

ALTERNATIVUTREDNING STRANDSKYDD STRÖMPILEN 1, UMEÅ KOMMUN



Visionsbild av Strömpilen 1. (Arbetsmaterial från Wingårdhs 2022-04-22)

ALTERNATIVUTREDNING STRANDSKYDD

Strömpilen 1, Umeå kommun

KUND

SHF Strömpilen 1 AB

KONSULT

WSP

Smedjegatan 24
972 31 Luleå
Besök: Smedjegatan 24
Tel: +46 10-722 50 00
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
wsp.com

KONTAKTPERSONER

UPPDRAGSNAMN
Alternativutredning Strandskydd,
Strömpilen 1

UPPDRAGSNUMMER
10332327

FÖRFATTARE
Markus Grahn

DATUM
2022-06-01

INNEHÅLL

1	INLEDNING	5
1.1	SYFTE	6
1.2	DISPOSITION	7
2	STRANDSKYDDADE OMRÅDEN	7
2.1	BESTÄMMELSERNAS INNEBÖRD	7
2.2	SÄRSKILDA SKÅL FÖR UPPHÅVANDE	7
2.3	ETT ANGELÅGET ALLMÅNT INTRESSE	8
2.4	UMEÅ KOMMUNS PLANERINGSMÅL	8
2.4.1	Behov av tätortsutveckling	8
2.4.2	Förtätning även utanför utpekade bebyggelseområden	9
2.4.3	Bostadsutveckling i strandnära lägen ett utpekad allmångt intresse	9
3	PLANFÖRSLAGET STRÖMPILEN 1	9
3.1	SYFTET MED PLANFÖRSLAGET	9
3.2	BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	10
3.3	PLANFÖRSLAGETS EKOSYSTEMTJÅNSTER	11
4	GEOGRAFISK AVGRÅNSNING	13
4.1	OMRÅDEN SOM INGÅR	13
4.2	OMRÅDEN SOM UTESLUTS	13
4.2.1	Planarbete eller exploatering pågår	13
4.2.2	Grönstrukturkarta	13
4.2.3	Områden som ligger utanför kommunens bebyggelsestruktur	14
5	UTGÅNGSPUNKTER FÖR JÅMFÖRELSEN	16
5.1	KOMMUNALA BESLUT OCH STÅLLNINGSTAGANADEN	16
5.1.1	Översiktsplan Umeå kommun 2018 (ÖP:2018)	16
5.1.2	Fördjupning för Umeå 2018 (FÖP:2018)	16
5.1.3	Utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt	17
5.1.4	Fördjupning för ålvslandskapet 2012 (FÖP:2012)	19
5.1.5	Tillväxtscenario 200 000 invånare	19
5.1.6	Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2017 – 2024	20
5.1.7	Grönstrukturkarta	21
5.2	SKYDDSSINTRESSEN INOM UMEÅ TÅTORT	22
5.2.1	Riksintresse totalförsvaret	22
5.2.2	Riksintresse för Flyg	23
5.2.3	Umeåålvn och strandskyddet	24
5.2.4	Jordbruksmark/Natura2000	25
5.3	BEDÖMNINGSKRITERIER	26
6	REDOVISNING AV PLANOMRÅDE OCH ALTERNATIVA OMRÅDEN	27
6.1	PLANOMÅDET STRÖMPILEN 1	27

6.2	BEBYGGELSEOMRÅDEN I FÖP:2018	29
6.2.1	Kungsänget	29
6.2.2	Öster om Skravelsjö	31
6.2.3	Tegelbruksberget	34
6.2.4	Anumark	36
6.2.5	Tavleliden etapp 2	38
6.3	UTREDNINGSSOMRÅDEN I FÖP:2018	40
6.3.1	I20-området	40
6.3.2	Travebaneterrängen	43
6.3.3	Området mellan Carlshem och Tomtebo	47
6.4	RESERVOMRÅDEN I FÖP:2018	49
6.4.1	Innertavle	49
6.4.2	Norra Lövön, Villanäs	51
6.5	SAMMANSTÄLLNING AV ALTERNATIVA OMRÅDEN	54
7	SAMMANVÄGD BEDÖMNING	55
7.1	ALTERNATIVA OMRÅDEN I JÄMFÖRELSE MED STRÖMPILEN 1	55
7.1.1	Alternativområdet "Kungsänget"	55
7.1.2	Alternativområdet "Öster om Skravelsjö"	55
7.1.3	Alternativområdet "Tegelbruksberget"	56
7.1.4	Alternativområdet "Anumark"	56
7.1.5	Alternativområdet "Tavleliden etapp 2"	57
7.1.6	Alternativområdet "I20-Området"	57
7.1.7	Alternativområdet "Travbaneterrängen"	58
7.1.8	Alternativområdet "Området mellan Carlshem och Tomtebo"	58
7.1.9	Alternativområdet "Innertavle"	59
7.1.10	Alternativområdet "Norra Lövön, Villanäs"	59
7.2	ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE	60
7.3	ALTERNATIVA PLATSER SAKNAS	60
7.4	STRANDSKYDDETS SYFTEN UPPFYLLS	60
7.5	SLUTSATS	61

1 INLEDNING

Umeå kommun har under många år haft rollen som tillväxtmotor i norra Sverige med en stadigt ökande befolkning. År 2008 antog Umeå kommuns fullmäktige ett mål om att kommunen ska växa till 200 000 invånare till år 2050.

Bakgrunden till det uppsatta målet är att städer konkurrerar med varandra om resurser för tillväxt. Generellt visar befolkningsstatistiken att städer som innehar fler än 100 000 invånare är attraktivare än mindre städer¹. Tillväxten ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet².

Umeå kommun beräknas växa igenomsnitt med 1500 personer kommande åren och ifall invånarna bor på samma sätt som de gör idag genererar detta ett behov på cirka 800 - 900 bostäder årligen (exklusive dagens bostadsbrist)³. För att tillmötesgå det växande behovet ställde Umeå kommuns Näringslivs- och planeringsutskott under år 2016 ett mål om att bostadsbyggandet i kommunen skall uppgå till 2000 bostäder årligen⁴.

För att skapa förutsättningar att nå det uppsatta befolkningsmålet samt målet om antal bostäder per år behöver ofrånkomligt fler bostäder produceras i Umeå än vad det gör idag.

I den fysiska planeringen måste samtidigt behovet av fortsatt samhällsutveckling bortom år 2050 beaktas. Genom etablering av ny bebyggelse påverkas markanvändningen i minst 50 – 100 år framåt i tiden. Det betyder att planeringen behöver ske utifrån ett långt tidsperspektiv och inte enbart utifrån dagens eller den närmsta tidens situation⁵.

I Fördjupning för Umeå (FÖP:2018) framhålls att stora delar av bebyggelsetillskotten bör placeras in i befintlig byggnadsstruktur för att skapa en hållbar utveckling på lång sikt. På så vis uppstår ett bättre ekonomiskt nyttjande av teknisk infrastruktur, minskat transportarbete och goda möjligheter att uppnå en god social infrastruktur. Oftast skapar det även mycket attraktiva miljöer för invånare, inte minst om bebyggelse förläggs i sådana lägen som har mervärden i bostadsmiljön, såsom närheten till älv eller centrum⁶. I takt med att det byggs och utvecklas i alla Umeås stadsdelar är kommunens ambition att nyttja förtätningens kraft och ta vara på tillfället att komplettera med det som saknas⁷.

Ur kommunens planeringsperspektiv är det därför ytterst angeläget att kunna ta tillvara alla möjligheter till kompletterande bebyggelse som stadens struktur kan erbjuda⁸.

Vid lokalisering av ny bebyggelse ska en lång rad intressen tillgodoseas - miljövärden, naturvärden, tekniska förutsättningar, kommunikations- och trafik aspekter, skola, barnomsorg och andra sociala strukturer med mera. Vid en sammanvägning av detta minskar tillgången på lämpliga kompletterings- och utvecklingsområden för staden. De områden som efter en sådan avvägning finns redovisade i kommunens översiktliga planering är därför av mycket stor betydelse för en lämplig utveckling av Umeå. Motsvarande gäller

¹ Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 14.

² Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 67.

³ Bostadsbyggandet i Umeå, Nyckeltal 2020 för bostadsbyggandet i Umeå kommun. 2021. Sida 9.

⁴ Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram 2017 – 2024. Sida 6.

⁵ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 103.

⁶ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 103.

⁷ Umeås stadsdelar – Så står det till!. 2020. Sida 6.

⁸ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 103.

de kompletteringsmöjligheter som utan att vara särskilt utpekade i översiktsplanen finns inom den redan befintliga bebyggelsestrukturen⁹.

Kommunen har pekat ut ett antal områden som lämpliga för utbyggnad och som är avsedda för bebyggelse i kommunens vägledande dokument. Områdena är utpekade i kommunens visioner om den framtida bebyggelseutvecklingen och bebyggelsestrukturen. För att Umeå kommun ska ha möjlighet att klara målet om 200 000 invånare är bedömningen att de utpekade områdena behöver byggas med bostäder.

Det område som nu står inför detaljplanläggning är fastigheten Strömpilen 1. Genom planförslaget skapas en betydelsefull bebyggelseutveckling, kulturhistoriska värden skyddas och tillvaratas, befintlig infrastruktur utvecklas och älvlandskapets naturliga potential för ekosystemtjänster och grönstrukturer längs älven stärks upp.

Området ligger i anslutning till Umeälven och omfattas därför av strandskyddslagstiftningen. När utbyggnad sker inom 100 meter från vattenområden ska särskild hänsyn tas till allmänhetens tillgänglighet samt djur- och växtlivet i området.

Om det finns anledning att upphäva strandskyddet på grund av särskilda skäl ska detta motiveras och prövas av kommunen i samband med detaljplanläggning. I prövningen ska en avvägning mellan olika motstående intressen göras.

För att genomföra planförslaget för Strömpilen 1 behöver ett upphävande av strandskyddet komma till varvid det krävs att det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken (MB 1998:808). Utgångspunkten för ett upphävande för detaljplanen på Strömpilen 1 är att planförslaget utgör ett angeläget allmänt intresse.

I syfte att utreda om det finns alternativa områden utanför strandskyddat område som kan möjliggöra syftet med detaljplanen har en särskild alternativutredning arbetats fram.

1.1 SYFTE

Utredningens syfte är,

för det första, att identifiera och redovisa de angelägna allmänintressen som planen avser att tillgodose såsom ökat tillskott av bostäder, infrastruktur och handel, rekreation och skyddande av befintliga kulturvärden,

för det andra, att med utgångspunkt i planens platsspecifika värden och kommunens planeringsinriktning utreda och jämföra om det finns lämpliga alternativa områden som på motsvarande sätt kan tillgodose det angelägna samhällsintresset och de planeringsvärden som detaljplanen Strömpilen utgör och iscensätter.

I enlighet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 18 c § p. 5 miljöbalken utreds om det utifrån det angelägna allmänintresset och detaljplanens syfte och mål finns andra tänkbara platser som är rimliga och som inom en rimlig tidsram möjliggör planen.

⁹ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 104.

1.2 DISPOSITION

Rapporten består av sju kapitel. Det första kapitlet beskriver bakgrund och utredningens syfte. Det andra kapitlet berör strandskyddets syften och dess påverkan på val av lokalisering. I det tredje kapitlet beskrivs planförslaget. I utredningens fjärde kapitel beskrivs vilka områden som valts som jämförelseområden samt urvalsgrunderna för de framtagna alternativa områdena. I det femte kapitlet beskrivs utgångspunkter för jämförelsen samt de valda bedömningskriterierna. I kapitel sex redovisas de alternativa områdena. Avslutningsvis redovisas den sammanvägda bedömningen.

2 STRANDSKYDDADE OMRÅDEN

2.1 BESTÄMMELSERNAS INNEBÖRD

Vid alla kuster, sjöar och vattendrag i Sverige gäller strandskyddet som regleras i miljöbalken (MB). Syftet med skyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växter (7 kap. 13 § MB). Normalt gäller skyddet land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen, men kan i enskilda fall utökas upp till 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften (7 kap. 14 § MB).

Inom ett område som omfattas av strandskydd får inga nya byggnader, anläggningar och anordningar uppföras. Det är inte heller tillåtet att ändra användning för befintliga byggnader eller vidta åtgärder som väsentligt ändrar livsvillkoren för djur- och växtarter (7 kap. 15 § MB).

2.2 SÄRSKILDA SKÄL FÖR UPPHÄVANDE

I en detaljplan kan kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen PBL). Vid prövning av upphävande eller dispens från strandskyddet kan sex olika skäl åberopas. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet kan vara om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 § MB).

2.3 ETT ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE

Vad avser möjligheten att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap 18 c § punkt 5 är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett allmänt intresse. Andra åtgärder kan exempelvis vara olika typer av infrastrukturanläggningar, transformatorstationer, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljöintressen eller kulturhistoriska värden inom strandskyddsområdet¹⁰.

För att intresset ska anses vara angeläget bör enligt motiven den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället¹¹. Vidare krävs också att intresset inte kan tillgodoses utanför området, om åtgärden kan lokaliseras utanför området ska den lokaliseringen väljas i stället¹².

I en kommun är det dock nästan alltid möjligt att hitta en plats där det skulle gå att bygga utanför strandskyddat område, i och med detta kan det därför vara tillräckligt att visa att en annan lokalisering är *orimlig* att tillgodose det angelägna allmänna intresset¹³.

Vad gäller avgränsningen för att utreda andra möjliga lokaliseringar att tillgodose det angelägna allmänna intresset kan utredningen inte omfatta en hel kommun. Exakt hur avgränsningen ska ske kan inte bestämmas generellt utan måste bero på omständigheterna i det enskilda fallet. Men med hänsyn till att planering av mark är en kommunal angelägenhet kan en omständighet av betydelse i många fall vara vilken användning av marken som kommunen har avsett eller uttryckt i andra styrande eller vägledande dokument (MÖD P8096-19).

Vad gäller angeläget allmänt intresse *kan* tätortsutveckling utgöra ett sådant, men bostadsutveckling i sig utgör inte ett sådant intresse. För att kunna upphäva strandskyddet för en exploatering som är ett angeläget intresse måste det även finnas stöd för att intresset inte kan tillgodoses utanför området. Det ska i linje med detta därför kunna visas att det saknas möjligheter att uppnå syftet med planen genom att bygga bostäder utanför strandskyddat område (MÖD P4676-17).

2.4 UMEÅ KOMMUNS PLANERINGSMÅL

2.4.1 Behov av tätortsutveckling

Umeå kommun har under en längre tid haft en ökande befolkning och beräknas fortsätta växa stadigt fram till år 2032 och kommunen har samtidigt ett antaget befolkningsmål på 200 000 invånare år 2050. En stor mängd bostäder måste därvid tillskapas för att tillmötesgå behovet som följer av stadens tillväxt¹⁴.

Flertal områden lämpliga för hållbar stadsutveckling är identifierade runt om i kommunen¹⁵.

¹⁰ Naturvårdsverket, Boverket. 2012. Handbok 2009:4: Strandskydd – en vägledning för planering och prövning. Sida 55.

¹¹ Prop. 2008/09:119. Sida 106.

¹² Prop. 2008/09:119. Sida 106.

¹³ Prop. 2008/09:119. Sida 54.

¹⁴ Bostadsbyggandet i Umeå, Nyckeltal 2020 för bostadsbyggandet i Umeå kommun. 2021. Sida 9.

¹⁵ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 33 – 35.

2.4.2 Förtätning även utanför utpekade bebyggelseområden

Den förväntade befolkningsökningen innebär att fler områden, utöver kommunens utpekade bebyggelseområden, behöver utvecklas för bostäder. I kommunens översiktsplan (ÖP:2018) framgår att en förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen och effektivisering av ytor ska prioriteras före utbyggnad av utpekade bebyggelseområden. Först när kompletteringsbebyggelsen inte kan tillgodose efterfrågan bör mer perifera utpekade områden tas i anspråk¹⁶.

För att möjliggöra önskad bebyggelseutveckling utifrån kommunens preciserade utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt, kommer ett upphävande av strandskyddet för ett begränsat antal områden få principiell betydelse för kommunens långsiktiga bostadsbehov och tillväxtambitioner i sin helhet¹⁷.

2.4.3 Bostadsutveckling i strandnära lägen ett utpekat allmänt intresse

Strandnära bebyggelseområden ska ses som en särskild resurs men ska samtidigt ge långsiktiga fördelar för samhället genom en hållbar, välstrukturerad stadsplanering. En god tillgänglighet till attraktiva stränder både för boende och för allmänheten är en viktig faktor för att skapa attraktiva boendemiljöer¹⁸.

Tätortsutveckling i form av bostäder och verksamheter i dessa områden utgör därmed ett mycket starkt allmänt intresse.

3 PLANFÖRSLAGET STRÖMPILEN 1

3.1 SYFTET MED PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av blandad bebyggelse med bostäder, handel, centrumverksamhet och park samt att omforma planområdet från att vara en extern handelsplats med hårdgjorda parkeringsytor till ett stadsdelscentrum. Detaljplanen syftar till att åstadkomma en målpunkt utmed älven där älvslandskapets naturliga potential för ekosystemtjänster, kvalitativa allmänna parkytor och grönstrukturer stärks och görs tillgängliga för boende i Umeå.

Planen främjar hållbart resande och är förenlig med kommunens hållbarhetsstrategi. Platsen är attraktiv och har goda kommunikationer i form av befintliga cykelvägar som förbinder området med universitetssjukhus, campus, flygplats, järnvägsstation och stadskärnan. En busslinje som ligger inom kommunens kollektivtrafikstråk förbinder dagens handelsplats med övriga delar av staden.

Planens volym och täthet bidrar till stadens förtättningsbehov och ett jämställt, tryggt och levande stadsdelscentrum med blandade funktioner.

Detaljplanen syftar även till att bevara och utveckla platsens kulturhistoriska värden som är knutna till älven som transportled och till älvslandskapet.

¹⁶ Fördjupning för Umeå 2018. Sida 107.

¹⁷ Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 49.

¹⁸ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 78.

3.2 BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Strömpilens utveckling tar sitt tydliga intryck av Umeås strategi för en hållbar tillväxt för den framtida bebyggelsestrukturen. För Umeå stad handlar det om att nya stadsdelar och kompletteringsbebyggelse bör utformas som kvartersstad. Tyngdpunkten handlar om utveckling av tillkommande bebyggelse inom femkilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer¹⁹.

Planförslaget innebär att området omvandlas från en extern handelsplats till ett stadsdelscentrum. Handelsområdet har en hög potential att utvecklas till ett riktigt stadsdelstorg och stadsbilden ges en definierad kvartersstruktur med tydliga stadsrum.

Idag utgörs stora delar av området av bilparkeringar. Det kommer även i framtiden finnas en god tillgång till parkering, men i planförslaget är den mindre påtaglig i stadsrummet. Den attraktiva stadsmiljön är anpassad till de gåendes villkor. Området blir tillgängligt genom att det knyts ihop med det övergripande cykelvägnätet i staden med välutformade cykelvägar och parkeringar. I områdets mitt anordnas en ny busshållplats med busslinjer till andra viktiga målpunkter i staden.

Gatorna och platserna mellan husen utformas med hög kvalitet. Den nya bebyggelsen får en varierande höjd och utformning. I öster skapas en högre rygg och i norr samt söder står högre byggnadsvolym. Gator och bostadsgårdar placeras så att de öppnar upp mot älvrummet och kvarteren får skyddade gårdsmiljöer med vy mot Umeälven. Trä kommer vara inspiration och tema för fasader, utemiljö, lekplatser, p-däck etcetera.

Att komplettera med bostäder på en plats med arbetstillfällen är en viktig del av en långsiktigt hållbar utveckling utifrån social, ekonomisk och ekologisk synvinkel. Med en större andel lokalt underlag för handel och service ges också större möjligheter till fler caféer och restauranger. Bostäder befolkas även området kvällstid vilket ökar tryggheten och därmed också tillgängligheten för alla. Befintliga byggnader som sparas, renoveras och utvecklas innebär hållbarhet men även mångfald. Genom att bygga där infrastrukturen redan är på plats främjas en hållbar utveckling.

Platsens potential och möjligheter till ekosystemtjänster tas tillvara och utvecklas, Strömpilens parkmiljö utgör en målpunkt vid älven för ett större närområde. De offentliga rummen har olika funktioner och innehåll. För att skapa en tydlig, läsbar och orienterbar miljö samt ge möjlighet för spridningskorridorer binds grönstrukturen samman med gröna stråk i närområdet.

Platsens kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och skyddas i detaljplanen. Områdets historia av flottning och massaindusti åskådliggörs i utformningen av parker, platser och torg. De kulturhistoriska byggnaderna är en vital del av området och innehållet ska anpassas över tid.

¹⁹ Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 28.

3.3 PLANFÖRSLAGETS EKOSYSTEMTJÄNSTER

Idag har området på Strömpilen 1 begränsade förutsättningar för ekosystemtjänster (EST) vilket innebär att möjligheterna att stärka detta inom området är goda. Begränsningarna beror på att stora delar av området utgörs av hårdgjorda parkeringsytor, undantaget är området närmast älvkanten som består av gräsytor, enstaka träd och en strandpromenad. Inom parkeringsytorna finns i viss mån mindre trädrader.

För att erhålla en konkret bild över hur området kan komma att stärkas vad gäller EST har en ekosystemanalys genomförts. Analysen har tagits fram i form av en översiktlig bedömning med hjälp av ESTER 1.1 som är ett verktyg för ekosystemtjänstanalys i tidiga skeden av ett planarbete²⁰.

Tabellen nedan visar resultatet av den översiktliga bedömningen som är genomförd i ESTER 1.1. I tabellen redovisas vilken påverkan planförslaget för Strömpilen 1 kan få för ekosystemtjänster i området uppdelat efter de fyra kategorier som ekosystemtjänster är uppdelade i.

EKOSYSTEMTJÄNSTER	PÅVERKAN VID PLANFÖRSLAG
STÖDJANDE	
Biologisk mångfald	VISS POSITIV
Ekologiskt samspel	POSITIV
Livsmiljöer	POSITIV
Naturliga kretslopp	VISS POSITIV
Jordmånsbildning	-
REGLERANDE	
Reglering av lokalklimat	MYCKET POSITIV
Erosionsskydd	-
Skydd mot extremväder	POSITIV
Luftrening	POSITIV
Reglering av buller	MYCKET POSITIV
Rening och reglering av vatten	MYCKET POSITIV
Pollinering	VISS POSITIV
Reglering av skadedjur och skadeväxter	POSITIV
FÖRSÖRJANDE	
Matförsörjning	-
Vattenförsörjning	-
Råvaror	-
Energi	-
KULTURELLA	
Fysisk hälsa	MYCKET POSITIV
Mentalt välbefinnande	MYCKET POSITIV
Kunskap och inspiration	MYCKET POSITIV
Social interaktion	MYCKET POSITIV
Kulturarv och identitet	POSITIV

²⁰ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/ekosystemtjanster/verktyg/ester/> (2022-04-25).

Stödande EST

Området saknar större sammanhängande ytor av naturområden med liknande naturtyp och det finns inga särskilt värdefulla arter. Inom området finns enstaka träd och trädrader i anslutning till befintlig tillfartsväg samt parkeringsplatser.

Med planförslaget kommer gröna ytor att öka, fler träd av olika arter kommer att planteras samtidigt som fler trädrader längs gator och parkeringar kommer tillkomma. Bedömningen är att planförslaget gynnar biologisk mångfald, ekologiskt samspel, livsmiljöer, naturliga kretslopp. I viss mån gynnas även jordmånsbildning då en betydande andel icke hårdgjord mark kommer att öka inom området.

Reglerande EST

Områdets läge intill älven och de ytor gräs som finns längs älvkanten bidrar till temperaturutjämning. Inom området finns inga erosionsrisker eller påtagliga luftföroreningar och bullerutsattheten är begränsad. Vad gäller förutsättningar för pollinering är detta begränsat då blomrika marker i området saknas. Värdefulla strukturer för skadedjurbekämpande djur så som skogsbyn, diken, trädråd, stenrosen, alléer är begränsat.

Med planförslaget kommer älven fortsatt bidra till temperaturutjämning samtidigt kommer större gräsytor att anläggas vilket kan stärka upp temperaturutjämningen ytterligare. Området har enligt SGU:s genomsläpplighetskarta *Hög genomsläpplighet*. Med större andel icke hårdgjord mark förbättras förutsättningarna för fördröjning, filtrering och rening av dagvatten samt förebyggandet av översvämningar. Vidare kommer planförslaget leda till att fler blommor och träd planteras vilket gynnar pollinering för insekter. Vad gäller värdefulla strukturer för skadedjurbekämpande djur kommer fler träd att tillföras området. Bedömningen är att planförslaget kommer gynna de reglerande ekosystemtjänsterna.

Försörjande EST

Området har inga särskilda värden vad gäller försörjning. Planförslaget kan eventuellt skapa förutsättningar för urban odling.

Kulturella EST

Förbi området längs älven passerar en strandpromenad som inbjuder till löpning och promenader. Området är idag tillgängligt för alla men det är samtidigt begränsade förutsättningar för rekreation inom området som gör att människor i olika åldrar vill stanna upp och vistas i området. Närmast älven finns möjlighet till fiske eller annan rolig aktivitet, men områdets karaktär som handelsområde är en faktor som påverkar att det inte används för sådan aktivitet i någon större utsträckning. Vad gäller social interaktion är som nämnt området tillgängligt för allmänheten men ytor som inbjuder till lek och samtal saknas.

Intentionen med planförslaget är att skapa en målpunkt för boende i Umeå i form av en parkmiljö där kopplingen till älven stärks vilket ökar tillgängligheten och förutsättningarna för social interaktion. Vidare kommer platsens

kulturrehistoriska betydelse från den tidigare industriepoken att stärkas. Bedömningen är att planförslaget kommer gynna de kulturella ekosystemtjänsterna.

4 GEOGRAFISK AVGRÄNSNING

4.1 OMRÅDEN SOM INGÅR

Avgränsningen för utredningen har utgått från kommunens fördjupade översiktsplan för Umeå (FÖP:2018) och områdena är således avsedda för bebyggelse i kommunens vägledande dokument och är inräknade i kommunens visioner om den framtida bebyggelseutvecklingen och bebyggelsestrukturen.

Områdena har olika klassificeringar i form av Reservområden, Utredningsområden och Bebyggelseområden, vilket grundar sig i en prioriteringsordning som kommunen fastställt för de olika områdena.

De valda områdena ligger inom en radie om drygt 5 km från Umeå centrum och/eller Umeå universitet. Avgränsningen sker med hänsyn till att minst 75 procent av bostadsbyggandet ska ske genom komplettering och förnyelse inom Umeå tätort, att fler ska ges möjlighet att bo centrumnära²¹ samt kommunens strategier för hållbar tillväxt där intentionen sammanfattningsvis är att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd²². Nedan beskrivs vad de olika kategorierna innebär.

Bebyggelseområden

Områden som kommunen anser kan komma att tas i anspråk under den närmaste planeringsperioden. Markerat med grönt i figur 2.

För att nå kommunens befolkningsmål om 200 000 invånare kommer utveckling av bostäder behöva ske i dessa områden.

Utredningsområden

Områden som kommunen pekat ut för eventuell framtida bebyggelse men som bör föregås av utredning. Markerat med gult i figur 2.

Reservområden

Områden som kommunen pekat ut för eventuell framtida utbyggnad. Ambitionen är att klara Umeås fortsatta expansion upp till 200 000 invånare utan att ianspråkta reservområden. Markerat med orange i figur 2.

4.2 OMRÅDEN SOM UTESLUTS

4.2.1 Planarbete eller exploatering pågår

Områden som är utpekade men där planarbete eller exploatering pågår tas inte med. Dessa är markerade med rött i figur 2.

4.2.2 Grönstrukturkarta

Inom Umeå tätort finns områden som är oexploaterade och som inte är utpekade bebyggelseområde i kommunens vägledande dokument. Vid en

²¹ Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram 2017 - 2024. ÅR. Sida 9.

²² Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 14.

första anblick kan uppfattningen vara att dessa områden bör tas med i en jämförelse om lämpliga lokaliseringsalternativ. Anledningen till att dessa områden utesluts är på grund av Umeå kommuns grönstrukturkarta²³.

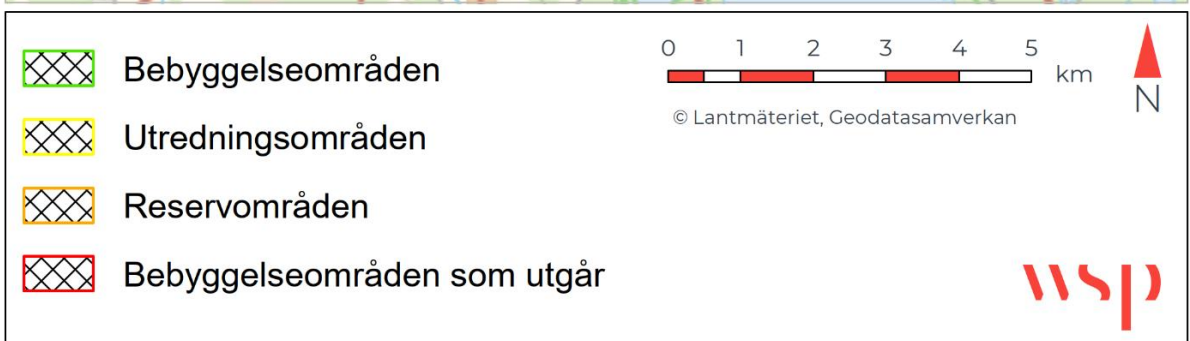
De områden som ligger inom avgränsningen för grönstrukturkartan bedöms inte vara rimliga att ta i anspråk för tätortsutbyggnad då det skulle innebära skada på naturvärden samt att förutsättningarna för social och ekologisk hållbar utveckling påtagligt skulle försämrats.

Bedömningen är att bevarandet av dessa områden är nödvändigt för en tätortsutveckling som går i linje med kommunens strategier för en hållbar tillväxt.

4.2.3 Områden som ligger utanför kommunens bebyggelsestruktur

Områden som ligger utanför tätorten och inte är utpekade för bebyggelse i FÖP:2018 bedöms inte som rimliga att ianspråkta. En exploatering utanför strukturen innebär en svårighet att kollektivtrafikförsörja och skapa goda incitament att gå eller cykla. Bilberoendet skulle öka vilket äventyrar stadens mobilitet på sikt då det genererar ökad trängsel. Områden utanför bebyggelsestrukturen följer inte kommunens intentioner om att skapa en hållbar stadsutveckling.

²³ Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 41.



Figur 1. Kartan visar de jämförelseområden som valts. Gröna områden är Bebyggelseområden. Gula områden är Utredningsområden. Orangea områden är Reservområden. Röda områden utgår.

5 UTGÅNGSPUNKTER FÖR JÄMFÖRELSEN

5.1 KOMMUNALA BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANADEN

5.1.1 Översiktsplan Umeå kommun 2018 (ÖP:2018)

Umeå kommuns kommunfullmäktige (KF) antog 2018 *Översiktsplan Umeå kommun 2018*. Översiktsplanen ska ge en bild av kommunens intentioner och vad Umeå vill när det gäller strategiska frågor med bäring på mark- och vattenanvändning i kommunen. Planen består av flertalet delar och fördjupningar för olika områden. I översiktsplanen pekas bland annat områden ut som ligger till grund för den framtida utvecklingen av nya verksamhets- och bostadsområden samt kommunens utvecklingsstrategier för hållbarhet.

5.1.2 Fördjupning för Umeå 2018 (FÖP:2018)

En fördjupad översiktsplan (Fördjupning för Umeå, FÖP:2018) antogs 2018 av Umeå kommuns KF, tidigare antagen av KF 2011. Planen är en integrerad bebyggelse- och trafikstrategi som syftar till att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling av staden. En tät, kompakt blandstad föreslås som kan erbjuda intressanta boendemiljöer och mötesplatser. En grundbult för planförslaget, och möjligheten att klara befolkningsmålet samtidigt som staden har problem med luftföroreningar, är trafikutvecklingen. Frågan är komplex och kräver ett helhetsperspektiv. En rad strategier och riktlinjer har formulerats som grund för bl.a. bebyggelseutvecklingen.

I FÖP:2018 framgår att bostadsbyggandet ska präglas av energieffektivitet, mångfald och variation vad gäller upplåtelseformer, bostadsstorlekar och typer. Det ska finnas en blandning av boende och verksamheter, mötesplatser och närhet till gröna strukturer. Attraktiva boendemiljöer, god arkitektur liksom möjligheter att gå, cykla eller åka buss till arbete och fritid ska vara vägledande för planeringen. Ett av syftena med den föreslagna inriktningen på byggandet är att tillskapa bostäder som ligger nära serviceutbud och arbetsplatser. Kompletterande bebyggelse och en mer sammanhållen stadsstruktur ger ett lägre trafikarbete än en mera utspridd bebyggelse. Investeringar i befintlig infrastruktur kan tas tillvara då gator, VA-system, skolor, daghem och kommersiell service vanligtvis redan finns utbyggt. Markkonsumtionen blir också lägre när stadens utbredning minskar. Sammantaget innebär detta bättre hushållning med resurser och är väsentligt i strävan att åstadkomma ett långsiktigt hållbart samhälle²⁴.

Planen beskriver vilka områden och stråk som prioriteras för bebyggelse och bidrar till en god kollektivtrafikförsörjning. I allt väsentligt handlar den framtida bebyggelsen om kompletteringsbebyggelse. Först när komplettering inte kan tillgodose behovet av bostäder och verksamhetslokaler ianspråkats mer perifera områden²⁵. Ambitionen för Umeås är att uppnå en tätare stad och bygga staden "inifrån"²⁶. I fördjupning framgår att där behov finns och där det

²⁴ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 22.

²⁵ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 7.

²⁶ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 15.

är möjligt bör en utgångspunkt vara att komplettera med saknade funktioner eller underrepresenterade boendeformer. Ny bebyggelse ska berika befintliga miljöer. Trafikimpediment och andra "överblivna" ytor utgör en stor resurs för att ge plats för ny stadsbebyggelse²⁷.

Den nuvarande bostadsplaneringen avser även att minimera det ekonomiska risktagandet bl.a. genom att skapa attraktiva boendemiljöer. Således är det väsentligt att nybyggnadsobjekt sker utifrån konsumenternas preferenser. Möjligheten att "*bo vid vatten*" ska ses som en särskild resurs²⁸.

5.1.3 Utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Umeå kommun har inom ramen för det övergripande kommunala planarbetet, tagit fram utvecklingsstrategier som ska ligga till grund vid byggandet av staden och utveckling av platser i kommunen för att uppnå hållbar tillväxt. Strategierna är uppbyggda av stadsbyggnadsprinciper där alla dimensioner och sektorsfrågor är integrerade i sex utvecklingsstrategier, inte som sektoriella delar. I dessa samsas frågor som trafik, grönstruktur, sociala frågor, teknisk försörjning etcetera. Planeringen för bebyggelse- och trafikstrategier är integrerade i strategierna och när utveckling sker enligt dessa stärks en rad perspektiv²⁹.

När kommunen arbetar enligt femkilometersstaden stärks perspektiv som jämställdhet och integration. När kommunen arbetar med komplettering ingår integrerad grönska i en genomtänkt struktur. Med hög täthet i nya stadsdelar skapas en värdetät stad med förutsättningar för möten mellan människor och förutsättningar för hållbart resande. En kompakt blandstad ger en fysiskt och socialt sammanhållen nära stad. Inriktningen på komplettering går igen i inriktningen mot sammanhållen bebyggelse på Umeås landsbygd, andra tätorter och exempelvis längs kusten. När kommunen hushåller med marken kan viktig natur sparas, samt kulturlandskap som jordbruks- och skogsmarker.

Strategiernas grund i stadsbyggnadsprinciper med integrerade perspektiv visar vägen att uppnå hållbarhet och utveckla goda strukturer.

De upprättade utvecklingsstrategierna baseras på Basquedeklarationen/de tidigare Aalborgåtagandena och ligger till grund för stadens bebyggelsestruktur. Detta ska genomsyra den kommunala planeringen.

²⁷ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 25.

²⁸ Fördjupning för Umeå. 2018. Sida 22

²⁹ Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 14.



Figur 2. Umeå kommuns utvecklingsstrategier för en hållbar tillväxt. Källa: Översiktsplan Umeå kommun, 2018.

De sex strategierna sammanfattas kort nedan.

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Tillväxten i Umeå bör så långt som möjligt samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. På så vis gynnas gång- och cykeltrafik och staden blir kompakt och funktionsblandad med korta geografiska avstånd som i sin tur minskar transportbehovet.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

Komplettering av staden bör ske genom att lägga nya stadskvarter intill gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet. På detta sätt kan staden gradvis växa samman till ett mer sammanhängande stadslandskap. Att minska passiva områden och flödet av människor kan bidra till en ökad trygghetskänsla i staden.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Nya täta stadsdelar bör byggas intill glesare stadsdelar. På så vis kan befintlig handel och annan service stärkas med fler boende. På sikt kan detta ge möjligheter för ett utvecklat stadsliv och ett nytt utbud av service.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

För att uppnå en hållbar förtätning ska nya, tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. På detta sätt kan stora grupper boende och yrkesverksamma erbjudas kollektivtrafik med hög turtäthet, vilket är ett måste för att kollektivtrafiken ska passa in som färdmedel i människors komplexa vardag.

Den nya ringleden runt Umeå ger möjligheter att omvandla befintliga infrastrukturytor i staden. Det finns en stor potential i en effektivare användning av stadens trafikytor och att dessa anpassas till stadsmässiga krav på utformning och funktion. Vägarnas barriäreffekter minskar och nya samband stimuleras.

Satsa på offentliga rum och parker!

I en tät stad blir offentliga rum allt viktigare. De offentliga rummen ska generellt utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk där utrymme finns för rekreation och grönska. Där ska liv finnas på dagar och kvällar under alla årstider.

Alla ska vara med!

En hållbar stad kan endast byggas med de som ska leva i staden. Planeringen ska genomsyras av öppenhet, demokrati och jämställdhet. Det offentliga rummet ska utvecklas så att alla kan vistas där på lika villkor, oavsett kön och ålder. Planeringen ska utgå från barn, ungdomar och personer med funktionsvariation vid byggandet av staden – det leder till en stad för alla!

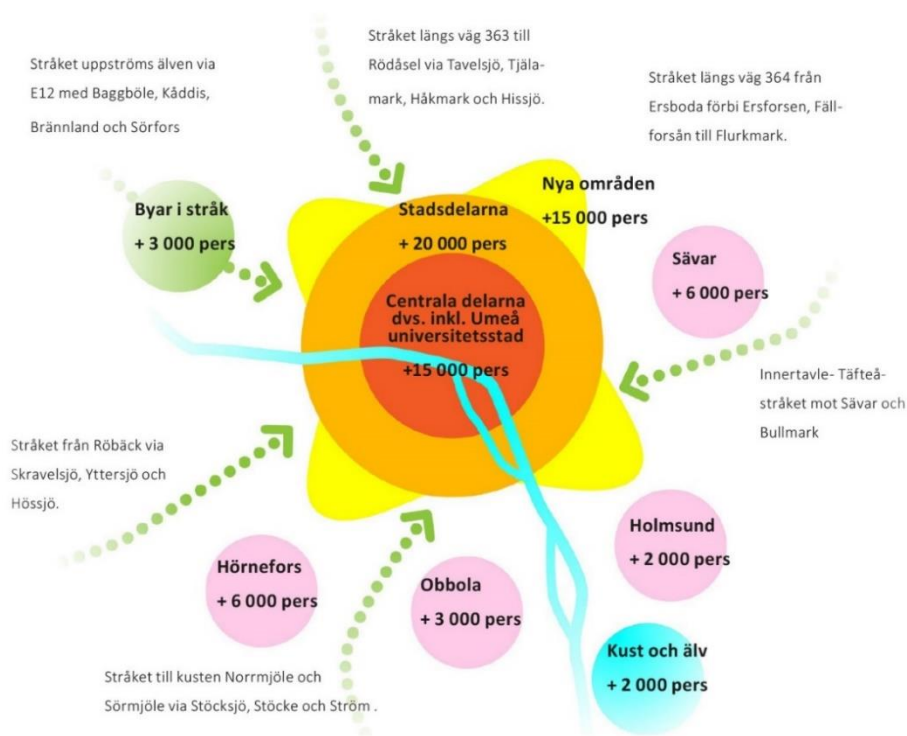
5.1.4 Fördjupning för älvslandskapet 2012 (FÖP:2012)

Umeå kommuns KF antog 2012 en fördjupad översiktsplan (Fördjupning för älvslandskapet, FÖP:2012). Planen ska på ett framåtsyftande sätt, fungera stimulerande för Umeås utveckling genom att erbjuda fysiska planförutsättningar för livskvalitet för dagens och framtida umebor och besökare. Visionen är att fler människor ska besöka älvslandskapet för att ta del av, utveckla och nyttja kulturmiljöer, naturmiljöer, båtliv, fiske, besöksmål och bostäder längs älven.

En ambition är att lyfta älvens betydelse och att Umeå på ett tydligare sätt ska präglas av älven, exempelvis genom att öka tillgängligheten och göra älven synlig från olika platser i större utsträckning än tidigare.

5.1.5 Tillväxtscenario 200 000 invånare

Utifrån de beskrivna strategierna har ett scenario formulerats för Umeås framtida befolkningsökning om 200 000 invånare. Bebyggelsescenariot visar hur befolkningstillväxten bör ske inom hela kommunen för att hållbarhetsvisionen ska uppnås. Enligt visionen sker majoriteten av utvecklingen i centralorten genom förtätning och komplettering i stadens centrala delar.



Figur 3. Scenario 200 000 invånare och bebyggelseutveckling för hela kommunen. Bilden illustrerar kommunens inriktning mot komplettering av befintliga miljöer.

5.1.6 Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram 2017 – 2024

Umeå kommuns befolkningsmål på 200 000 invånare år 2050 visar på kommunens ambitioner och strävan efter tillväxt. Idag är efterfrågan större än utbudet på bostäder vilket visar sig genom bostadsköer och stigande priser. Umeå beräknas växa under en lång tid framöver och bedömningen är att behovet av bostäder sannolikt kommer att öka ytterligare³⁰.

Kommunen har möjlighet att påverka bostadsmarknaden genom nyproduktion, främst genom det egna markägandet och försäljningen av byggklar mark, men också genom det kommunala planmonopolet. Nybyggandet utgör dock endast en relativt liten andel och kommunens möjligheter att påverka bostadsmarknaden i sin helhet är begränsade. För möjligheten att nå de bostadspolitiska målen är det av stort vikt att ett gott samarbete mellan kommunen och privata fastighetsägare, banker, investerare m fl. finns. En förutsättning är också att Umeås privata markägare fortsätter ta initiativ för att utveckla sina egna fastigheter och vågar investera i bostäder³¹.

Målet för kommunen är att bostadsbyggandet ska bidra till att ge ökad rörlighet på bostadsmarknaden, främja inflyttningen, bredda utbudet av bostäder och motverka segregation. Minst 75 procent av bostadsbyggandet ska ske genom komplettering och förnyelse inom Umeå tätort och andra tätorter i kommunen. Fler ska ges möjligheter att bo centrumnära³².

³⁰ Bostadsbyggandet i Umeå, Nyckeltal 2020 för bostadsbyggandet i Umeå kommun. 2021. Sida 9.

³¹ Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram 2017 – 2024. ÅR. Sida 8.

³² Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram 2017 – 2024. År. Sida 9.

5.1.7 Grönstrukturkarta

Som en del av översiktsplanen har Umeå kommun pekat ut värdefulla natur- och rekreationsmiljöer. I FÖP:2018 anges en infrastruktur av gröna områden, korridorer och stråk vars syfte är att säkerställa sociala och ekologiska funktioner. Tillika pekas även skyddad natur, skyddsvärd natur och friluftsområden ut.

Planering och utveckling av grönstruktur utgår från en målbild som handlar om utbud och närhet inom olika avstånd. Exempelvis inom gångavstånd från bostaden bör det finnas möjligheter till en grön oas, lek, mötesplats, samtidigt som det inom 20-minuters bussresa bör finnas möjlighet att uppleva orörd natur, komma åt en vandringsled eller skidbacke etcetera. Bedömningen är att många stadsdelar är välförsörjda med dessa värden, men på platser som bedöms vara mer bristfälliga, som exempelvis centrala Umeå och Söderslätt, är ambitionen att utveckla kopplingar till de stora resurserna i form av Umeälven, slättlandskapet etcetera³³.

I och med att Umeå växer vad gäller antal personer som bor och verkar i kommunen blir det allt viktigare att utveckla de gröna resurserna. En viktig del i planeringen för ett växande Umeå är därför att förtäta/komplettera stadsdelar med ny bebyggelse. En sådan förtätning ger fler människor tillgång till service, kollektivtrafik, skolor, centrum med mera. Idag är stadsdelar åtskilda från varandra och visionen är att läka detta genom att stadskvarter etableras invid befintliga stadsdelar för att uppnå ett mer sammanhängande stadslandskap. Centralt är att undvika att staden breder ut sig³⁴.



Figur 4. Umeå kommuns grönstrukturkarta. Källa: Översiktsplan Umeå kommun, 2018.

³³ Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 42.

³⁴ Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 43.

5.2 SKYDDSENTRESSEN INOM UMEÅ TÄTORT

Umeås tätort omfattas av flertalet intressen som påverkar den fysiska planeringen och är viktiga aspekter att ta hänsyn till vid planering av exempelvis nya bebyggelseområden. Nedan redovisas de intressen som påverkar den fysiska planeringen av Umeå.

5.2.1 Riksentresse totalförsvaret

I början 1900-talet etablerades Försvarsmakten på I20-området i Umeå. Området är av riksentresse och bildar en förhållandevis obebyggd kil som med sin spets i princip når stadens centrum. Området ger ett påtagligt fotavtryck i staden (450 ha inom 3,5 km från centrum och 1200 ha sammantaget).

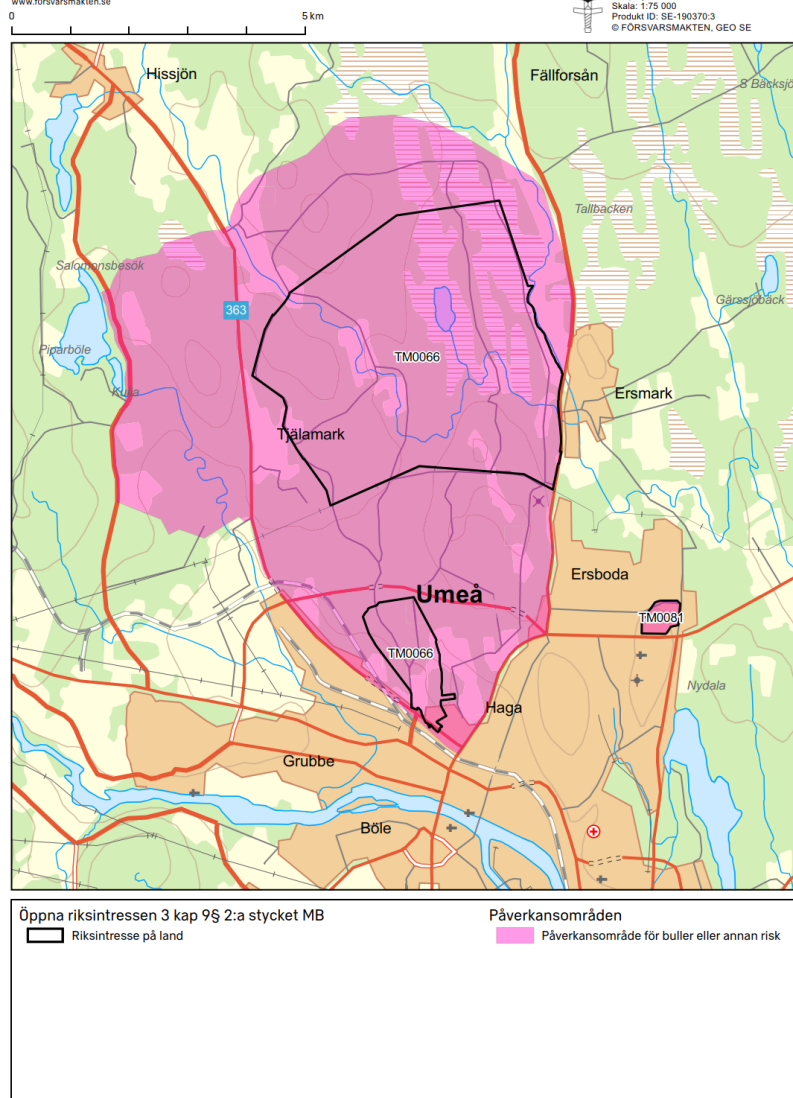
Kommunen har pågående processer för att möjliggöra stadsbebyggelse i området och det är även utpekad som utredningsområde i FÖP:2018. Samtidigt finns det ingenting som garanterar att området kommer tillgängliggöras för stadsutveckling inom en överskådlig tid.

RIKSENTRESSE FÖR TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL UMEÅ SKJUTFÄLT OCH ÖVNINGSFÄLT MED SKJUTBANOR - TM0066

Kommun: Umeå - Län: Västerbotten

För mer information om riksentresset samt tillhörande påverkansområden, se värdebeskrivningarna samt www.forsvarsmakten.se

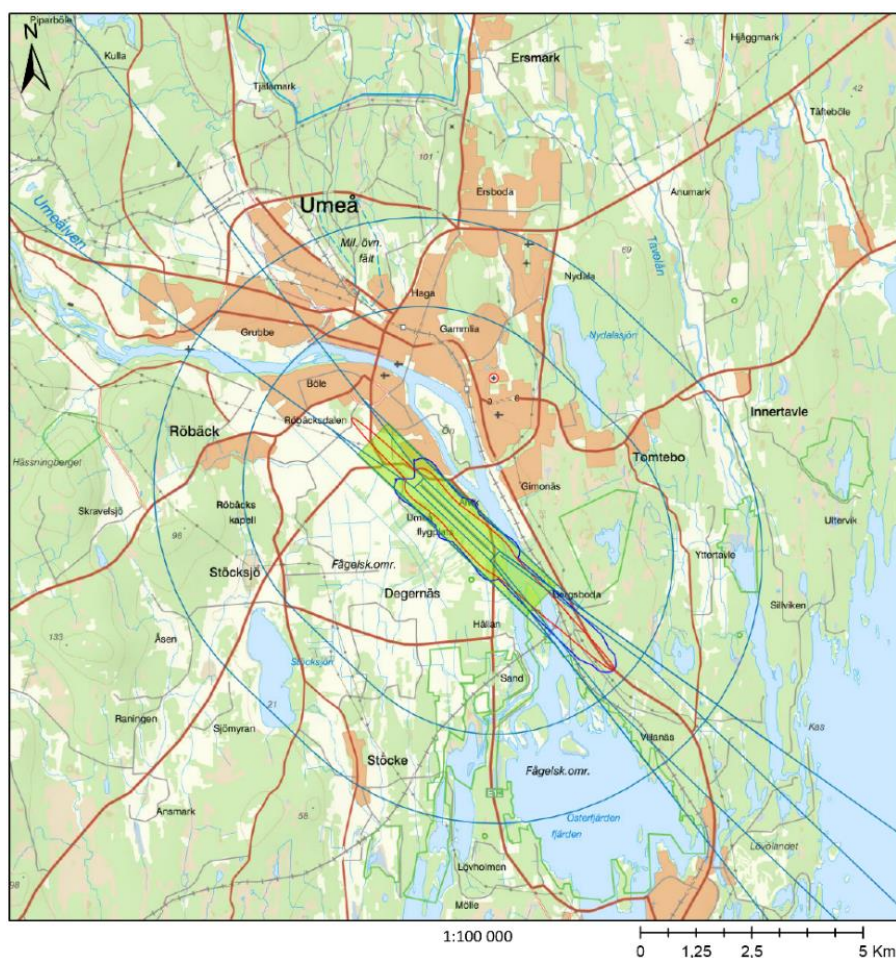
Producerad av Försvarsmaktens stödenhet geografisk information (Geo SE)
Bakgrundskarta: Topografiska webbkartan (©Lantmäteriet)
Överlagrad information: Försvarsmakten
Kartprojektion: SWEREF99 TM
Skala: 1:75 000
Produkt ID: SE-190370:3
© FÖRSVARSMAKTEN, GEO SE



Figur 5. Karta över riksentresse och påverkansområde från totalförsvaret.
Källa: Riksentressen för totalförsvarets militära del. Västerbottens län 2022.

5.2.2 Riksintresse för Flyg

Sydost om Umeå tätort i anslutning till Röbbäcksslätten ligger flygplatsen Umeå Airport. Flygplatsen är utpekad som riksintresse för flyg och utgör ett stort lokalt- och regionalt allmänintresse. Riksintresset begränsar möjligheterna till fortsatt bebyggelseutveckling i dess absoluta närhet men utgör även ett påverkansområde med hänsyn till buller respektive flyghinder. Detta är faktorer som inverkar på möjligheterna för stadsutveckling. Utbredningen av buller har en mindre inverkan på möjligheten att åstadkomma störningskänslig bebyggelse (ex. bostäder) i staden. Mer påtaglig är påverkansområdet med hänsyn till flyghinderytan som sätter ett tak på 52,4 m ö.h. över stora delar av staden. Påverkansområdet utgör således en förhållandevis kritisk förutsättning att kunna bygga på höjden där en hög täthet avses. Särskilt i de östra delarna av staden där marknivåerna är högre.



Figur 6. Karta över riksintresse för Flyg. Källa: Länsstyrelsen Geoportal.

5.2.3 Umeälven och strandskyddet

Genom Umeå sträcker sig Umeälven. Staden har genom historien brett ut sig och av naturliga skäl har bebyggelse utmed älven vuxit fram, i synnerhet på norra sidan där också stadens centrum ligger. Älven är en av stadens stora rekreativa resurser för dagens och framtidens umebor men utgör samtidigt en barriär mellan stadens södra och norra delar, samt östra och västra delar.

Det finns en stor resurs i älvlandskapets förutsättningar och de värden som lagrats och utvecklats. En rad projekt pågår där staden allt tydligare vänder sitt ansikte mot älven för att stärka kopplingen. Rätt planerat och utnyttjat kan älven och dess miljöer bidra till att skapa en i alla avseenden god livsmiljö för ett stort antal kommuninvånare³⁵. Strandskyddslagstiftningen innebär samtidigt att älvnära områden omfattas av strandskydd vilket måste beaktas vid exempelvis förtätning

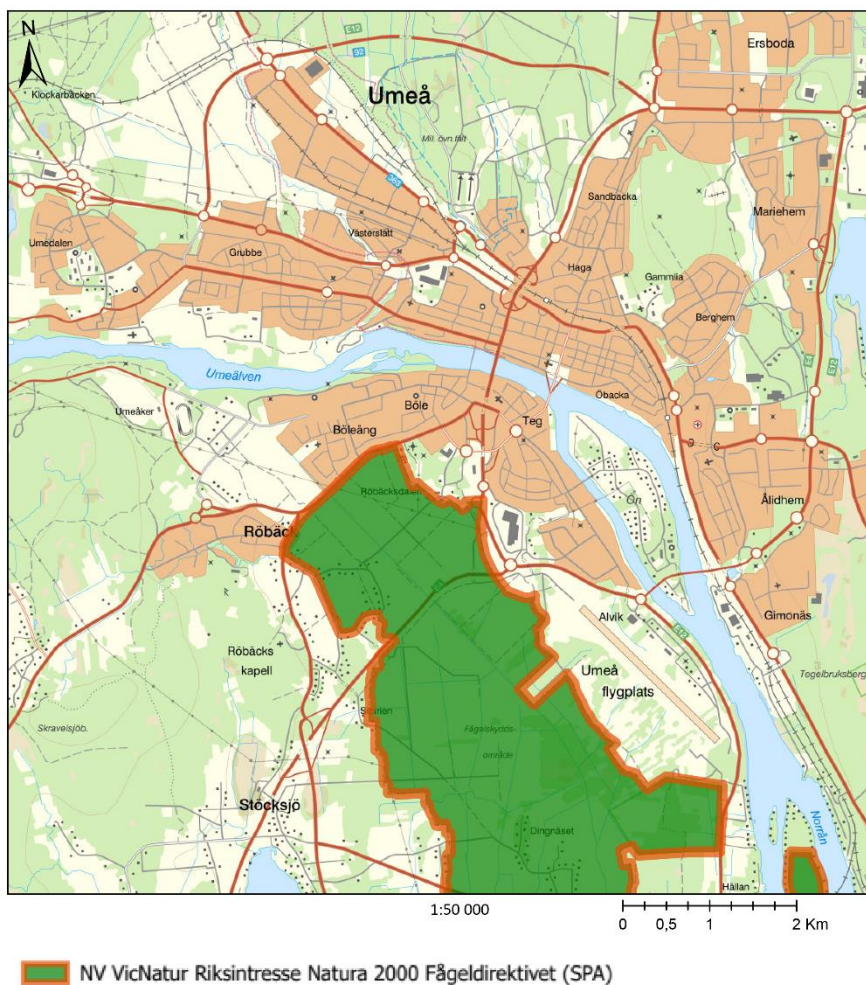


Figur 7. Karta över Umeälven genom centrala Umeå. Kartunderlag från Lantmäteriet.

³⁵ Fördjupning för älvlandskapet. 2012. Sida 7.

5.2.4 Jordbruksmark/Natura2000

På sydvästra sidan av staden återfinns Röbbäcksslätten som är Norrlands största sammanhängande jordbrukslandskap. Utbredningen utgör i princip en sydvästlig stadsgräns för staden på södra sidan om älven. Slätten har rekreativa värden för dagens samt framtidens Umeå och i området bedrivs även aktivt jordbruk. Jordbruksmark är av nationellt intresse. Enligt miljöbalken (1998:808) 3 kap. 4 § får jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Stora delar av slätten är klassat som Natura2000 enligt habitat- och fågeldirektivet (SCI och SPA).



Figur 8. Karta över riksintresse Natura 2000. Källa: Länsstyrelsen Geoportal.

5.3 BEDÖMNINGSKRITERIER

Kriterierna har formulerats utifrån planens syfte och mål samt kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt som kortfattat berörts i avsnitt 5.1.3. En genomgående och övergripande kommunal vilja är att bostäder ska etableras så att en långsiktig hållbar tätortsutveckling främjas. Vissa områden är av kommunen mer utredda än andra vilket påverkar detaljeringsgraden i beskrivningen för respektive område. Oavsett tidigare utredningar sker beskrivningen på en övergripande nivå i och med att inget platsbesök eller utredningar kopplat till denna alternativutredning har genomförts.

- **Lokalisering**
Under detta kriterium beskrivs vart området ligger i förhållande till Umeå centrum och Umeå universitet. Det beskrivs även hur området bidrar till att skapa en målpunkt för boende i Umeå samt hur platsen kan komma att stärka kopplingen till älvrummet och skapa förutsättningar att *"bo vid vatten"*.
- **Status i kommunens översiktliga planering**
Under detta kriterium beskrivs vad området har för status i kommunens mer översiktliga planering, så som fördjupade översiktsplaner, samt hur området är prioriterat vad gäller exploatering.
- **Planeringsförutsättningar**
Under detta kriterium beskrivs topografi och övergripande geologi. Det beskrivs också om området omfattas av kända markföroreningar, bullerproblematik, riksintresse eller annat som kan påverka exploatering.
- **Avstånd till service**
Under detta kriterium beskrivs hur området ligger i förhållande till förskola, skola och handel.
- **Natur- och kulturhistoriska värden**
Under detta kriterium beskrivs om området består av obruten mark samt ifall området omfattas av några kända natur- eller kulturhistoriska värden.
- **Samhällsekonomiska förutsättningar**
Under detta kriterium beskrivs ifall området behöver byggas ut med bilväg, gång- och cykelväg, vatten- och avlopp samt andra omständigheter som kan generera stora kostnader.
- **Tillgänglighet och rekreation**
Under detta kriterium beskrivs hur området ligger i förhållande till kollektivtrafik, vilka busslinjer som passerar, hur möjligheterna ser ut att gå eller cykla samt vilka vägar som finns i anslutning till området. På så vis erhålls en bild för i vilken utsträckning området kan konkurrera med bilanvändandet. Även möjligheterna till bostadsnära rekreation beskrivs.

- **Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt**

Under detta kriterium beskrivs hur området passar in på kommunens strategier för en hållbar tillväxt vad gäller ny bebyggelse.

Det som bedöms är hur området passar in på:

- Fem-kilometersstaden- den täta staden!
- Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft
- Skapa hög täthet i nya stadsdelar
- Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder.

Varför inte strategin *Alla ska vara med!* och *Satsa på offentliga rum och parker!* tas med i jämförelsen är på grund av att dessa kriterium bedöms kunna uppfyllas på alla områden.

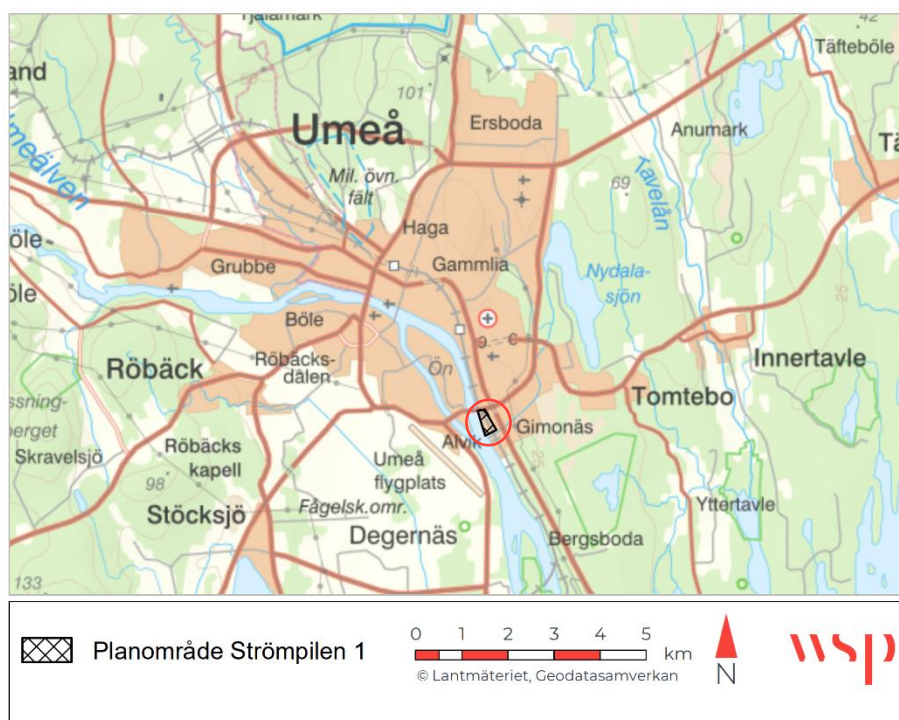
6 REDOVISNING AV PLANOMRÅDE OCH ALTERNATIVA OMRÅDEN

6.1 PLANOMRÅDET STRÖMPILEN 1

Lokalisering

Planområdet ligger cirka 3,5 km sydost om Umeå centrum och cirka 2,5 km från Umeå universitet, i anslutning till det externa handelsområdet Strömpilen intill Umeälven. Lokaliseringen bidrar till en långsiktig och önskvärd förtätning av Umeå stad och har potential att utgöra en central målpunkt för boende i Umeå samt stärka kopplingen till älvrummet och skapa boende vid vattnet.

I FÖP:2018 är området utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.



Figur 9. Översiktskarta, Strömpilen 1.

Planeringsförutsättningar

Topografiskt är området plant och ytorna utgörs i stort av parkeringsplatser med vissa grönytor ned mot älvkanten. Inom området finns vissa markföroreningar kopplat till en lång historia av förorenande industriell verksamhet sedan 1800-talet kopplat till främst massatillverkning (inklusive blekning) och under en kortare tid till produktion av kol, tjära och drivmedel. Utifrån en genomförd miljöteknisk undersökning är bedömningen att det inte finns någon akut föroreningsrisk och därför inte heller behov av någon omedelbar åtgärd på fastigheten. Bedömningen är att föroreningssituationen inte är ett hinder för en exploatering, men att en masshantering kopplat till föroreningar i massor är aktuell samt att vissa områden kan bli aktuella för sanering utifrån planerad markanvändning³⁶.

Avstånd till service

Närmsta service i form av handel är Ica Maxi som ligger i direkt anslutning till planområdet. Förskola och skola finns på Carlshöjd cirka 1 km från området.

Natur- och kulturhistoriska värden

Området har inga särskilda naturvärden men platsen har en kulturhistorisk karaktär bestående av en sammansmältning av drygt 100 års brukande av platsen, där handelsplatsfunktionen dominerar, men där delar av bebyggelsen från den tidigare industriepoken vävts samman med 1990-talet på ett intressant och karaktäristiskt sätt. Det imposanta Sliperiet har fått utgöra den visuella kärnan, runt vilken övriga byggnader, gamla som nya, organiserats till en helhet³⁷.

Tillgänglighet och rekreation

För att nå området med bil tar man av från Blåvägen och kör via Strömpilsplatsen. Området ligger inom kommunens kollektivtrafikstråk. Via Strömpilsplatsen passerar linje 5 och busshållplats finns inom området. Längs Blå vägen passerar Länstrafikens linje 123/124/125 mot Obbola/Holmsund.

Längs med älven passerar en befintlig GC-väg och norrut upp mot Gimonäs planeras en ny GC-väg. Platsens lokalisering skapar förutsättningar att gå eller cykla till Umeå centrum, Norrlands Universitetssjukhus, Umeå Universitet, Östra station, Flygplatsen och Konsthögskolan.

Området ligger cirka 1 km till rekreationsområdet på Tegelbruksberget där elljusspår finns.

Samhällsekonomiska förutsättningar

Ny bebyggelse på Strömpilen kan lokaliseras inom befintliga strukturer och tillvarata infrastruktur i form av GC-vägar, gator, VA-system och kollektivtrafik.

³⁶ Miljöteknisk undersökning Strömpilen 1, Umeå. 2021-10-20. Sida 31.

³⁷ Kulturmiljöanalys inför detaljplanearbete för Strömpilen/Sofiehems träsliperi, Strömpilen 1 och dess närmiljö, Umeå kommun. 2021-10-08. Sida 29.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

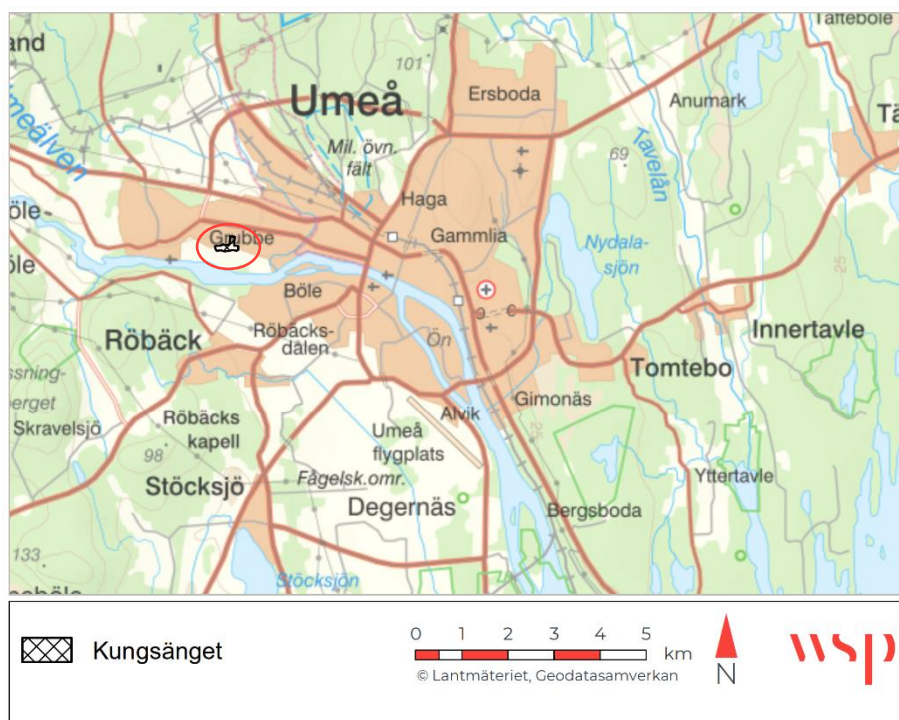
Utveckling av Strömpilen 1 inordnas i princip under alla utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt och bidrar till den önskvärda förtätningen av Umeå stad.

6.2 BEBYGGELSEOMRÅDEN I FÖP:2018

6.2.1 Kungsänget

Lokalisering

Området ligger cirka 3,5 km väster om Umeå centrum och cirka 5 km sydost om Umeå universitet. Platsen har ett intressant läge och omfattas av ett kulturlandskap präglad av odling och en miljö som utgör en kontrast till de närliggande stadsmiljöerna. Området har pedagogiska värden i form av att synliggöra matens ursprung och därmed en stor betydelse för folkhälsan. Med en blandning av verksamheter och bostäder skulle området kunna bli en målpunkt för boende i Umeå vilket också skulle kunna stärka kopplingen till älvrummet. Området ligger cirka 500 meter från Umeälven och således skulle förhållandevis vattennära bostäder kunna tillskapas.



Figur 10. Översiktskarta, Kungsänget.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekad som bebyggelseområde. Området omfattas även av FÖP:2012 där området är utpekad för bebyggelse. Delar av området är sedan tidigare bebyggt med bostäder i form av stadsradhus och fristående villor.

Planeringsförutsättningar

Marken består av lera och silt. Topografin är förhållandevis plan men lutar i sydlig riktning ned mot Umeälven. Det finns inga kända markföreningar i området.

Området består av tidigare brukad jordbruksmark där den befintliga stadsbebyggelsen som omfamnar marken gör det svårt att bedriva ett långsiktigt rationellt jordbruk på denna del. Jordbruksmarken skulle dock kunna nyttjas för småskalig djurhållning eller odling för egenbruk. Enligt länsstyrelsen geodatakatalog omfattas marken brukningsvärd jordbruksmark.

Området är påverkat av flygbuller. Med anledning av riksintresse för flyget och flygbullernivåer yttrade Länsstyrelsen sig vid framtagande av den fördjupade översiktsplanen för älvlandskapet (FÖP:2012) att valet av plats för bebyggelse inte är lämplig för nyproduktion av bostäder. Det finns inga kända markföreningar i området.

Avstånd till service

Skola och förskola finns alldeles i anslutning till området. Handel finns i form av Ica Kvantum cirka 1 km från området.

Natur- och kulturhistoriska värden

För bebyggelseområdet har ingen naturvärdesinventering genomförts men i och med att marken är obruten går det inte utesluta att naturvärden kan påträffas.

Sett över hela området som är med i den fördjupade översiktsplanen för älvlandskapet, har platsen höga natur- och kulturmiljövärden samt mycket intressant historia som är knuten till det öppna landskapet. Naturvärden finns i form av ett rikt insektsliv med exempelvis alla länets förekommande sandbiarter. I Hultesskogen finns en, för regionen, säregen artrikedom av svampar. Kulturvärden tar uttryck genom att Backenområdet är platsen där Umeå först uppstod.

Cirka 300 meter sydväst återfinns Landshövdingebostället Gran. Platsen har ett rikt stoff för berättande och natur- och kulturmiljöpedagogiska verksamheter, vilket leder tankarna till Backenområdet som den egentliga platsen för ett friluftsmuseum. Med rätt anpassningar skulle en exploatering kunna stärka både natur- och kulturhistoriska värden på platsen³⁸.

Tillgänglighet och rekreation

Närmsta större väg är Backenvägen som går mellan Umeå centrum och Umedalen. Befintliga infartsvägar till området är Kyrkhamnsvägen och Kungsängsvägen.

Området ligger inom kommunens kollektivtrafikstråk. Längs Backenvägen passerar lokaltrafikens linje 1. Närmsta busshållplats ligger cirka 500 m från området.

Närmsta GC-väg finns längs Backenvägen.

³⁸ Fördjupning för älvlandskapet. 2012. Sida 60.

Det stadsnära brukade kulturlandskapet har stora rekreativvärden och I nuläget nyttjas området för rekreation, framför allt av närboende. Söder om området passerar Älvtået promenadstråk. Området har en styrka i att kunna erbjuda en varierad natur med tysta miljöer och frånvaro av bilar. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

Befintliga vägar finns fram till området men gator inom området behöver anläggas. Området ligger inom verksamhetsområde för VA, beroende på kapacitet kan anslutning ske.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området ligger inom 5 km från centrum och universitet och bedöms således vara i linje med kommunens intention om att skapa en tät stad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

Området skulle skapa en förtätning av befintlig bebyggelse i området och skulle således kunna bidra till komplettering av befintlig stadsdel och skapa ett sammanhängande stadslandskap.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Exploatering av området skulle skapa en hög täthet med hänsyn till omkringliggande bebyggelse samt inom området.

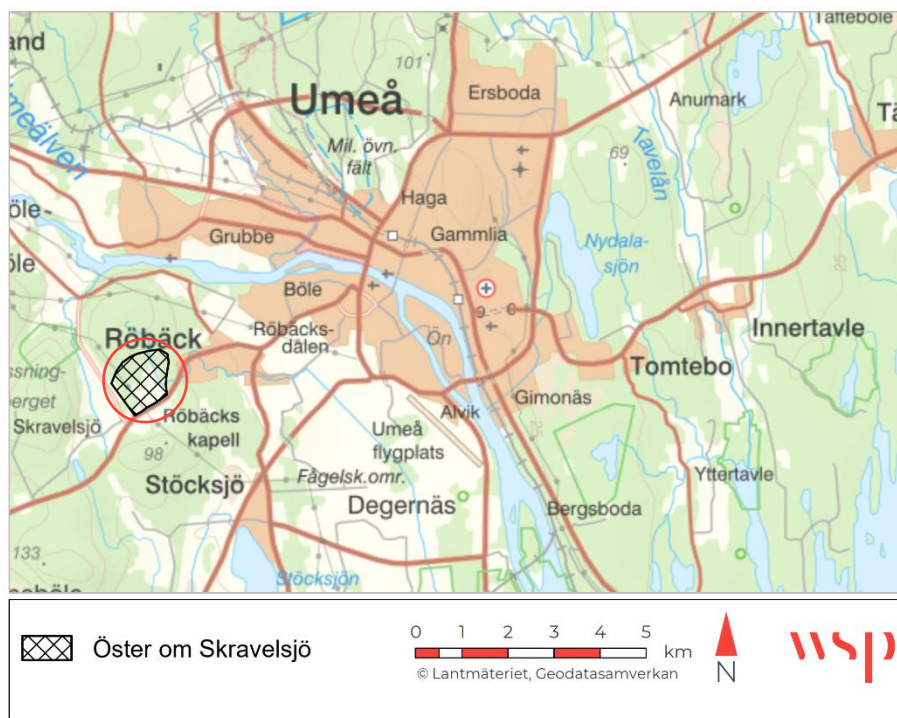
Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

Området ligger längs befintligt kollektivtrafikstråk och närmsta busshållplats ligger inom rimligt avstånd.

6.2.2 Öster om Skravelsjö

Lokalisering

Området ligger cirka 5 km sydväst om Umeå centrum och cirka 7 km sydost om Umeå universitet i nära anslutning till Röback och Skravelsjö. Platsen ligger förhållandevis perifert och kommer med största sannolikhet inte bli en målpunkt för boende i Umeå. Platsen ligger inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.



Figur 11. Översiktskarta, Öster om Skravelsjö.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekad som bebyggelseområde. För Rönnebo finns en fördjupad översiktsplan, *Fördjupning för Rönnebo 2017* (FÖP:2017) där området även där är utpekad som bebyggelseområde. I denna framgår att vid en exploatering skulle området kunna bli ett stort småhusområde och få en sammankoppling med Skravelsjö. I kommunens bostadsprojektkarta framgår att 350 nya bostäder i småhus och 500 nya bostäder i flerbostadshus planeras med uppskattad byggstart 2028.

Planeringsförutsättningar

Marken består i stora drag av svallsediment, morän, silt och torv. Topografin är förhållandevis plan men stiger i sydlig riktning mot Skravelsjö. Det finns inga kända markföroreningar i området.

En högspänningsledning om 130 kilovolt går genom det framtida bebyggelseområdet öster om Skravelsjö.

Avstånd till service

Närmsta service finns inne i Rönnebo i form av förskola, skola och mindre Coop-butik cirka 1 km från området. I den fördjupade översiktsplanen för Rönnebo framgår att ny service planeras inom området.

Natur- och kulturhistoriska värden

Området består i huvudsak av höglänt, torr skogsmark samt en låglänt, blöt del ned mot Skravelsjövägen. Vid områdets södra kant närmast Nya Skravelsjövägen finns aktivt brukad jordbruksmark. Inom området finns vissa naturvärden samt sällsynta arter.

I Röbbäck finns en stark byidentitet karaktäriserad av byns långa historia, jordbruket och skogen. Den gamla bykärnan är viktig ur kulturmiljösynpunkt. Inom området finns inga kända kulturhistoriska lämningar.

Planeringen av det föreslagna bostadsområdet öster om Skravelnsjö tar hänsyn till de värdefulla naturmiljöerna och den övergripande strukturen i området³⁹.

Tillgänglighet och rekreation

Närmsta väg är Nya Skravelnsjövägen som går mellan Röbbäck och Skravelnsjö. Det finns inga befintliga infartsvägar till området.

Området ligger utanför kommunens kollektivtrafikstråk. In till Röbbäck trafikerar lokaltrafiken med linje 6/9/69 och direktlinje 73 som går till universitetet. Längs Skravelnsjövägen passerar Länstrafikens linje 15 och 105. Närmsta busshållplats ligger cirka 1 km från området.

Det finns ingen utbyggd GC-väg till området. Närmsta GC-väg finns i Röbbäck cirka 1 km från området.

I FÖP:2017 framgår att det planeras en centralt placerad gata i förlängningen av Röbbäcks långsgående huvudgata. Kollektivtrafiken ges företräde, all bebyggelse nås inom 500 meters gångavstånd från stomlinje och gående och cyklisterna kommer att prioriteras före biltrafik i detta huvudstråk.

Närområdet nyttjas av skidåkare, mountainbike, draghundsförare, barns fria lek och förträning av travhästar och ridning. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

Området behöver byggas ut med nya gator inom området. Utformningen kan inte ske genom strikt rutnät utan behöver anpassas efter mer böljande former som följer terrängen. Befintlig högspänningsledning genom området behöver markförläggas i en cirka 1,5 km lång sträcka. Området är av sådan volym att området behöver byggas ut med VA. Kommunalt vatten går i ledning längs Nya Skravelnsjövägen. Innan föreslaget område kan anslutas behöver konsekvenser för VA-nätet utredas och utbyggnadstakt och omfattning preciseras.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området gränsar till att ligga inom 5 km från centrum och bedöms således vara i linje med kommunens intention om att skapa en tät stad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

Området skulle kunna bidra till att skapa ett sammanhängande stadslandskap med en ny tät stadsdel intill glesare.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Området planeras i första hand för småhusbebyggelse och utgångspunkter är en koncentrerad bebyggelse med bostäder, service och skolor längs kollektivtrafikprioriterad gata i området centrala del. Exploatering av området i enlighet med FÖP:2017 skulle skapa en hög täthet. Närheten till Röbbäck skulle kunna stärka den befintliga servicen.

³⁹ Fördjupning för Röbbäck. 2017. Sida 27.

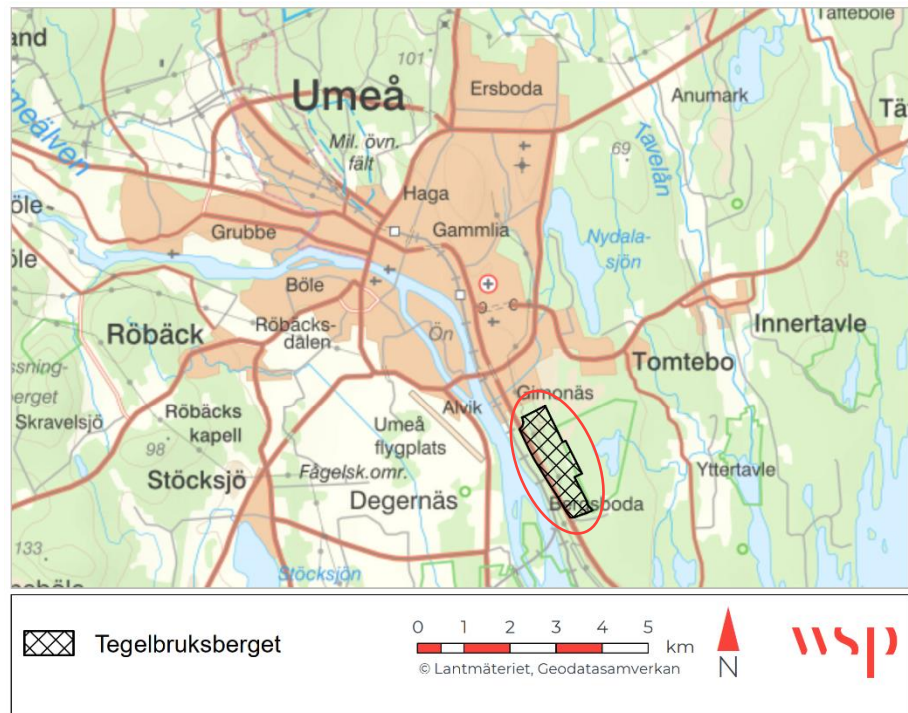
Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

Området ligger inte längs befintligt kollektivtrafikstråk. Vid en exploatering skulle kollektivtrafikvägnätet behöva byggas ut för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

6.2.3 Tegelbruksberget

Lokalisering

Området ligger cirka 5 km sydost om Umeå centrum och cirka 3 km sydost om Umeå universitet i anslutning och delvis på Tegelbruksberget. Platsen ligger förhållandevis centralt och skulle på sikt kunna utvecklas till att bli en målpunkt för boende i Umeå genom en blandning av bostäder och verksamheter. Området ligger cirka 500 meter från Umeälven på norra sidan Blå vägen. En exploatering skulle kunna tillskapa bostäder med utsikt över Umeälven. Med hänsyn till Blå vägens dragning mellan området och Umeälven bedöms inte området bidra till att stärka kopplingen till älvrummet.



Figur 12. Översiktskarta, Tegelbruksberget.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekad som bebyggelseområde. Enligt denna skulle området kunna bli en ny stadsdel med varierande stadstyper och byggnadshöjder. I kommunens bostadsprojektkarta framgår att 100 nya bostäder i småhus planeras med uppskattad byggstart 2032.

Planeringsförutsättningar

Marken består av svallsediment, morän, torv och berg i dagen. Topografin sluttar i västlig riktning ned Umeälven. Inom området finns potentiellt förorenad mark i form av en tidigare industridepå. En högspänningsledning går genom området i östlig-västlig riktning.

Avstånd till service

Inom cirka 1 km från området finns skola och två förskolor på Carlshöjd. Inom 1 km finns handel i form av Ica Maxi på Strömpilen.

Natur- och kulturhistoriska värden

Idag består området av obruten naturmark i form av skog. En exploatering skulle således innebära ianspråktagande av obruten mark. För området har ingen naturvärdesinventering genomförts men i och med att området består av obruten naturmark går det inte utesluta att naturvärden kan påträffas.

Kända kulturhistoriska lämningar finns i form av stensättningar och brott/täkt. En exploatering skulle kunna stärka intresset för de kulturhistoriska lämningarna då människor skulle komma att vistas i området i högre utsträckning.

Tillgänglighet och rekreation

Närmsta väg är Blå vägen som går mellan Umeå och Holmsund vilken passerar väster om området. Det finns inga befintliga infartsvägar till området. I den fördjupade översiktsplanen för Umeå finns ett vägreservat utlagt för en vägdragning norr området från Blåvägen mot Tomtebo. Detta ses som ett framtida alternativ till Tomtebovägen i det fall den blir överbelastad.

Området ligger utanför kommunens kollektivtrafikstråk. Lokaltrafikens linje 9 går fram till Carlshöjd och närmsta busshållplats ligger cirka 500 m från området. Längs Blå vägen passerar Länstrafikens linje 123/124/125 mot Obbola/Holmsund.

Det finns ingen utbyggd GC-väg till området. Närmsta GC-väg finns på Carlshöjd cirka 1 km från området.

Området kan nyttjas för rekreation för människor som bor i närheten. Inom området finns ett elljusspår. I anslutning ligger Grössjön som är ett kommunalt naturreservat i ett stadsnära läge med gammelskog och myrar samt en rad häckande fågelarter. Reservatet bedöms som ett attraktivt besöksmål med iordningsställda stigar och fikaställen. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

Området behöver byggas ut med nya gator inom området. Utformningen kan förmodligen inte ske genom strikt rutnät utan behöver anpassas efter mer böljande former som följer terrängen. Området behöver byggas ut med VA. Befintlig högspänningsledning behöver tas hänsyn till, antingen genom att markförläggas eller att bebyggelse inte sker inom riktlinjer för skyddsavstånd.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området gränsar till att ligga inom 5 km från centrum och ligger inom 5 km från universitetet och bedöms således vara i linje med kommunens intention om att skapa en tät stad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

Området skulle kunna bidra till att skapa ett sammanhängande stadslandskap då det skulle bli en förlängning av bebyggelsen på Carlshöjd.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Området skulle kunna planeras för att uppnå hög täthet med varierande stadstyper och byggnadshöjder. Närheten till Röbbäck och Strömpilen skulle kunna stärka befintlig service.

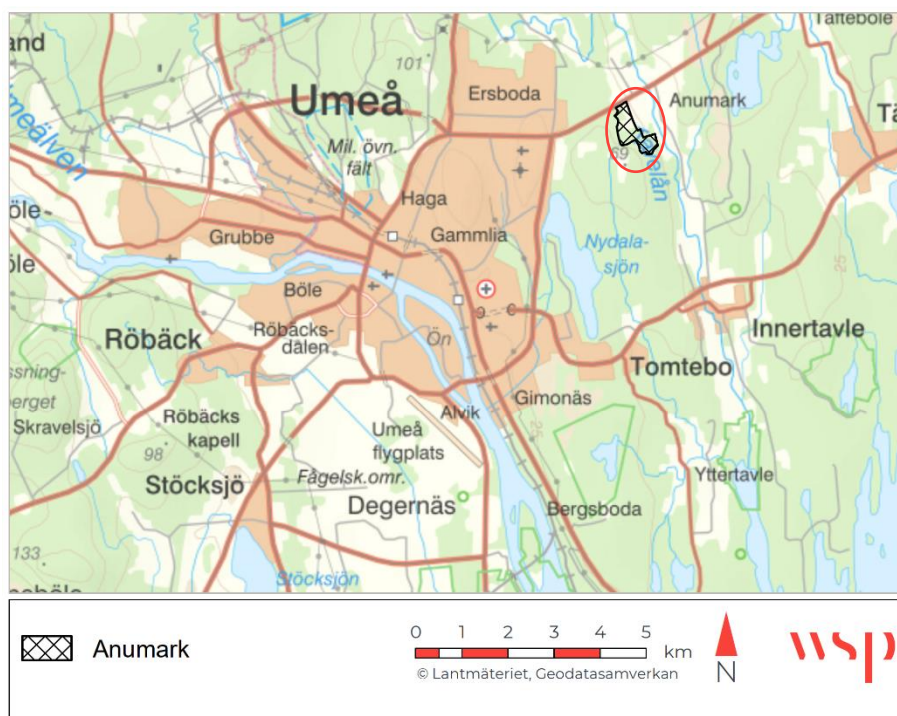
Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

Området ligger inte längs befintligt kollektivtrafikstråk. Vid en exploatering skulle kollektivtrafikvägnetet behöva byggas ut för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen

6.2.4 Anumark

Lokalisering

Området ligger cirka 6 km nordost om Umeå centrum och cirka 5 km nordost om Umeå universitet i anslutning till Anumark by. Platsen ligger förhållandevis perifert och kommer med största sannolikhet inte bli en målpunkt för boende i Umeå. Området ligger inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.



Figur 13. Översiktskarta, Anumark.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 och i *Fördjupning för Nydala 2012* (FÖP:2012:1) är området utpekade som bebyggelseområde. Området är tänkt som en Trädgårdskvarterstad som anpassas till Anumarks befintliga bebyggelse. Intentionen är även att skapa tomter för hästnära boende.

Planeringsförutsättningar

I huvudsak består marken av postglacial sand och morän men även torv och silt. Topografin är förhållandevis plan men stiger upp mot Haraberget i sydvästlig riktning. Det finns inga kända markföreningar i området.

Avstånd till service

Inom cirka 3 km från området finns skola och förskola på Mariehem. Inom 4 km finns handel i form av en mindre Coop-butik på Östra Ersboda samt Stora Coop på Ersboda handelsområde och Ica Kvantum på Mariehem.

Natur- och kulturhistoriska värden

Idag består området av obruten naturmark i form av skog. Skogsområdet norr om Haraberget som är en äldre barrskog med påfallande grova träd och bland annat förekomster av rosenticka och ullticka som är rödlistade. Arterna är signalarter för en livsmiljö, där det finns goda förutsättningar för ytterligare sällsynta djur- och växtarter. För det utpekade bebyggelseområdet har ingen naturvärdesinventering genomförts men i och med att området består av obruten naturmark går det inte utesluta att naturvärden kan påträffas.

Anumark är en kulturmiljö som präglas av ett öppet odlingslandskap som sträcker sig längs Tavelån med traditionell bebyggelse, omgivet av skog. Den äldsta delen av Anumarks jordbrukslandskap härstammar från 1500-talet. På 1700-talet fanns ett kronohemman här och den första bebyggelsen låg på den östra sidan av Tavelån. I dagsläget finns fortfarande mest traditionell jordbruksbebyggelse med ett antal fina gårdsgrupper som bevarat 1800-talets byggnadstradition och gårdsform. Det finns parstugor som fortfarande är enkla utan utbyggda trapphus, i stället har de en enkel förstukvist. Inom området finns även kända kulturhistoriska lämningar i form av fynd- och boplatser. Enligt kommunens riktlinjer för området ska nya hus förstärka befintliga kulturhistoriska värden samt skapa nya värden på platsen.

Tillgänglighet och rekreation

Närmsta väg är E4an som går i nordlig-sydlig riktning och passerar området norröver. Infartsvägar från E4an finns nordost om byn Anumark. I FÖP Nydala framgår att om en exploatering ska vara möjlig krävs en ny trafikplats.

Området ligger utanför kommunens kollektivtrafikstråk. Länstrafikens bussar passerar längs E4an sporadiskt och ingen busshållplats finns i nära anslutning.

Det finns ingen utbyggd GC-väg till området. Närmsta GC-väg finns längs E4an cirka 500 m från området. I FÖP Nydala framgår att avståndet in till centrum bedöms vara för stort för att kunna anses gynna cykeltrafik. Höjdskillnaderna längs med den befintliga cykelvägen in mot centrum är något som ytterligare motverkar cykelandelen.

Området kan nyttjas för rekreation för människor som bor i närheten. På Haraberget finns ett elljusspår. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

Området behöver byggas ut med nya gator samt en ny trafikplats vid E4an för att möjliggöra en trafiksäker infart. Området behöver byggas ut med VA. För att bebyggelseområdet ska förhålla sig till intentionen om en kvarterträdgårdsstad är möjligheterna till bebyggelse av stora volymer begränsade och området har förhållandevis lågt bebyggelsetryck⁴⁰.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området ligger bortom 5 km från centrum och gränsar till att ligga inom 5 km från universitetet. Således bedöms området vara någorlunda i linje med kommunens intention om att skapa en tät stad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

En exploatering av området skulle skapa en viss utbredning av bebyggelsestrukturen och avståndet från tätorten till området bedöms vara för stort för att skapa ett sammanhängande stadslandskap.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Området skulle kunna bli en tät trädgårdskvartersstad som kompletterar den befintliga bebyggelsen i Anumark.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

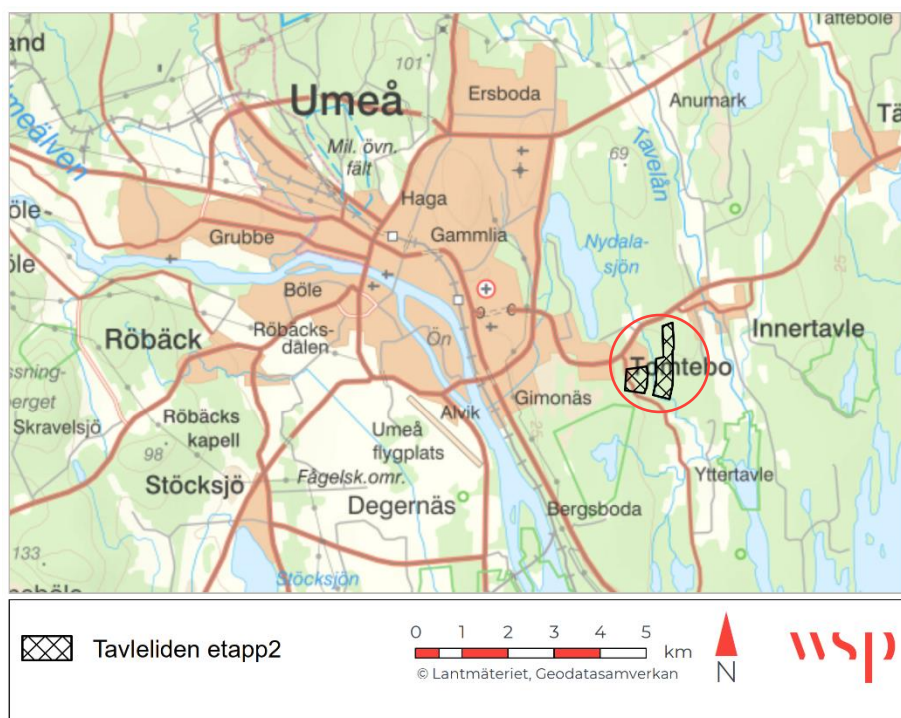
Området ligger inte längs befintligt kollektivtrafikstråk och möjligheterna att kollektivtrafikförsörja området är små. Länstrafikens bussar skulle behöva gå med tätare intervall och en busshållplats längs E4an skulle behövas anordnas. Med hänsyn till områdets perifera läge från centrum krävs goda möjligheter att ta buss samt tillgängliga GC-vägar för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

6.2.5 Tavleliden etapp 2

Lokalisering

Området ligger cirka 6 km sydväst om Umeå centrum och cirka 3 km sydväst om Umeå universitet i anslutning till befintligt bostadsområde Tavleliden. Platsens lokalisering bedöms inte bidra till att skapa en målpunkt för boende Umeå. Området ligger inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.

⁴⁰ Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp i Umeå kommun. 2016. Sida 35.



Figur 14. Översiktskarta, Tavleliden etapp 2.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekad som bebyggelseområde och området skulle kunna inrymma cirka 300 småhus.

Planeringsförutsättningar

Området är uppdelat i två delar, söder respektive väster om Tavleliden. Marken består i synnerhet av jordarten morän med inslag av torv på vissa delar. Topografin är förhållandevis plan utan några markanta höjdskillnader. Det finns inga kända markföroreningar i området. En högspänningsledning går genom det västra området i nordlig-sydlig riktning.

Avstånd till service

Inom cirka 2 km finns skola och tre förskolor på Tomtebo. Inom 2,5 km finns handel i form av Stora Coop på Tomtebo.

Natur- och kulturhistoriska värden

Idag består området av obruten naturmark i form av skog. För området har ingen naturvärdesinventering genomförts men i och med att området består av obruten naturmark går det inte utesluta att naturvärden kan påträffas. Området har inga kända kulturhistoriska värden.

Tillgänglighet och rekreation

Vid den södra delen är närmsta väg Yttertavlevägen som passerar väster om området. Vid den östra delen är närmsta väg Tomtebovägen som passerar norr om området. För möjlighet att exploatera området krävs det enligt FÖP Umeå att Yttertavlevägen ges en annan dragning, lämpligen i samband med

att Carlsbergsvägen byggs ut som en förlängning av Täftevägen, Inga befintliga gator eller infartsvägar finns till området.

Området ligger utanför kommunens kollektivtrafikstråk. Lokaltrafikens linje 8 går fram till Tomtebo och linje 75 till Innertavle. Närmsta busshållplatser ligger cirka 1 km från området.

Det finns ingen utbyggd GC-väg till området. Närmsta GC-väg sträcker sig fram till Tomtebo och Tavleliden cirka 500 m från området.

Området kan nyttjas för rekreation för människor som bor i närheten och goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

Området behöver byggas ut med nya gator och Yttertavlevägen måste byggas om för att få en annan dragningskraft. Området behöver byggas ut med VA. Befintlig högspänningsledning behöver tas hänsyn till, antingen genom att markförläggas eller att bebyggelse inte sker inom riktlinjer för skyddsavstånd.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området ligger bortom 5 km från centrum men inom 5 km från universitetet. Således bedöms området vara i linje med kommunens intention om att skapa en tät stad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

En exploatering av området skulle skapa en naturlig förlängning av Tavleliden med liknande bebyggelsestruktur vilket bedöms skapa ett sammanhängande stadslandskap.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Området skulle kunna bli ett tätbebyggt område som bidrar till att stärka den befintliga servicen som finns på Tomtebo.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

Området ligger inte längs befintligt kollektivtrafikstråk. Vid en exploatering skulle kollektivtrafikvägnätet behöva byggas ut för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

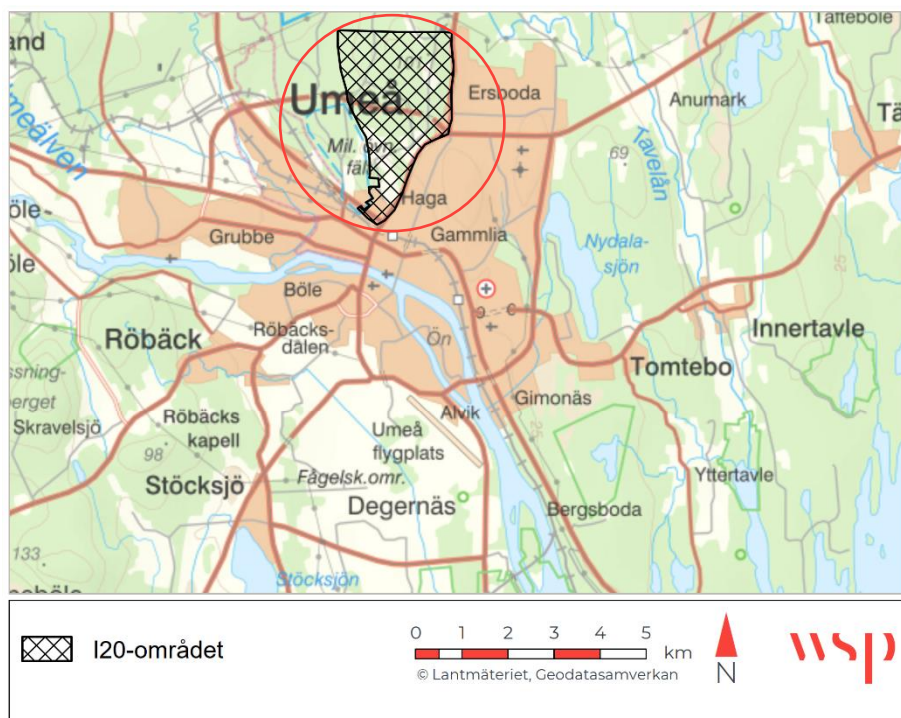
6.3 UTREDNINGSSOMRÅDEN I FÖP:2018

6.3.1 I20-området

Lokalisering

Området ligger precis norr om Umeå centrum och bildar mer eller mindre en obebyggd kil som med sin spets når stadens centrum runt vilket dagens Umeå växer. Med sin stora areal (450 ha inom 3,5 km från centrum, 1 200 ha sammanlagt) ger området ett påtagligt fotavtryck i staden. Med hänsyn till det centrala läget och det stora arealerna skulle platsen potentiellt kunna bli en målpunkt för boende i Umeå. Platsen ligger inte i närheten av Umeälven eller

något annat större vattendrag och bedöms därmed inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.



Figur 15. Översiktskarta, I20-området.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekad som utredningsområde och måste således föregås av utredning innan exploatering kan anses vara lämpligt. För området pågår arbete med en fördjupad översiktsplan som varit ute på samråd.

Planeringsförutsättningar

Marken består av morän, berg i dagen och torvmark samt sedimentjordar bestående av älvsediment. I huvudsak skogsmark på morän. Området är förhållandevis homogent topografiskt med relativt små höjdvariationer. I området finns tre höjdryggar med partier med berg i dagen, dvs hållmarker. Dessa är Jaberget, Fäbodberget och Ersmarksberget. Inom området finns potentiella markföroreningar i form av icke exploderad ammunition.

Området omfattas av Riksintresse för Totalförsvaret. Utredningsområdet berörs idag även av buller från skjutbanan samt eventuellt annan influens till följd av försvarets anläggningar. Nuvarande riksintresse för Totalförsvarets militära del och dess påverkansområde determinerar gällande situation på I20-området.

Avstånd till service

Nuvarande närmsta handelsservice finns på Haga cirka 1 km från området i form av en mindre Coop-butik. Skola finns inom området på Regementsområde samt på Haga. Närmsta förskola finns på Sandbacka cirka

1 km från området. Vid utbyggnad av I20-området kommer ny service att planeras inom området.

Natur- och kulturhistoriska värden

Idag består området i stora delar av obruten naturmark i form av skog dominerad av gran med inslag av tall. Skogen varierar från gles genomsiktig tallskog till täta fuktiga granskogar. Skogsmarken är i hög utsträckning påverkad av militär verksamhet.

Inom området finns ett stort inslag av våtmarker i områdets centrala delar. Längs Djupbäcken finns våtmarker som har ett visst ekologiskt värde då de utgör livsmiljö för bland annat groddjur och fåglar. Det finns även sumpskogar vilket är en ekologisk värdefull naturtyp.

Inom området återfinns även hällmarkstallskog som utgör ett naturvärde. Hällmarkstallskog har ofta fått stå orörd och efter hand utvecklats en naturlig karaktär med olikåldriga träd, torrakor och lågor.

Det finns igenväxande kulturmarker/odlingsmarker längs vattendragen Djupbäcken och Sandbäcken på de omliggande sedimentjordarna. Dessa områden skiljer sig från den tätbevuxna barrskogen med välutvecklade solitära träd, lövskogsridåer, friväxande granar m.m. Områdena har både befintliga och potentiella värden.

Inom området finns vissa kulturhistoriska lämningar, i synnerhet stenlämningar. Delar av regementet i området sydliga del anges som värdekärna av riksintresse för kulturmiljövård. En exploatering skulle kunna stärka kulturmiljön om den utformas så att regementets forna betydelse lyfts fram. En ny regementspark kan exempelvis anläggas i centralaxeln från Kanslihuset och med förlängning mot Dragonfältet för att ge kanslibyggnaden en "upphöjd plats" i staden⁴¹.

Tillgänglighet och rekreation

Området ligger centralt i Umeå och har ett välutvecklat vägsystem för fordonstrafik samt ett väl förgrenat stig- och spårssystem vilket skapar god tillgänglighet i området. Området sammankopplas med övriga staden via Hissjövägen och väg 503 för fordonstrafik, och gång- och cykelvägar under vägen mot Haga samt bron över järnvägen mot Väst på stan.

Väg E12/92 passerar genom området som idag har landsvägskaraktär. I öster sträcker sig den statliga vägen 503. Denna planeras att omvandlas till en stadsgata med esplanadkaraktär och bebyggelse längs gatan. Gatan kommer med sin framtida utformning att utgöra ett viktigt stråk med funktioner och verksamheter till gagn för boende och verksamma i det anslutande I20-området.

Den kollektiva lokaltrafiken trafikerar området med linje 3 från Vasaplan till Regementet. En utbyggnad av stomstråk för kollektivtrafik med en gen linjedragning centralt genom området där buss i framtiden ges god framkomlighet behövs. Även en utbyggnad av gång- och cykelstråk som skapar goda incitament att gå eller cykla behövs.

⁴¹ Fördjupning för de centrala stadsdelarna. 2011. Sida

Skogen norr om regementsområdet är en av de större tätortsnära skogspartierna och är ett välanvänt rekreationsområde. Genom området passerar Tavelsjöleden.

Hällmarksskogen har blivit en kontrast till den brukade skogen i omgivningarna och har ofta höga rekreationsvärden då de utgör trevliga och spännande miljöer för friluftsliv. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

Att exploatera ett så stort område som I20 kräver stora investeringar i infrastruktur, så som gator, trafikplatser, ledningsnät, gång- och cykelvägar, och grönytor. Flytten av Försvarets verksamheter och sanering av icke exploderad ammunition som följd, leder till ytterligare kostnader. Det är därför viktigt att i planeringen hitta lösningar för betydande ytor mark för tät exploatering, som kan finansiera de kommunala investeringar som krävs.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området ligger inom 5 km från centrum och delvis inom 5 kilometer från universitetet och bedöms således vara i linje med kommunens intention om att skapa en tät stad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

I och med områdets centrala lokalisering kan området ses som en komplettering av befintlig bebyggelsestruktur och det finns god potential att skapa ett sammanhängande stadslandskap.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Området skulle vid en exploatering bli en ny stadsdel med hög täthet. Detta bedöms vara i linje med kommunens intention.

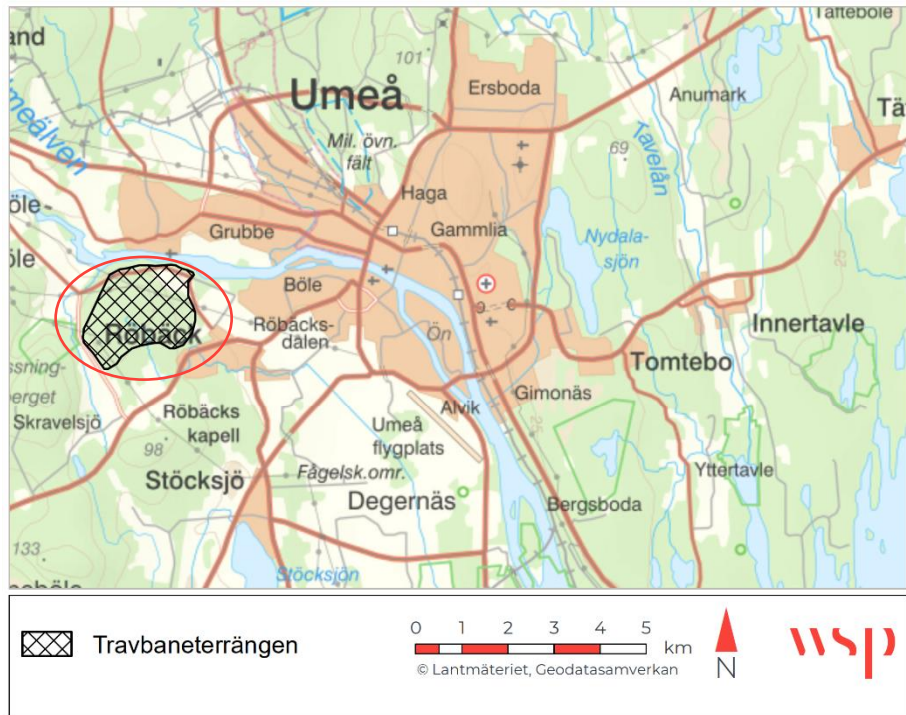
Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

Området ligger inte längs befintligt kollektivtrafikstråk. Vid en exploatering är dock planen att kollektivtrafiknätet skulle byggas ut centralt genom området vilket är viktigt för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

6.3.2 Travebaneterrängen

Lokalisering

Området ligger drygt 5 km sydväst om Umeå centrum och cirka 7 km sydväst om Umeå universitet i nära anslutning till Röbbäck. Platsen ligger förhållandevis perifert och kommer med största sannolikhet inte bli en målpunkt för boende i Umeå. Platsen ligger inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.

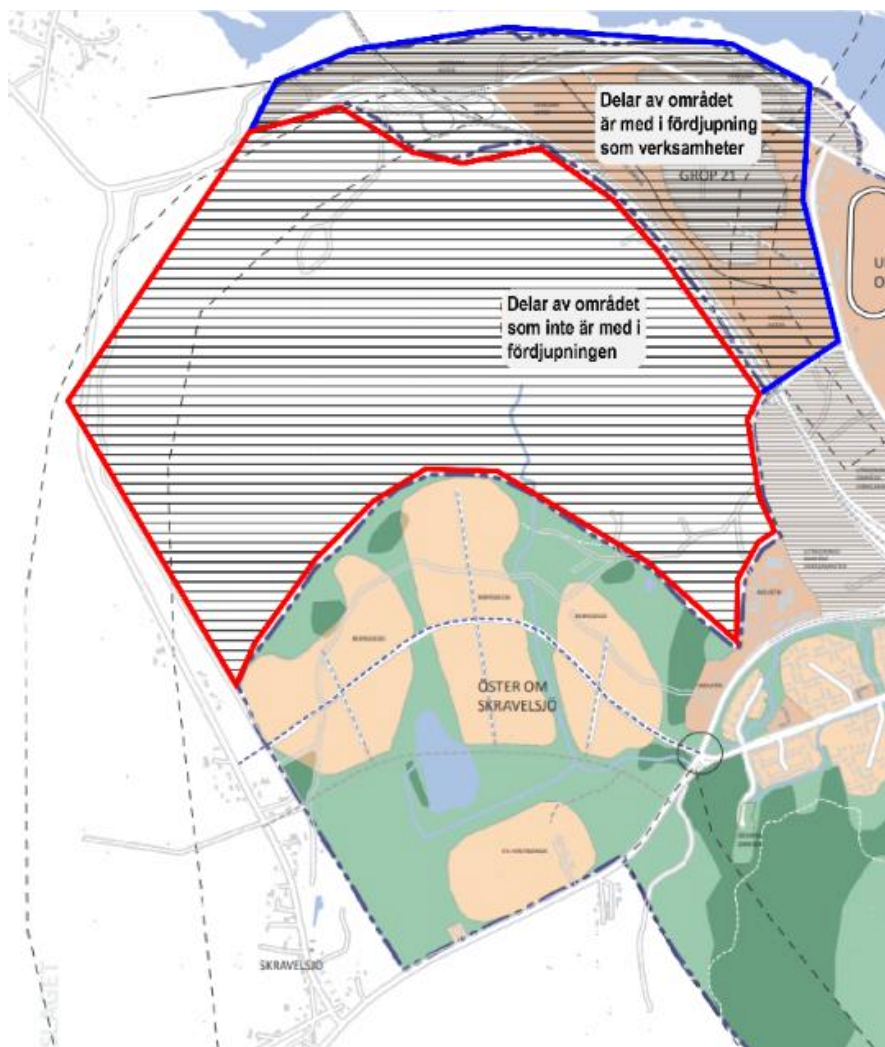


Figur 16. Översiktskarta, Träskbäckterrängen.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekade som utredningsområde och måste således föregås av utredning innan exploatering kan anses vara lämpligt. Enligt fördjupningen bedöms området ha ett intressant läge i och med västra länkens dragning.

För Träskbäck finns en fördjupad översiktsplan (Fördjupning för Träskbäck. 2017). Delar av området är med i avgränsningen för fördjupningen men i det området föreslås uteslutande verksamheter. Den del som inte omfattas av fördjupningen kvarstår som utredningsområde för bebyggelse. Detta visar på att området inte är prioriterat av Umeå kommun i dagens läge.



Figur 17. Delar av området som inte är med i fördjupning för Röbbäck.

Planeringsförutsättningar

Marken består i synnerhet av morän, det finns även inslag av berg, torv och svallsediment. Topografiskt har området vissa höjdvariationer och består av två mindre berg, Lidberget och Svallgårdsberget. Området är som högst i mitten och sluttar i riktning mot området ytterkanter. Det finns inga kända markföreningar i området.

Avstånd till service

Närmsta service finns inne i Röbbäck i form av förskola, skola och mindre Coop-butik cirka 1 km från området.

Natur- och kulturhistoriska värden

Idag består marken av obruten naturmark i form av skog som till vissa delar är avverkad. En exploatering skulle innebära ianspråktagande av obruten mark. För området har ingen naturvärdesinventering genomförts men i och med att området består av obruten naturmark går det inte utesluta att naturvärden kan påträffas. I den norra delen av området som inte är med i den fördjupade översiktsplanen för Röbbäck finns kulturhistoriska lämningar i form av boplatser. En exploatering skulle kunna stärka intresset för de kulturhistoriska

lämningarna då människor skulle komma att vistas i området i högre utsträckning.

Tillgänglighet och rekreation

Närmsta väg är Nya Skravelsjövägen som går mellan Röbbäck och Skravelsjö. I norra delen av området passerar västra länken, mellan utpekade verksamhetsområde och utredningsområde för bebyggelse. Inom området finns ett antal skogsbilvägar.

Området ligger utanför kommunens kollektivtrafikstråk. In till Röbbäck trafikerar lokaltrafiken ned linje 6/9/69 och direktlinje 73 som går till universitetet. Längs Skravelsjövägen passerar Länstrafiken linje 15 och 105. Närmsta busshållplats ligger cirka 1 km från området.

Det finns ingen utbyggd GC-väg till området. Närmsta GC-väg finns i Röbbäck cirka 1 km från området.

Med hänsyn till områdets perifera läge från centrum krävs god kollektivtrafikförsörjning och tillgängliga GC-vägar för att skapa förutsättningar att konkurrera med bilanvändandet.

Skogslandskapet på Röbbäcksliden/Lidberget nyttjas av skidåkare, mountainbike, draghundsförare, barns fria lek och förträning av travhästar och ridning. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

I och med att området består av obruten mark krävs utbyggnad av VA samt GC-väg och bilväg. Området är förhållandevis kuperat och således måste hänsyn tas till områdets topografi. Beroende på hur bebyggelse utformas höjdvariationerna kan generera högre kostnader för markberedning än på ett område med mindre höjdvariationer.

Det finns ett starkt ekonomiskt incitament att byggnader av flerbostadshus avtar i snabbare takt längre ut från centrum än exempelvis småhus enligt gällande bostadsmarknadsförutsättningar⁴². Avståndet från centrum och universitet innebär att området troligtvis skulle utgöras av småhus. I sin tur innebär det en mer omfattande utbyggnad av ett vägnät inom området.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området ligger delvis inom 5 km från centrum och bedöms således vara förhållandevis i linje med kommunens intention om att skapa en tät stad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

Ifall området Öster om Skravelsjö (se 6.3.2 Öster om Skravelsjö) exploateras i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Röbbäck skulle detta område kunna bidra till att skapa sammanhängande stadslandskap.

⁴² Bostadspriser och ekonomiska förutsättningar för att bygga i Umeå kommun År 2011–2017

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Området skulle kunna bli en exploatering med hög täthet tillsammans med området Öster om Skravelsjö. Närheten till Röbbäck skulle kunna stärka den befintliga servicen.

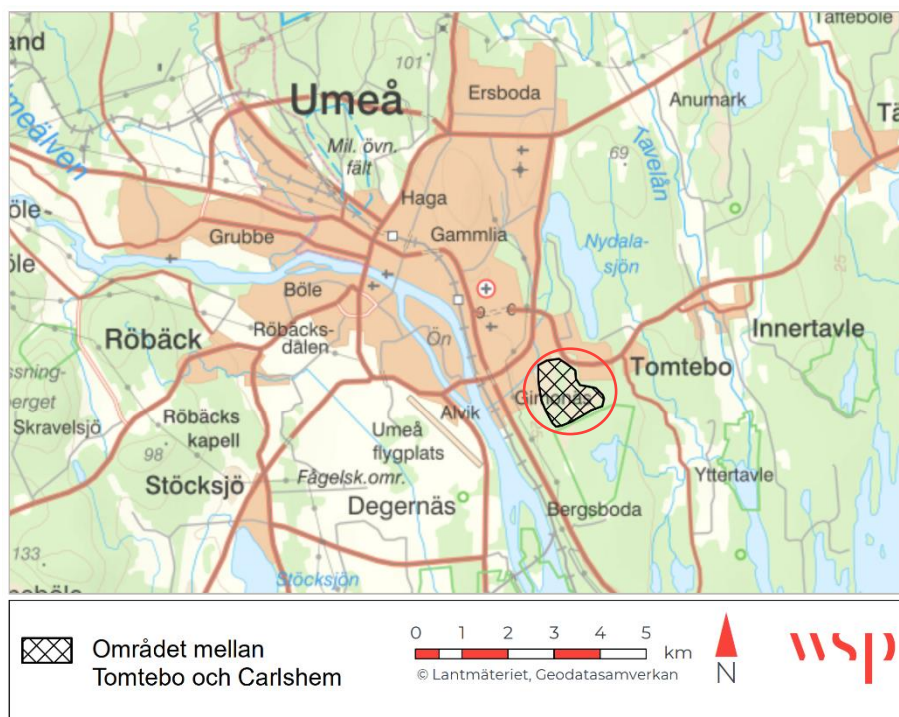
Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

Området ligger inte längs befintligt kollektivtrafikstråk. Vid en exploatering skulle kollektivtrafikvägnätet behöva byggas ut för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

6.3.3 Området mellan Carlshem och Tomtebo

Lokalisering

Området ligger cirka 5 km sydost om Umeå centrum och 2,5 km sydost om Umeå universitet mellan Tomtebo och Carlshem. Platsen ligger förhållandevis centralt med många boende i närheten av området. Potential finns för att utveckla området till en målpunkt för boende Umeå. Området ligger inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.



Figur 18. Översiktsskarta, Området mellan Carlshem och Tomtebo.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekad som utredningsområde och måste således föregås av utredning innan exploatering kan anses vara lämpligt. Området omfattas även av en grön korridor med rekreativvärden. Kommunens inriktning för området inte helt klarlagt och bostäder behöver nödvändigtvis inte vara bäst lämpade ändamålet.

Planeringsförutsättningar

Marken består av torv, svallsediment, postglacial sand och inslag av berg. Topografin är förhållandevis varierad med vissa högre partier samt sänkor. Området sluttar i sydlig riktning mot Umeälven. Det finns inga kända markföroreningar i området.

Avstånd till service

Inom cirka 1 km från området finns skola på Carlshem och Tomtebo, tre förskolor på Tomtebo, samt handel i form Stora Coop på Tomtebo och Ica Maxi på Strömpilen.

Natur- och kulturhistoriska värden

Idag består marken av obruten naturmark i form av skog. För området har ingen naturvärdesinventering genomförts men i och med att området består av obruten naturmark går det inte utesluta att naturvärden kan påträffas. Inom området finns flertalet kulturhistoriska lämningar i form av stensättningar, boplats, tjärdalar och härdar. En exploatering skulle kunna stärka intresset för de kulturhistoriska lämningarna då människor skulle komma att vistas i området i högre utsträckning.

Tillgänglighet och rekreation

Närmsta väg är Tomtebovägen som passerar norröver mellan Umeå och Täfteå. I den fördjupade översiktsplanen för Umeå finns ett vägreservat utlagt för en vägdragning från Blåvägen (mot Holmsund) genom området mot Tomtebo. Detta ses som ett framtida alternativ till Tomtebovägen i det fall den blir överbelastad.

Området ligger förhållandevis nära kommunens kollektivtrafikstråk. Längs Tomtebovägen passerar lokaltrafiken linje 8. Närmsta busshållplats ligger cirka 500 m från området.

Det finns ingen utbyggd GC-väg genom området. Närmsta GC-vägar finns på Carlshem och Tomtebo, cirka 1 km respektive 500 meter från området. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Umeå finns ett förslag på en framtida GC-väg genom området från Carlshem till Tomtebo.

Platsens centrala läge gör området attraktivt för stadsnära rekreation och ligger i anslutning till befintligt elljusspår på Gimonäs. I fördjupning för Umeå framgår att möjligheter att anlägga ett aktivitetsområde för naturnära friluftaktiviteter, som exempelvis terrängcykling, frisbee, parkour eller dylikt bör utredas. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

I och med att området består av obruten mark krävs utbyggnad av VA samt GC-väg och bilväg.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området ligger delvis 5 km från centrum och universitet och bedöms således vara i linje med kommunens intention om att skapa en tät stad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

Området har potential att skapa ett nytt område som ansluter till stadsdelarna Carlshem, Carlslid och Tomtebo. På så vis skulle en komplettering av befintliga stadsdelar kunna ske och ett sammanhängande stadslandskap skapas.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Området skulle kunna exploateras så att en hög täthet skapas inom området men även med hänsyn till de omkringliggande stadsdelarna.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

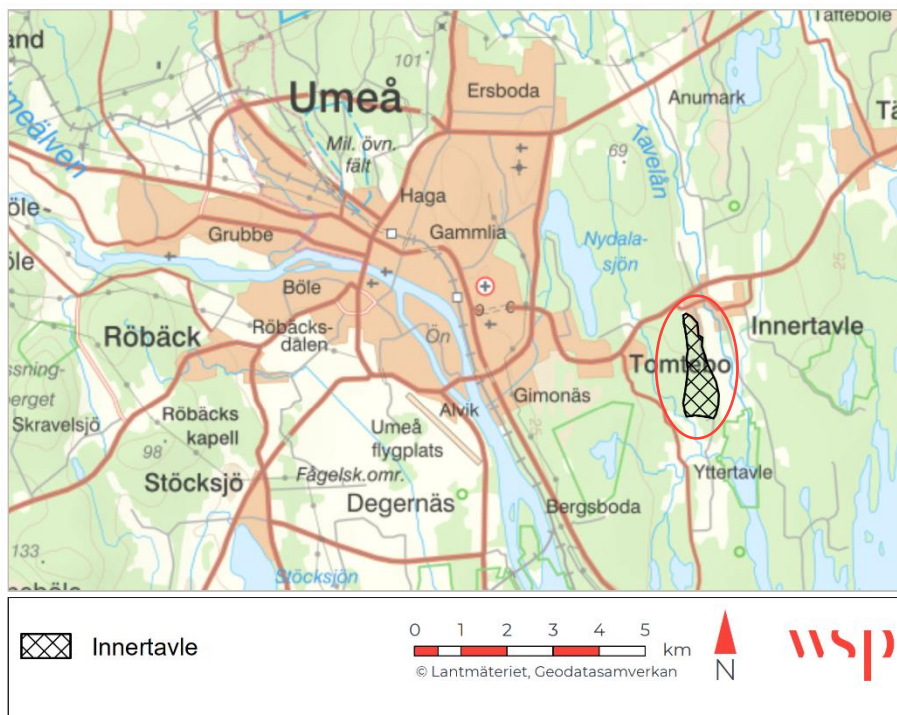
Området ligger inte längs befintligt kollektivtrafikstråk. Vid en exploatering skulle kollektivtrafikvägnätet behöva byggas ut för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

6.4 RESERVOMRÅDEN I FÖP:2018

6.4.1 Innertavle

Lokalisering

Området ligger cirka 8 km öster om Umeå centrum och cirka 5 km öster om Umeå universitet i nära anslutning till byn Innertavle. Platsen ligger förhållandevis perifert och kommer med största sannolikhet inte bli en målpunkt för boende i Umeå. Området ligger på en nordsydlig moränås delvis med utsikt över Tavleåns dalgång och dess jordbrukslandskap. Lokaliseringen bidrar inte till att stärka kopplingen till älvrummet.



Figur 19. Översiktsskarta, Innertavle.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekade som reservområde och därmed inte prioriterat. I den fördjupade översiktsplanen framgår det att ifall området blir aktuellt för exploatering ska det ske som en komplettering av byn Innertavle.

Planeringsförutsättningar

Marken består i stora drag av morän. Det finns även inslag av silt och torv på vissa delar. Området är förhållandevis homogent topografiskt med relativt små höjdvariationer. Brattåsen som finns i området utgör en upphöjning i topografin. Det finns inga kända markföreningar.

Avstånd till service

Närmsta service i form av handel är Stora Coop på Tomtebo cirka 3,5 km från området. Tre förskolor finns på Tomtebo inom 3 km. Skolor finns i Innertavle och på Tomtebo cirka 1,5 km respektive 2,5 km från området.

Natur- och kulturhistoriska värden

Idag består området av naturmark i form av skog. En exploatering skulle innebära ianspråktagande av obruten mark. För området har ingen naturvärdesinventering genomförts men i och med att området består av obruten naturmark går det inte utesluta att naturvärden kan påträffas. Inga kända kulturhistoriska värden finns i området.

Tillgänglighet och rekreation

För att nå området med bil kör man längs Tomtebovägen för att sedan ta av mot Brännbackavägen. Detta är en mindre väg med småhusbebyggelse i nära anslutning. Vägens nuvarande utformning bedöms ha begränsade möjligheter att klara av ökad av trafikmängd.

Området ligger utanför kommunens kollektivtrafikstråk. Linje 75 går till Innertavle och närmsta busshållplats ligger cirka 1 km från området. Det finns ingen utbyggd GC-väg till området. Närmsta GC-väg ligger längs med Tomtebovägen cirka 1 km från området.

Idag kan området användas för rekreation för människor som bor närheten, exempelvis i byn Innertavle. På området finns en ridbana och stigar. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

I och med att området består av obruten mark krävs utbyggnad av VA samt GC-väg och bilväg. Den befintliga bilvägen har begränsade möjligheter till ökad andel trafik och skulle antingen behöva dras om eller på något sätt anpassas till fler fordonsrörelser. Det finns ett starkt ekonomiskt incitament att byggnader av flerbostadshus avtar i snabbare takt längre ut från centrum än exempelvis småhus enligt gällande bostadsmarknadsförutsättningar⁴³. Avståndet från centrum och universitet innebär att området troligtvis skulle utgöras av småhus. I sin tur innebär det en mer omfattande utbyggnad av ett vägnät inom området.

⁴³ Bostadspriser och ekonomiska förutsättningar för att bygga i Umeå kommun År 2011–2017

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området ligger längre bort än 5 km från centrum och universitet, således förhåller sig inte områdets lokalisering till intentionen om en fem-kilometersstad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

I och med att området ligger perifert till skapas inte den komplettering av bebyggelsestrukturen som eftersträvas. Samtidigt skulle en ny utbyggd stadsdel kunna ses som en komplettering av byn Innertavle.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Om en utbyggnad sker skulle området skulle befintlig service i Innertavle och på Tomtebo kunna stärkas.

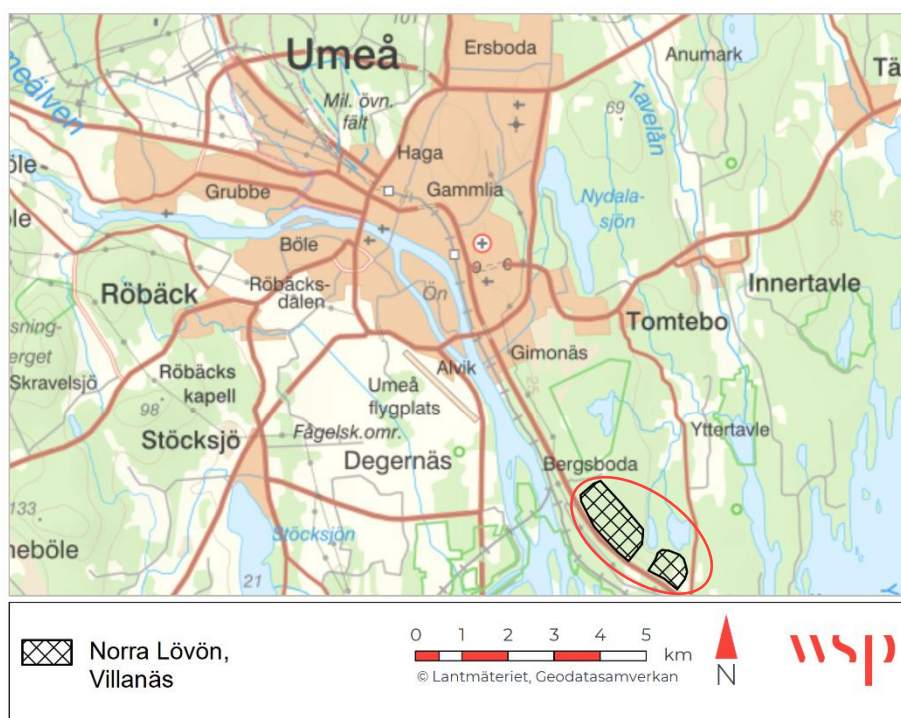
Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

Området ligger inte längs befintligt kollektivtrafikstråk. Vid en exploatering skulle kollektivtrafikvägnätet behöva byggas ut. Med hänsyn till områdets perifera läge från centrum krävs god kollektivtrafikförsörjning och tillgängliga GC-vägar för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

6.4.2 Norra Lövön, Villanäs

Lokalisering

Området ligger cirka 9 km sydost om Umeå centrum och cirka 7 km sydost om Umeå universitet. Platsen ligger förhållandevis perifert och kommer med största sannolikhet inte bli en målpunkt för boende i Umeå. Grönkorridoren genom området skulle skapa en koppling mellan det stora rekreationsområdet norr om Holmsjön och älvslandskapet vilket skulle kunna stärka kopplingen till älvsområdet. Området ligger cirka 1 km från älven och bostäder i området bedöms således inte som vattennära.



Figur 20. Översiktskarta, Norra Lövön, Villanäs.

Status i kommunens översiktliga planering

I FÖP:2018 är området utpekade som reservområde och därmed inte prioriterat. I den fördjupade översiktsplanen framgår det att ifall området blir aktuellt för exploatering är intentionen att det kan knyta samman Umeå tätort med Holmsund.

Planeringsförutsättningar

Marken består i stora drag av morän. Området är förhållandevis homogent topografiskt med relativt små höjdvariationer. Marken sluttar försiktigt i sydvästlig riktning ned mot Blå vägen och Umeälven. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Umeå berörs området av flygbuller från Umeå flygplats och kan således inte tas i anspråk för bostäder förrän bullret har reducerats. Det finns inga kända markföreningar inom området.

Avstånd till service

Närmsta service i form av handel är Ica Maxi på Strömpilen cirka 5 km från området. Två förskolor finns på Carlshöjd inom cirka 5 km samt i Holmsund. Skola finns på Carlshöjd cirka 5 km från området samt inne i Holmsund.

Natur- och kulturhistoriska värden

Idag består området av obruten naturmark i form av skog. På vissa delar är skogen avverkad. En exploatering skulle innebära inanspråktagande av obruten mark. För området har ingen naturvärdesinventering genomförts men i och med att området består av obruten naturmark går det inte utesluta att naturvärden kan påträffas. Inom området finns inga kända kulturhistoriska värden, men i anslutning till området finns gravfält från järn- och bronsåldern. En exploatering skulle kunna stärka intresset för de kulturhistoriska lämningarna då människor skulle komma att vistas i området i högre utsträckning.

Tillgänglighet och rekreation

Närmsta väg är Blå vägen som går mellan Holmsund och Umeå. Området har ingen naturlig koppling till vägen och inget utbyggt vägnät finns i området.

Området ligger utanför kommunens kollektivtrafikstråk. Länstrafikens linje 123/124/125 passerar området längs med Blå vägen. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Umeå är bedömningen att området skulle vara relativt lätt att kollektivtrafikförsörja ifall Umeå knyts samman med Holmsund på lång sikt.

Det finns ingen utbyggd GC-väg till området. Närmsta GC-väg finns på Carlshöjd cirka 5 km från området.

Idag kan området användas för rekreation för människor som bor i närheten. I anslutning till området ligger Mjösjön som är en fint belägen sjö och ett värdefullt stadsnära utflyktsmål med bad och fiske. Goda möjligheter finns för bostadsnära rekreation.

Samhällsekonomiska förutsättningar

I och med att området består av obruten mark krävs utbyggnad av VA samt GC-väg och bilväg. Det finns ett starkt ekonomiskt incitament att byggnader

av flerbostadshus avtar i snabbare takt längre ut från centrum än exempelvis småhus enligt gällande bostadsmarknadsförutsättningar⁴⁴. Avståndet från centrum och universitet innebär att området troligtvis skulle utgöras av småhus. I sin tur innebär det en mer omfattande utbyggnad av ett vägnät inom området.

Förhållande till kommunens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

Området ligger längre bort än 5 km från centrum och universitet, således förhåller sig inte områdets lokalisering till intentionen om en fem-kilometersstad.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft

I och med att området ligger perifert till skapas inte den komplettering av bebyggelsestrukturen som eftersträvas. Om platsen skulle exploateras så som stadens bebyggelsestruktur ser ut idag skulle det skapas en fristående ö av bostäder. En förutsättning är således att staden expanderar i riktning mot Umeå för att erhålla en täthet som följer kommunens planeringsinriktning och undvika glesa strukturer.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

Området bidrar inte till att skapa hög täthet i nya stadsdelar.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

Området ligger inte långs befintligt kollektivtrafikstråk. Kommunens bedömning är dock att området skulle vara relativt lätt att kollektivtrafikförsörja ifall Umeå knyts samman med Holmsund på lång sikt. Med hänsyn till områdets perifera läge från centrum krävs god kollektivtrafikförsörjning och tillgängliga GC-vägar för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

⁴⁴ Bostadspriser och ekonomiska förutsättningar för att bygga i Umeå kommun År 2011–2017

6.5 SAMMANSTÄLLNING AV ALTERNATIVA OMRÅDEN

ALTERNATIVA OMRÅDEN	+	-
Kungsänget	<ul style="list-style-type: none"> + Inom 5 km från centrum/universitet + Inom kollektivtrafikstråk + Närhet till natur och rekreation + Närhet till service + Befintlig infrastruktur finns i viss mån 	<ul style="list-style-type: none"> - Omfattas brukningsvärd jordbruksmark - Påverkat av flygbuller
Öster om Skravelstö	<ul style="list-style-type: none"> + Närhet till natur och rekreation + Stärkt service i Röbäck 	<ul style="list-style-type: none"> - Bortom 5 km från centrum/universitet - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Utanför kollektivtrafikstråk
Tegelbruksberget	<ul style="list-style-type: none"> + Inom 5 km från centrum/universitet + Närhet till natur och rekreation + Närhet till service 	<ul style="list-style-type: none"> - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Utanför kollektivtrafikstråk
Anumark	<ul style="list-style-type: none"> + Närhet till natur och rekreation 	<ul style="list-style-type: none"> - Bortom 5 km från centrum/universitet - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Utanför kollektivtrafikstråk - Förutsätter ny trafikplats vid E4an
Tavleliden etapp 2	<ul style="list-style-type: none"> + Inom 5 km från centrum/universitet + Närhet till natur och rekreation 	<ul style="list-style-type: none"> - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Utanför kollektivtrafikstråk - Förutsätter att Yttertavlevägen dras om
I20-området	<ul style="list-style-type: none"> + Inom 5 km från centrum/universitet + Strategiskt läge för ny stadsdel + Närhet till natur och rekreation 	<ul style="list-style-type: none"> - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Omfattas av Riksintrasse Totalförsvaret - Påverkat av buller från skjutbana
Travbaneterrängen	<ul style="list-style-type: none"> + Närhet till natur och rekreation + Stärkt service i Röbäck 	<ul style="list-style-type: none"> - Bortom 5 km från centrum/universitet - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Utanför kollektivtrafikstråk
Området mellan Carls hem och Tomtebo	<ul style="list-style-type: none"> + Inom 5 km från centrum/universitet + Närhet till natur och rekreation + Närhet till service 	<ul style="list-style-type: none"> - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Utanför kollektivtrafikstråk - Omfattas av grön korridor
Innertavle	<ul style="list-style-type: none"> + Närhet till natur och rekreation + Närhet till skola och förskola 	<ul style="list-style-type: none"> - Reservområde i FÖP:2018 - Bortom 5 km från centrum/universitet - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Utanför kollektivtrafikstråk
Norra Lövön, Villanäs	<ul style="list-style-type: none"> + Närhet till natur och rekreation + Närhet till skola och förskola 	<ul style="list-style-type: none"> - Reservområde i FÖP:2018 - Bortom 5 km från centrum/universitet - Naturvärden kan finnas - Ingen utbyggd infrastruktur - Utanför kollektivtrafikstråk - Påverkat av flygbuller

7 SAMMANVÄGD BEDÖMNING

7.1 ALTERNATIVA OMRÅDEN I JÄMFÖRELSE MED STRÖMPILEN 1

7.1.1 Alternativområdet ”Kungsänget”

Kungsänget har en strategisk lokalisering som följer kommunens intention att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd. Området är en del av ett intressant kulturlandskap präglad av odling och en miljö som utgör en kontrast till närliggande stadsmiljöer. Med rätt utformning och blandning av bostäder och verksamheter skulle platsen, med dess historia, kunna bli en målpunkt för boende i Umeå. Området ligger cirka 500 meter från Umeälven och skulle som helhet kunna stärka kopplingen till älvrummet. Samtidigt kan inte kulturhistoriska värden som är knutna till älven stärkas.

Lokaliseringen innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät kan tillvaratas i hög grad. Området ligger även längs kommunens kollektivtrafikstråk.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är samtidigt begränsat.

Till skillnad från Strömpilen 1 består *Kungsänget* av tidigare brukad jordbruksmark och enligt länsstyrelsens geodatakatalog är jordbruksmarken brukningsvärd. Den befintliga stadsbebyggelsen som omfamnar marken gör det dock svårt att bedriva ett långsiktigt rationellt jordbruk men den skulle kunna nyttjas för småskalig djurhållning eller odling för egenbruk.

Vidare är området påverkat av buller med anledning av riksintresse för flyget. Enligt länsstyrelsen (yttrande 2012) är valet av plats inte lämplig för nyproduktion av bostäder.

Innan det går säkerställa platsens lämplighet för bebyggelse behöver ovan nämnda frågor utredas vidare. I det fall området visar sig vara lämpligt att bebyggas innebär utredningsarbetet längre tid till färdiga bostäder än vid planförslaget Strömpilen 1.

7.1.2 Alternativområdet ”Öster om Skravelsjö”

I förhållande till Strömpilen 1 ligger området *Öster om Skravelsjö* perifert och följer inte kommunens intention om att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd i samma utsträckning som planförslaget. Det mer perifera läget gör det svårt att uppfylla delen av planförslagets syfte som innebär att skapa en målpunkt för boende i Umeå.

Platsen ligger inte heller i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten. Till skillnad från Strömpilen 1 finns inga kulturhistoriska värden som vid en exploatering skulle kunna stärkas.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan begränsa exploateringen. Området ligger även utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Tidsaspekten för färdiga bostäder i detta område är betydligt längre än för Strömpilen 1 med hänsyn till den infrastruktur som behöver tillkomma. Enligt kommunen bostadsprojektkarta är uppskattad byggstart först 2028.

7.1.3 Alternativområdet ”Tegelbruksberget”

Tegelbruksberget har en strategisk lokalisering som följer kommunens intention om att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd. Platsen skulle på sikt kunna utvecklas till att bli en målpunkt för boende i Umeå genom en blandning av bostäder och verksamheter. Området ligger cirka 500 meter från Umeälven på norra sidan av Blå vägen. En exploatering skulle kunna tillskapa bostäder med utsikt över Umeälven men med hänsyn till Blå vägens dragning, mellan området och Umeälven, bedöms inte området bidra till att stärka kopplingen till älvrummet.

Inom området finns kulturhistoriska lämningar i form av stensättningar och brott/täkt. En exploatering skulle kunna stärka intresset för de kulturhistoriska lämningarna då människor skulle komma att vistas i området i högre utsträckning. Samtidigt kan inte kulturhistoriska värden som är knutna till älven stärkas.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan begränsa exploateringen. Området ligger även utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Tidsaspekten för färdiga bostäder i detta område är betydligt längre än för Strömpilen 1 med hänsyn till den infrastruktur som behöver tillkomma, samtidigt som stora investeringar behöver göras.

7.1.4 Alternativområdet ”Anumark”

I förhållande till Strömpilen 1 ligger området *Anumark* perifert och följer inte kommunens intention om att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd i samma utsträckning som planförslaget. Det mer perifera läget gör det svårt att uppfylla delen av planförslagets syfte som innebär att skapa en målpunkt för boende i Umeå.

Platsen ligger inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.

Anumark är en kulturmiljö som präglas av ett öppet odlingslandskap som sträcker sig längs Tavleån med traditionell bebyggelse, omgivet av skog. Enligt kommunens riktlinjer för området ska nya hus förstärka befintliga kulturhistoriska värden samt skapa nya värden på platsen. Samtidigt kan inte kulturhistoriska värden som är knutna till älven stärkas.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan

begränsa exploateringen. Området ligger även utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Tidsaspekten för färdiga bostäder i detta område är betydligt längre än för Strömpilen 1 med hänsyn till den infrastruktur som behöver tillkomma, samtidigt som stora investeringar behöver göras.

7.1.5 Alternativområdet "Tavleliden etapp 2"

I förhållande till Strömpilen 1 ligger *Tavleliden etapp 2* perifert och följer inte kommunens intention om att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd i samma utsträckning som planförslaget. Det mer perifera läget gör det svårt att uppfylla delen av planförslagets syfte som innebär att skapa en målpunkt för boende i Umeå.

Platsen ligger inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten. Området har inga kulturmiljövärden som kan stärkas vid en exploatering.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan begränsa exploateringen. Området ligger även utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut. För möjlighet att exploatera området krävs det även att Yttertavlevägen ges en annan dragning, lämpligen i samband med att Carlsbergsvägen byggs ut som en förlängning av Täftevägen.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Tidsaspekten för färdiga bostäder i detta område är betydligt längre än för Strömpilen 1 med hänsyn till den infrastruktur som behöver tillkomma, samtidigt som stora investeringar behöver göras.

7.1.6 Alternativområdet "I20-Området"

I20-området har goda förutsättningar att bli en ny stadsdel i ett strategiskt läge med närhet till centrum, universitet samt natur och rekreation. Lokaliseringen skapar förutsättningar för området att bli en målpunkt för boende i Umeå. Platsen ligger dock inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.

Delar av regementet i området sydliga del anges som värdekärna av riksintresse för kulturmiljövård. En exploatering skulle kunna stärka kulturmiljön om den utformas så att regementets forna betydelse lyfts fram. Samtidigt kan inte kulturhistoriska värden som är knutna till älven stärkas.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan begränsa exploateringen. Området ligger även utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Till skillnad från Strömpilen omfattas området av Riksintresse för Totalförsvaret. Trots att området utgör en betydande faktor för att Umeås framtida utveckling ska bli hållbar finns det med hänsyn till riksintresset ingenting som garanterar att området kommer tillgängliggöras för stadsutveckling under en överskådlig tid.

Innan det går säkerställa platsens lämplighet för bebyggelse behöver frågan gällande Riksintresset för Totalförsvaret utredas vidare. Om det vid ett senare skede visar sig att platsen är lämplig att bebyggas behöver ny och omfattande infrastruktur tillkomma. Med hänsyn till detta är således tidsaspekten för färdiga bostäder betydligt längre än för Strömpilen 1, samtidigt som stora investeringar behöver göras.

7.1.7 Alternativområdet ”Travbaneterrängen”

I förhållande till Strömpilen 1 ligger *Travbaneterrängen* perifert och följer inte kommunens intention om att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd i samma utsträckning som planförslaget. Det mer perifera läget gör det svårt att uppfylla delen av planförslagets syfte som innebär att skapa en målpunkt för boende i Umeå.

Platsen ligger inte i närheten av Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.

Inom området finns kulturhistoriska lämningar i form av boplatser. En exploatering skulle kunna stärka intresset för de kulturhistoriska lämningarna då människor skulle komma att vistas i området i högre utsträckning. Samtidigt kan inte kulturhistoriska värden som är knutna till älven stärkas.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan begränsa exploateringen. Området ligger även utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Tidsaspekten för färdiga bostäder i detta område är betydligt längre än för Strömpilen 1 med hänsyn till den infrastruktur som behöver tillkomma, samtidigt som stora investeringar behöver göras.

7.1.8 Alternativområdet ”Området mellan Carlshem och Tomtebo”

Området mellan Carlshem och Tomtebo ligger strategiskt och följer kommunens intention om att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd. Lokaliseringen skapar förutsättningar för området att bli en målpunkt för boende i Umeå. Platsen ligger dock inte i anslutning till Umeälven eller något annat större vattendrag och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet eller skapa bostäder vid vatten.

Inom området finns flertalet kulturhistoriska lämningar i form av stensättningar, boplatser, tjärdalar och härdar. En exploatering skulle kunna stärka intresset för

de kulturhistoriska lämningarna då människor skulle komma att vistas i området i högre utsträckning. Samtidigt kan inte kulturhistoriska värden som är knutna till älven stärkas.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan begränsa exploateringen. Området ligger även utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Innan det går säkerställa platsens lämplighet för bebyggelse behöver frågan gällande att området ligger inom kommunens gröna korridor utredas vidare då stråk med utrymme för rekreation och grönska blir allt viktigare i en tät stad. Om det vid ett senare skede visar sig att platsen är lämplig att bebyggas behöver ny infrastruktur tillkomma. Med hänsyn till detta är således tidsaspekten för färdiga bostäder betydligt längre än för Strömpilen 1, samtidigt som stora investeringar behöver göras.

7.1.9 Alternativområdet ”Innertavle”

I förhållande till Strömpilen 1 ligger *Innertavle* perifert och följer inte kommunens intention om att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd i samma utsträckning som planförslaget. Det mer perifera läget gör det svårt att uppfylla delen av planförslagets syfte som innebär att skapa en målpunkt för boende i Umeå.

Platsen ligger inte i närheten av Umeälven och bedöms således inte bidra till att stärka kopplingen till älvrummet. Området skulle delvis innebära utsikt över Tavleåns dalgång vilket i viss mån kan klassas som vattennära bebyggelse. Området har inga kulturmiljövärden som kan stärkas vid en exploatering.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan begränsa exploateringen. Vidare ligger området utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Tidsaspekten för färdiga bostäder i detta område är betydligt längre än för Strömpilen 1 med hänsyn till den infrastruktur som behöver tillkomma, samtidigt som stora investeringar behöver göras.

7.1.10 Alternativområdet ”Norra Lövön, Villanäs”

I förhållande till Strömpilen 1 ligger *Norra Lövön, Villanäs* perifert och följer inte kommunens intention om att skapa en tät stad med korta geografiska avstånd i samma utsträckning som planförslaget. Med hänsyn till lokaliseringen har området inte potential att bli en målpunkt för boende i Umeå. Grönkorridoren genom området skulle skapa en koppling mellan det stora rekreationsområdet norr om Holmsjön och älvslandskapet vilket i viss mån skulle kunna stärka kopplingen till älvrummet. Avståndet till närmsta vattendrag bedöms inte ge förutsättningar att skapa bostäder vid vattnet.

I anslutning till området finns gravfält från järn- och bronsåldern. En exploatering skulle i viss mån kunna stärka intresset för de kulturhistoriska lämningarna då människor skulle komma att vistas i området i högre utsträckning. Samtidigt kan inte kulturhistoriska värden som är knutna till älven stärkas.

Marken består av obruten naturmark vilket skiljer sig från Strömpilen 1. Obruten mark innebär att befintlig infrastruktur i form av gator, GC-vägar, VA-nät inte kan tillvaratas. Det finns även risk att naturvärden påträffas vilket kan begränsa exploateringen. Vidare ligger området utanför kommunens kollektivtrafikstråk vilket innebär att kollektivtrafikvägnätet behöver byggas ut. Med hänsyn till områdets perifera läge från centrum krävs god kollektivtrafikförsörjning och tillgängliga GC-vägar för att skapa konkurrenskraftiga alternativ till bilen.

Möjligheten att uppfylla planförslagets syfte i området är begränsat.

Området berörs av flygbuller från Umeå flygplats. Innan det går säkerställa platsens lämplighet för bebyggelse behöver bullerfrågan utredas vidare. Om det vid ett senare skede visar sig att platsen är lämplig att bebyggas behöver ny infrastruktur tillkomma. Med hänsyn till detta är således tidsaspekten för färdiga bostäder betydligt längre än för Strömpilen 1, samtidigt som stora investeringar behöver göras.

7.2 ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE

I utredningen har de angelägna allmänintressen som planen avser att tillgodose såsom ökat tillskott av bostäder, infrastruktur och handel, rekreation och skyddande av befintliga kulturvärden identifierats och utretts. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget skapar en tätortsutveckling med långsiktiga fördelar för samhället och utgör ett angeläget allmänt intresse.

7.3 ALTERNATIVA PLATSER SAKNAS

I enlighet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 18 c § p. 5 miljöbalken har det utretts om det finns andra tänkbara platser som är rimliga och som kan möjliggöra planens syfte. Jämförelsen med andra områden har visat att det saknas annan lokalisering som möjliggör planens syften. Med stöd av redovisade bedömningskriterier som utgår från kommunens planeringsinriktning och hållbarhetsstrategi samt detaljplanens syfte, visar utredningen att en annan lokalisering inte är rimlig. De kombinerade värden som planen iscensätter kan inte förverkligas på annan plats.

7.4 STRANDSKYDDETS SYFTEN UPPFYLLS

Livsvillkor för djur- och växter

Med hänsyn till att området består av tidigare industrimark och är påverkat av störningar från handelsområdet på Strömpilen finns inga särskilda naturvärden och området bedöms ha låga kvalitéer vad gäller förutsättningar för djurlivet⁴⁵.

⁴⁵. Undersökning om betydande miljöpåverkan Strömpilen 1. Diariern: BN-2018/00442. 2020-12-22. Planbesked för Strömpilen 1 - bostäder, handel, med mera. Diariern: BN-2018/00442. Protokollsutdrag § 230. 2018-06-13

Genom planförslaget kommer andelen grönyta i området att öka vilket i sin tur skapar goda förutsättningar att stärka livsvillkoren för djur- och växtliv. Inom tillkommande grönytor kan exempelvis olika träd och växter planteras, vilket i sig gynnar växtlivet, samtidigt som det förbättrar förutsättningarna för fåglar, fjärilar, bin och andra insekter inom det strandskyddade området.

Trygga allmänhetens tillgång

Förbi området längs Umeälven passerar ett promenadstråk. Älvs promenaderna i Umeå ses som stadens stadspark och en god tillgänglighet är särskilt viktig för Umeås identitet som älvsnära stad⁴⁶. Trots att området enligt strandskyddslagstiftningen är tillgängligt för allmänheten och inte bedöms vara ianspråktaget är det samtidigt tydligt att platsen har begränsade rekreativa förutsättningar. Anledningen är den tillfartsväg och de parkeringsplatser som är kopplade till handelsområdet vilket ofrånkomligt påverkar områdets rekreativsvärden.

Genom planförslaget säkras allmänhetens tillgång till älven med en fri passage närmast älven samtidigt som tillgängligheten till strandområdet ökar givet att ett av planens syften är att stärka kopplingen till älvrummet. Planförslaget bedöms trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet.

7.5 SLUTSATS

Utifrån kommunens planeringsinriktning och en unik kombination av samverkande platsspecifika värden, visar utredningen att det inte finns andra områden utanför det strandskyddade området, som på motsvarande sätt kan möjliggöra syftet med den föreslagna detaljplanen. Detaljplanen inordnas i princip under samtliga utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt och bidrar till den önskvärda förtätningen av Umeå stad. De kombinerade mervärden som planförslaget genererar bedöms inte kunna uppnås på annan plats utanför det strandskyddade området.

⁴⁶ Översiktsplan Umeå kommun. 2018. Sida 44.

VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 48 700 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP Sverige AB
Smedjegatan 24
972 31 Luleå
Besök: Smedjegatan 24

T: +46 10-722 50 00
Org nr: 556057-4880
wsp.com

