av tomt som är ovårdad						
BN 2026-000675 2026-06-10	STÖCKSJÖ S:15	D 2026-001210 2026-08-19	Beslut-tillsyn Inget ingripande	2026-08-19	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation Björn Nyström
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende markarbeten						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Dokumentnr.	Dokumenttitel	Färdigst/exp-datum	Ansvarig person	Dokumentkategori
BN-2022/00008-46	Beslut om slutbesked	2026-08-27	Michael Gunnarsson	U-BN Delegationsbeslut
BN-2020/02456-240	Beslut om interimistiskt slutbesked - storkök/personalutrymmen	2026-08-19	Niklas Gällstedt	U-BN Delegationsbeslut
BN-2021/00291-101	Beslut om slutbesked	2026-08-27	Magnus Sjöström	U-Delegationsbeslut
BN-2022/01235-61	Beslut om slutbesked	2026-08-18	Peter Berggren	U-Delegationsbeslut
BN-2020/01256-44	Beslut om interimistiskt slutbesked	2026-08-14	Magnus Sjöström	U-Delegationsbeslut
BN-2019/00748-12	Beslut om slutbesked	2026-08-13	Magnus Sjöström	U-Delegationsbeslut
Antal beslut 6				

Dokumentnr.	Dokumenttitel	Färdigst/exp-datum	Ansvarig person	Dokumentkategori
BN-2025/00067-28	Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan	2026-08-17	Clara Persson Harlin	U-Beslut
BN-2019/00759-12	Beslut om att avsluta ärende	2026-08-06	Karin Berggren	U-Beslut

Antal beslut 2

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄREN ENDEN 2026							
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning							
Januari	52				Juli	46	
Februari	43				Augusti	39	
Mars	69				September		
April	54				Oktober		
Maj	82				November		
Juni	77				December		
						462	
Bostadsanpassningar (inkl omprövningar) Antal beslut/månad							
	Beslutade		*/Avskrivna	Delvis avslag/		Reparations-	
	Bev bidrag	Återställnin	Återkallade	Bifall	Avslag	bidrag	Antal beslutade
Januari	57	1	3	2	3	8	74
Februari	54	0	2	2	1	19	78
Mars	60	2	5	2	0	13	82
April	76	0	6	1	1	9	93
Maj	57	3	8	3	2	13	86
Juni	95	5	9	0	1	18	128
Juli	58	1	3	2	0	17	81
Augusti	59		7	3	1	11	81
September							
Oktober							
November							
December							
	516	12	43	15	9	108	703
Beslutat belopp per månad							
		Antal beslut			Elsaneringsbidrag		Antal
	Beviljat	(inkl ompr.)	Utbet.	Antal utbet.	Beviljat	Antal beslut	Utbet. utbet
Januari	829 860	74	1 211 507	66			
Februari	1 409 096	78	794 544	62			
Mars	841 803	82	704 070	55			
April	1 434 677	93	1 439 875	61			
Maj	875 354	86	965 960	43			
Juni	1 029 225	128	698 276	60			
Juli	377 702	81	1 265 093	82			
Augusti	703 236	81	325 765	38			
September							
Oktober							
November							
December							
	7 500 953	703	7 405 090	467	0	0	0
	Beviljat	Totalt antal	Utbetalt	Totalt antal			
TOTAL	BAB + ELB	bev bidrag	BAB + ELB	utbetaln			
SUMMA	7 500 953	703	7 405 090	467			
*/Avskrivna ärenden som handlagts men där sökande avlidit, flyttat eller åtgärden har utförts utan kostnad.							

Anmälan namnären, juni 2026

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Inkom	Beskrivning	Beslutsdatum	Beslutsutfall
BN-2026/00287	Ändrad utbredning av kvartersnamnet Glimmern	2026-06-16	Ändrad utbredning av kvartersnamnet Glimmern	2026-06-18	Bifall
BN-2026/00306	Ändrat namn på Förskolan Lundagård, Sofiehem	2026-06-25	Ändrat namn på Förskolan Lundagård, Sofiehem	2026-06-25	Bifall

Antal beslut 2

Anmälan namnären, augusti 2026

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Inkom	Beskrivning	Beslutsdatum	Beslutsutfall
BN-2026/00348	Ändrad utbredning av kvartersnamnen Uven och Renen, Öst på stan	2026-08-14	Ändrad utbredning av kvartersnamnen Uven och Renen, Öst på stan	2026-08-14	Bifall

Antal beslut 1

Ärendenummer	Ärenderubrik	Fastighetsbeteckning	Handläggare	Beslutsnummer	Beslut	Beslutsdatum
2026-2086	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	HÅKNÅS 1:30	Anna Eriksson	Beslut 2026-1954	Marklov	2026-08-10
2026-2558	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	NORRMJÖLE 2:33	Erik Nilsson	Beslut 2026-1950	Marklov	2026-08-06

Antal beslut 2

Sammanställning av överinstansernas beslut i överklagade nämndbeslut, augusti 2026

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN 2026–000244	Kopparn 46 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med mera; nu fråga om inhibition	2026-08-04	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
2	BN-2019/02225	Detaljplan för del av Sofiehem 2:1; nu fråga om prövningstillstånd	2026-08-07	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
3	BN 2025–000343	Mesosten 2 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus; nu fråga om överklagande av bygglovsavgift	2026-08-10	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
4	BN 2024–001356	Stöcke 24:4 (nu Stöcke 24:1 inom skifte 23) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	2026-08-13	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
5	BN 2024–001357	Stöcke 24:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus	2026-08-13	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet
6	BN 2024–001244	Loskinnet 1 – Tillsynsärende; nu fråga om att avskriva ärende	2026-08-13	Länsstyrelsen avslår överklagandet.

7	BN 2025–000765	Sofiehem 3:12 - Marklov för schaktning/utfyllnad och utbyggnad av parkering	2026-08-17	Länsstyrelsen avslår överklagandet
8	BN 2026–000448	Syrenen 7, Syrenen 8 och Syrenen 9 - Rivningslov; nu fråga om avskrivning	2026-08-24	Mark- och miljödomstolen avskriver målet från vidare handläggning.
9	BN 2025–001107	Björnklon 62 - Tillsyn avseende parkeringsplats; nu fråga om prövningstillstånd	2026-08-26	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast
10	BN 2025–000462	Jonstorp 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	2026-08-27	Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämnden beslut om negativt förhandsbesked och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.
11	BN 2025–000709	Njord 28 - Bevilja bygglov och startbesked för skylt/ljusanordning; nu fråga om bygglovsavgift	2026-08-28	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
12	BN 2025–000667	Norrmjöle 1:212 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus	2026-08-31	Länsstyrelsen avslår överklagandet