

Inledning

Syftet med planprogrammet är att undersöka möjligheterna att utveckla området med bostadsbebyggelse samt en vägkoppling mellan Norra Obbolavägen och Söderslätts handelsområde. Ett ytterligare syfte är att säkerställa tillgång till bostadsnära grönområden samt värna och bevara naturvärden. Planprogrammet syftar även till att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området.

Planprogrammet bedöms kunna generera bostäder för ca 1 100–1 400 boenden med mindre inslag av verksamheter. Den planerade vägkopplingen, som ska löpa genom hela planprogramområdet, bedöms vara en viktig del i kommunens övergripande infrastruktur se Figur 1.



Figur 1 Bild på planprogramområdet. Svart streckad linje visar väggkoppling, gult är bostäder och grönt är natur/park.

Beskrivning av området

Planområdet är ett grönområde på cirka 16 hektar (ha) mestadels bestående av öppna fält och lövträd angränsande mot Söderslätts bostadsområde i norr och industriområdet i söder. Området är dessutom direkt angränsande till Söderslätts handelsområde i väster och Norra Obbolavägen i öster. Avstånd till centrum är ca 2 km.

Inom planområdet finns jordbruksblock om ca 3,4 ha som nyttjas på olika sätt men all jordbruksmark brukas och är därmed brukningsvärd, se Figur 2. Merparten av dessa block används som hästhagar.



Figur 2 Kartan visar jordbruksmark inom planprogramområdet. Rött i figuren är jordbruksblock som är stödberättigade, ca 1,1 ha. Blått är jordbruksblock som inte är stödberättigade, ca 2,3 ha, och används till hästhagar.

Tidigare ställningstagande

För området gäller översiktsplan, Fördjupning för Umeå, FÖP, (2016). Den fördjupade översiktsplanen syftar till att skapa förutsättningar för hållbar tillväxt och en fortsatt utveckling av staden. Inriktningen är en tät, kompakt blandstad som kan erbjuda intressanta boendemiljöer och mötesplatser med närhet till service och kommunikationer. Aktuellt område befinner sig inom "fem-kilometersstaden" och pekas ut som ett område för framtida utveckling av Umeå stad. Det innebär att i nollalternativet där befintlig Översiktsplan Umeå kommun (2024) och FÖP fortsätter att gälla kommer den strategiska styrningen fortsatt att vara att aktuellt område ska detaljplaneras med bebyggelse. Det innebär att konsekvenserna av nollalternativet blir likartade som för planprogramförslaget.

Den större delen av planområdet omfattas av detaljplan 2480K-P28/1969 och är planlagd för park och plantering samt högspänningsledning. Dessutom anges det en "planerad sträckning för yttre ringled" för en framtida vägdragning genom området. I den västra delen av planområdet gäller 2480K-P77/1962 och planbestämmelsen park och plantering.

2018-06-13 fattade byggnadsnämnden beslut om att inleda planläggning av Västerteg 8:77 och att planläggningen ska föregås av ett planprogram med syfte att skapa förutsättningar för bostäder, verksamheter och en vägkoppling mellan Norra Obbolavägen och Söderslätt handelsområde.

Inom planområdet har byggnadsnämnden därefter beviljat tre planbesked med syften som överensstämmer med planprogrammets syfte att förverkliga FÖP: ens intentioner om en tät fem-kilometersstad:

- Österteg 2:78, f.d. Österteg 2:13, BN-2020/02211, § 44, 2021-02-17
- Österteg 2:31, BN-2021/00788, § 219, 2021-06-16
- Österteg 2:29, BN-2021/01727, § 378, 2021-11-17

För fastigheten Västerteg 13:12 finns ett återkallat planbesked som avvaktar planprogrammet, BN-2023/00012.

I direkt anslutning till planområdet finns ytterligare ett återkallat planbesked för fastigheterna Österteg 2:58 och Kopplingen 2 som avvaktar planprogrammet, BN-2023/00177.

lanspråktagande av jordbruksmark

Exploateringen enligt planprogramförslaget måste utgöra ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. Behovet av bostäder i Umeå kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att anlägga bostäder i kommunen, både inom tätorten och på landsbygden. Bostäder och verksamheter är dock ofta möjligt att placera på områden som inte berörs av jordbruksmark. Lokaliseringen måste därför prövas gentemot andra möjliga platser.

Den nya vägkopplingen har funnits med i kommunens planering över lång tid och bedöms vara nödvändig för att länka samman trafikstrukturen och överbrygga barriärer.

Prövning enligt miljöbalken

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmarken av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Eftersom jordbruksmarken är av nationell betydelse finns det därmed ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion.

Jordbruksmarken är inte längre sammankopplad till något större jordbruksblock då etableringen av Söderslätt handelsområde med tillhörande vägar samt E4-vägområde har skurit av aktuellt område från övrig jordbruksmark på Röbäckslätten. Lanspråktagandet av jordbruksmarken försvårar därmed inte brukningen av någon intilliggande jordbruksmark. Planprogrammet kommer att innebära att jordbruksmarken i området tas i anspråk och det medför att jordbruksmark för syftet areell näring i hela planprogramsområdet upphör permanent.

Prövning enligt plan- och bygglagen

Enligt Plan- och bygglagens 2 kap 2 § ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Utifrån en avvägning ska olika samhällsintressen vägas mot varandra, vilket här innebär att intresset av att bevara jordbruksmarken vägs mot behovet för exploatering av bl.a. bostäder och infrastruktur.

Den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd och blocklagd som åkermark. Större delen av marken används som hästagar men ett mindre område brukas som åkermark. Eftersom marken är brukningsvärd får den enbart exploateras om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och möjligheten att tillgodose det på andra platser utretts och utesluts.

I ett lokalt perspektiv bedöms värdet av den aktuella jordbruksmarken vara liten. Kommunen hyser stora arealer jordbruksmark i relation till kommunens markyta och befolkningens mängd, varför värdet blir lägre i ett naturresursperspektiv. Markens läge intill bostäder och infrastruktur minskar också värdet. Jordbruksmark intill tätortsbebyggelse kan generellt anses ha ett mindre värde än "ostörd" jordbruksmark då denna mark redan är påverkad av motstridiga intressen. Ytterligare bebyggelse i kringliggande områden till jordbruksmarken kan medföra fler barriärer (infartsvägar, parkeringar, ledningsdragnings, dagvattensystem med mera) och restriktioner (bullernivåer, damning och lukt), vilket kan försvåra för ett effektivt jordbruk. Detta kan på sikt innebära att mindre jordbruksytor inte anses vara brukningsvärd jordbruksmark med hänsyn till markens läge. Jordbruksmarken i planområdet bedöms inte ha lika högt värde som den jordbruksmark som finns i andra delar av kommunen där åkermarkslagningen är lika hög, sett till produktivitet.

Jämfört med länets och kommunens totala areal åkermark är bortfallet till följd av planförslaget mycket litet, och än mindre i en nationell jämförelse.

I ett regionalt perspektiv, där närproducerade livsmedel är en viktig aspekt för ett framtida hållbart samhälle, får bortfallet av åkermarken större effekter då produktionsnivåerna inom jordbruket kommer att bli mindre i regionen.

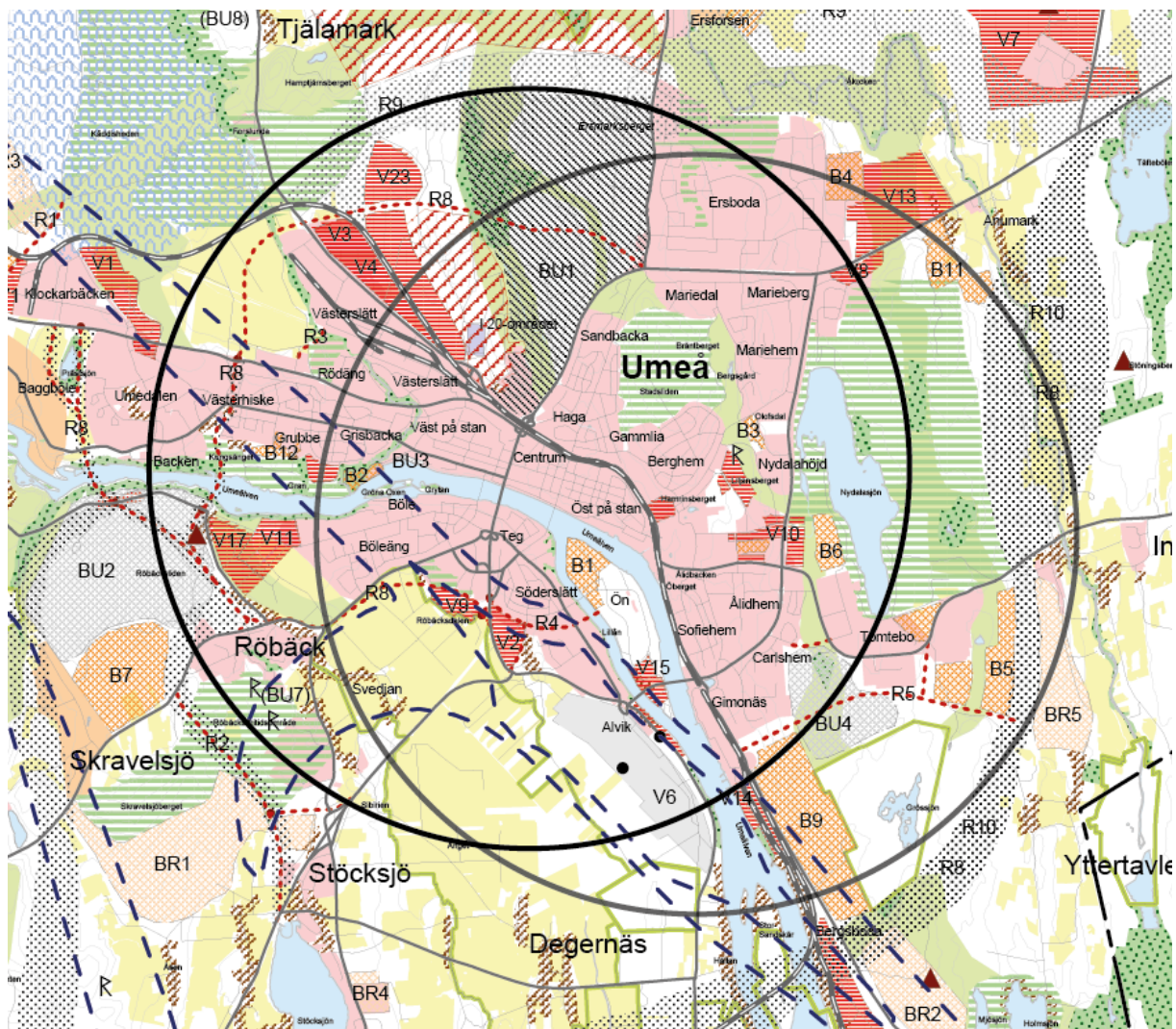
Nationellt bedöms konsekvenserna också bli små då värdet av jordbruksmarken är litet i ett nationellt perspektiv och produktionsfördelar med större sammanhängande marker inte ges på aktuell plats.

Alternativt läge

Alternativa lokaliseringar av bebyggelsen har övervägts och diskuterats utifrån fem-kilometerstaden, goda boendemiljöer, tillgänglighetsaspekter och kostnad, vilka visas i Figur 3. Alternativa lokaliseringar, med stöd i översiktsplanen, som övervägts är:

- B1 – Norra ön. Detaljplanering pågår för att möjliggöra för mestadels bostäder och mindre typer av verksamheter.
- B2 – Lundaå kern. Avsedd för bostäder. Strandskydd. Nivåskillnader. Naturvärden.
- B3 – Olofsdal. Detaljplan nyligen antagen. Möjliggör för bostäder och skola.
- B4 – Östra Ersboda. Detaljplanering pågår för olika typer verksamheter.
- B5 – Tomtebo gård och Tavleliden etapp 2. Detaljplan nyligen antagen för Tomtebo gård, möjliggör för bostäder, skola, centrum. Tavleliden etapp 2 är avsedd för småhus, ca 300 st. Bör ges en liknande struktur som tidigare etapp.
- B6 – Tomtebo strand (ny stadsdel). Detaljplan nyligen antagen. Möjliggör för bostäder, skola, verksamheter etc.
- B9 – Tegelbruksberget. Detaljplanering pågår för bostäder och service.
- B11 – Anumark. Avsedd för småhus.
- B12 – Kungsänget. Avsedd för bostadsbebyggelse.

Av dessa alternativa lokaliseringar är det tre områden, B5 (Tavleliden etapp 2), B11 (Anumark) och B12 (Kungsänget), som inte omfattas av pågående detaljplanearbeten eller nyligen antagna detaljplaner. Område B5 och B11 är avsedd för småhusbebyggelse vilket inte överensstämmer med planprogrammets syfte om en tät blandstad. Område B12 skulle kunna vara en möjlig lokalisering för liknande bebyggelse som planprogrammet möjliggör men planprogrammet syftar även till att möjliggöra en utbyggnad av kommunens infrastruktur med en vägkoppling som inte går att uppfylla någon annan stans med liknande effekt. Vägkopplingen inom planprogramområdet är också utpekad med vägreservat R4.



Figur 3 På bilden visas framtida utvecklingsområden (orange) angivna i FÖP:en. Helsvart cirkel markerar femkilometersstaden från Rådhusorget och grå cirkel markerar femkilometersstaden från NUS. R4 markerar vägreservatet som löper genom planområdet.

Bedömning

Enligt plan- och bygglagen ska marken användas för det ändamål som anses vara mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. I detta fall vägs intresset av att bevara jordbruksmarken mot behovet av att anlägga nya bostäder, mindre verksamheter och infrastruktur. Beslut om att området var lämpligt att pröva för bostadsbebyggelse togs av byggnadsnämnden 2018-08-22.

Planprogramområdet befinner sig ca 2 km från centrum och även om det inte angetts ett specifikt bebyggelseområde (B) eller annat omvandlingsområde i gällande detaljplaner, finns ändå principiellt stöd i översiktsplanen för en sådan omvandling och förtätning. Kommunens övergripande planeringsstrategi för en hållbar tillväxt bygger kortfattat på bebyggelsekoncentration och närhetsprincip. En hög förtätning i detta läge i förhållande till centrum samt Universitets- och sjukhusområdet, som är kommunens stora målpunkter, har således ett tydligt strukturellt stöd i denna strategi. Med en kommande utveckling av infrastruktur genom planområdet och med nya gång- och cykelbroar via Ön kommer dessa förutsättningar stärkas än mer.

Det finns inte hellre några alternativa lokaliseringar som har de unika förutsättningarna att möjliggöra för både en kompletterande bostadsbebyggelse inom femkilometersstaden och en ny infrastruktur som binder samman vägnätet på samma sätt som föreslagen placering.

Planprogramområdets lokalisering utgör en naturlig utvidgning av befintlig stadsmiljö, infrastruktur och bebyggelse. Att tillskapa möjligheter för stadsnära utveckling bedöms vara ett prioriterat samhällsintresse som bäst kan tillgodoses inom planprogramsområdet.

Den sammanlagda bedömningen är således att jordbruksmarkens läge intill bostäder, industri och infrastruktur minskar värdet och kan inte ses som "ostörd" jordbruksmark då denna mark redan är påverkad av motstridiga intressen och dessutom helt avskuren från övrig jordbruksmark i kommunen. Det kommunala behovet av ny infrastruktur och mer bostäder i anslutning till stadens kärna bedöms väga tyngre än att bevara jordbruksmarken på aktuell plats.