

Prognos för bostadsbyggandet

År 2024 och framåt



Innehåll

Sammanfattning	3
Bakgrund och syfte	4
Perioder för bostadsbyggande	6
Framtida bostadsbyggande	7
Centrala Umeå	9
Västra Umeå	11
Södra Umeå	13
Norra Umeå	15
Östra Umeå	17
Landsbygd och övriga tätorter	19
Holmsund/Obbola	21
Hörnefors	22
Sävar	23
Slutsatser och rekommendationer	24

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Jenny Enevold

Kontaktpersoner:

Daniel Levisson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

Peter Thuresson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 23 70
peter.thuresson@umea.se

Carl Rasmunds, Mark och exploatering
tel. 090-16 23 04
carl.rasmunds@umea.se

Kajsa Dahlberg, Mark och exploatering
te. 090-16 14 55
kajsa.dahlberg@umea.se

Sammanfattning

Prognos för bostadsbyggandet beskriver bedömningar av det framtida bostadsbyggandet, huvudsakligen efter volym, geografi, hustyp och markägande och kan ses som en utarbetad version av Bostadsförsörjningsprogrammets bostadsantagande. Syftet med rapporten är att den ska ge en beskrivning av var tillväxten av bostäder i kommunen förväntas ske baserat på den samlade kunskap som finns vid tidpunkten då rapporten tas fram. Dokumentet knyter an till kommunala strategiska dokument, såsom Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram och Översiktsplan.

Volymen bostäder i olika planeringsskeden uppgår till cirka 32 000 bostäder. Det är en relativt jämn fördelning av bostadsbyggandet mellan kommunalt och privat ägd mark, även om bostadsprojekt fram till år 2027 övervägande färdigställs på privat mark. I rapporten har centralorten delats upp i fem områden för att visualisera kommande bostadsprojekt på karta. Det är tydligt att en stor del av kommande bostäder planeras i centralortens södra samt östra delar. Här återfinns stora kommande bostadsprojekt såsom Tomtebo strand, Norra ön samt omvandlingen av Teg i projektet Innanför ringen. Vi ser ett bostadsbyggande över hela centralortens geografi samt i de övriga tätorterna. En del av Umeå kommuns kommande bostäder återfinns på landsbygden i utpekade tillväxtstråk och i de övriga tätorterna, där också en övervägande del av kommande småhusbyggande sker.

En större del av planerade bostäder återfinns i centralorten Umeå. Över tid uppskattas 85 procent av alla nya bostäder ske här. Övriga bostäder förväntas tillkomma på Umeås landsbygd och i övriga tätorter. Den här uppskattningen ligger i linje med de senaste årens utveckling.

Rapporten delar upp kommande bostadsbyggande i tre tidsperioder där majoriteten av förväntade bostäder ligger längre bort i tid. Det är svårt att förutse kommande bostadsbyggande och ju längre bort i tid desto svårare blir bedömningen. Bostäder som förväntas färdigställas under den första byggnationsperioden (2024–2027) är relativt säkra då de i många fall är i färd att påbörjas, under byggnation eller precis färdigställda. Under den första perioden antas nära 2 900 bostäder bli inflyttningsklara i kommunens som helhet. Under den andra byggnationsperioden (2028–2031) påverkas byggnationsantagandet av ett flertal faktorer såsom hushållens ekonomi, befolkningens utveckling samt övergripande konjunktur där utfallet av de drygt 5700 bostäderna kan komma att förändras. Den tredje och sista perioden (2032 och framåt) ses mera som en utblick där osäkerheten är stor. Här återfinns 23 700 bostäder.

Den volym av planerade bostäder vi ser i den här analysen är i underkant för att nå kommunens övergripande befolkningsmål om 200 000 invånare till och med år 2050. Under de kommande åren kommer nya projekt att tillkomma samtidigt som planerade projekt förändras i form av nedskrivning av antal bostäder, skjuts fram i tid eller helt försvinner. Det är därför viktigt att den förbättring av planberedskap som genomförts under de senaste åren fortsätter och nya bostadsprojekt tillkommer för att hantera Umeås växande befolkning.

Bakgrund, syfte och metod

Denna rapport har tagits fram i samverkan mellan Strategisk utveckling, Mark och exploatering och Lantmäteri. Dokumentet uppdateras årligen.

Umeå kommun har som mål att växa till 200 000 invånare fram till och med år 2050 och att det årligen ska färdigställas 2 000 bostäder. Dessa målsättningar ställer höga krav på kommunens förutsättningar att säkerställa en god planberedskap. Det betyder bland annat att det finns tillräckligt med planlagd mark som är redo att bebyggas och att vi som kommun därmed har identifierat lämpliga områden för framtida byggnation av bostäder. Detta betyder även ett säkerställande av att nödvändig infrastruktur såsom vägar, skolor och kollektivtrafik, utvecklas parallellt med bostadsområdena samt att skapa ett hållbart och välfungerande samhälle utan bostadsbrist.

Underlaget till den här rapporten tas fram i samverkan mellan Strategisk utveckling och Mark och exploatering. Det sker en årlig uppdatering av förväntat bostadsbyggande över hela kommunens geografi där utfallet används i både bostadsprognosen och befolkningsprognosen. Informationen innehåller uppgifter om förväntat bostadsbyggande efter hustyp, upplåtelseform och år för färdigställande där objektet även ges en geografisk placering vilket medför att GIS-analyser och kartframställan möjliggörs. I tabellen i slutet av rapporten presenteras en sammanfattning av byggnationerna uppdelad på en mer detaljerad geografisk nivå, stadsdelsnivå. Det kan förekomma vissa skillnader mellan siffrorna i rapporten och de som återges i tabellen vilket beror på att siffrorna i tabellen har avrundats för att undvika att ge ett alltför exakt intryck.

Detaljplanens olika faser

Planbesked

Den som vill att kommunen ska ta fram en detaljplan ansöker först om ett planbesked hos kommunen. Kommunen meddelar i planbeskedet om kommunen bedömer att det är lämpligt att gå vidare med planansökan eller inte. Om kommunen (byggnadsnämnden) beslutar att inte inleda planläggning avbryts planarbetet i detta läge.

Prioritering av detaljplaner

I Umeå kommun finns en kö med detaljplaner som väntar på handläggning. Köen hanteras genom en prioriteringsordning. Det ger Umeå kommun en möjlighet att prioritera upp projekt som bidrar till en hållbar tillväxt och stadsutveckling, till exempel projekt som är av stort allmänt intresse och projekt som underlättar eller skapar incitament för en fortsatt utveckling i ett område.

Samråd

Efter att kommunen tagit fram ett planförslag så hålls ett samråd under några veckor. Under den tiden kan myndigheter, länsstyrelsen, medborgare och föreningar lämna synpunkter på planförslaget.

Granskning

Efter att planförslaget har varit ute på samråd, vilket kan ha medfört vissa förändringar av det ursprungliga förslaget, ställs det ut för granskning. Här kan man återigen komma med synpunkter.

Antagande

Efter granskningen och eventuella mindre justeringar antas detaljplanen av Byggnadsnämnden eller om planen inte överensstämmer med översiktsplanen eller är av särskilt allmänt intresse antas den av Kommunfullmäktige.

Lagakraft

Om ingen har överklagat detaljplanen och om länsstyrelsen inte överprövat planen så får planen laga kraft och börjar gälla.

Andra begrepp

Markanvisning

Med kommunal markanvisning menas att en kommun ger en byggaktör ensamrätt att under en begränsad tid och på givna villkor förhandla om markförvärv och vidare genomföra ett byggprojekt. Genom markanvisningen och efterföljande överlåtelseavtal styr kommunen vem som får bygga och vad som ska byggas, vilket är ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning.

Perioder för bostadsbyggande

Rapporten redovisar när bostäder bedöms vara färdigställda och detta görs utifrån tre tidsperioder: på kort sikt, medellång sikt och lång sikt.

Bostadsprojekten i den första perioden (2024–2027) omfattas framför allt av detaljplaner som redan har antagits och fått laga kraft och därmed gått in i genomförandeskedet. Vissa projekt kan vara i skedet granskning/antagande i planprocessen och för de projekten är tidsuppskattningen i rapporten lite mer osäker.

I den andra perioden (2028–2031) återfinns framför allt projekt som har fått planbesked och där planläggning påbörjats. I vissa fall väntar de på att få tilldelat en planarkitekt men har fått en tidpunkt för planstart inom de närmsta åren.

I tredje perioden (2032 och framåt) återfinns projekt som har fått planbesked men där planläggning ännu inte påbörjats eller kan väntas påbörjas inom kort. Det kan även vara kommunala projekt där förstudier pågår men ansökan om detaljplan ännu inte har lämnats in. Att det i rapporten ofta finns en överblick av byggande på kommunal mark i period 3 beror till stor del på att kommunen har bättre kännedom om sina egna projekt än privata när de ligger långt fram i tiden.

Vissa större projekt med många bostäder löper över flera tidsperioder då utbyggnaden av dem tar lång tid.

Framtida bostadsbyggande

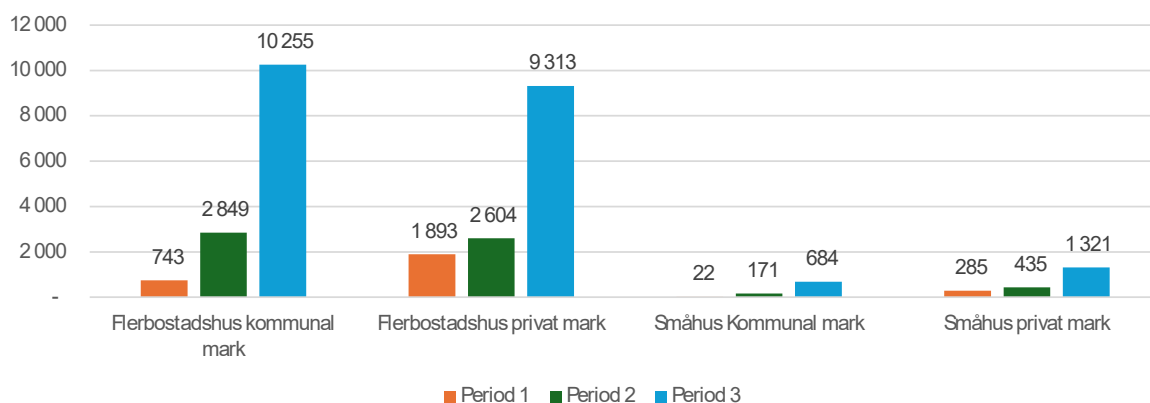
Under denna rapportens första period (2024–2027) förväntas antalet färdigställda bostäder totalt ligga på ett genomsnittligt årligt bostadsbyggande på drygt 75 småhus och 625 lägenheter i flerbostadshus. Det är i nivå med bostadsbyggandet under perioden 1993–2023. Under den andra perioden (2028–2031) förväntas bostadsbyggandet ligga på högre nivåer. Prognosen redovisar ett årligt bostadsbyggande på 150 småhus och 1 300 lägenheter i flerbostadshus.

Under den tredje perioden (2032–framåt) redovisas en hög nivå av bostadsbyggande. Det är viktigt att poängtera att dessa höga volymer till stor del speglar de omfattande projekt som anges i Översiktsplanen, såsom utvecklingen av Ön, Röbbäck och förverkligandet av Tomtebo strand. Utbyggnadstakten för dessa projekt justeras för att anpassas till befolkningens utveckling och efterfrågan, vilket kan påverka den slutliga volymen och tidplanen för färdigställande och därför ska siffrorna, som är relativt höga för denna period, tolkas med försiktighet.

Byggande på privat eller kommunal mark

I rapporten redovisas bostadsbyggandet på kommunal respektive privat mark. På kommunal mark har kommunen större möjlighet att styra över utvecklingen genom utbyggnadstakt och genom att ställa krav i markanvisningen på till exempel upplåtelseform eller olika typer av åtgärder. I projekt där kommunen äger marken ökar därför möjligheterna att prioritera vissa typer av bostäder. Där är också lättare och ofta mer kostnadseffektivt att planlägga mark för kommunal service och andra kommunala behov. Det innebär i sin tur att planer på kommunal mark kan ta längre tid och generera färre bostäder än i privata projekt i motsvarande storlek då fler frågor kan behöva utredas och yta avsättas till annat än bostäder. Exempel på detta kan vara förskolor och övergripande lösningar för dagvatten och grönytor.

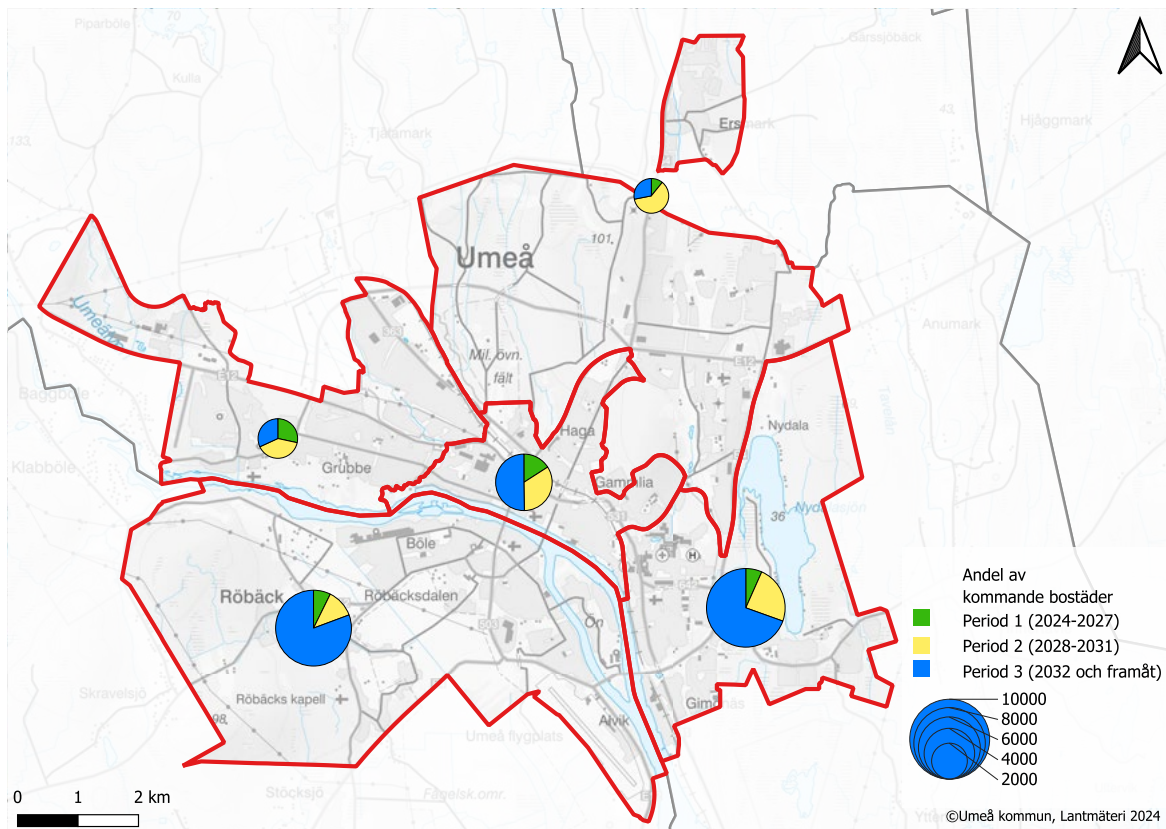
Figur 1 redovisar en relativt jämn fördelning av byggnationer på kommunal respektive privat mark över samtliga perioder. För flerbostadshus finns det en jämn fördelning på markägandet medan det för småhus finns en övervikt av byggande på privat mark. Under den första perioden förväntas majoriteten av färdigställda bostäder att ske på privat mark. Totalt 74 procent av bostäderna byggs på privat mark, med fördelningen 93 procent för småhus, 72 procent för flerbostadshus. I efterkommande perioder är fördelningen jämnt fördelad på totalen för flerbostadshus men med en övervikt av tillkommande småhus på privat mark med 70 procent. Att period 3 innehåller så pass många fler bostäder än övriga två perioder är för att den inte har någon bortre gräns utan omfattar alla kända projekt som har fått planbesked eller som det i någon mån jobbas med inom kommunen. Den innehåller därför en större osäkerhet i uppskattningarna vad gäller volym och tidpunkt för bostäderna.



Figur 1 Förväntat bostadsbyggande efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Geografisk indelning

Karta 1 visar den områdesindelning av tätorten som rapporten följer samt volym och fördelningen av bostäder i respektive tidsperiod. Kartan visar att det sker byggnationer i alla delar av tätorten. Utöver tätorten redovisar rapporten även byggnationer i kommundelarna, dvs Sävar, Holmsund/Obbola och Hörnefors samt på landsbygden.



Karta 1 Förväntat bostadsbyggande för centralorten Umeå indelat efter område samt period

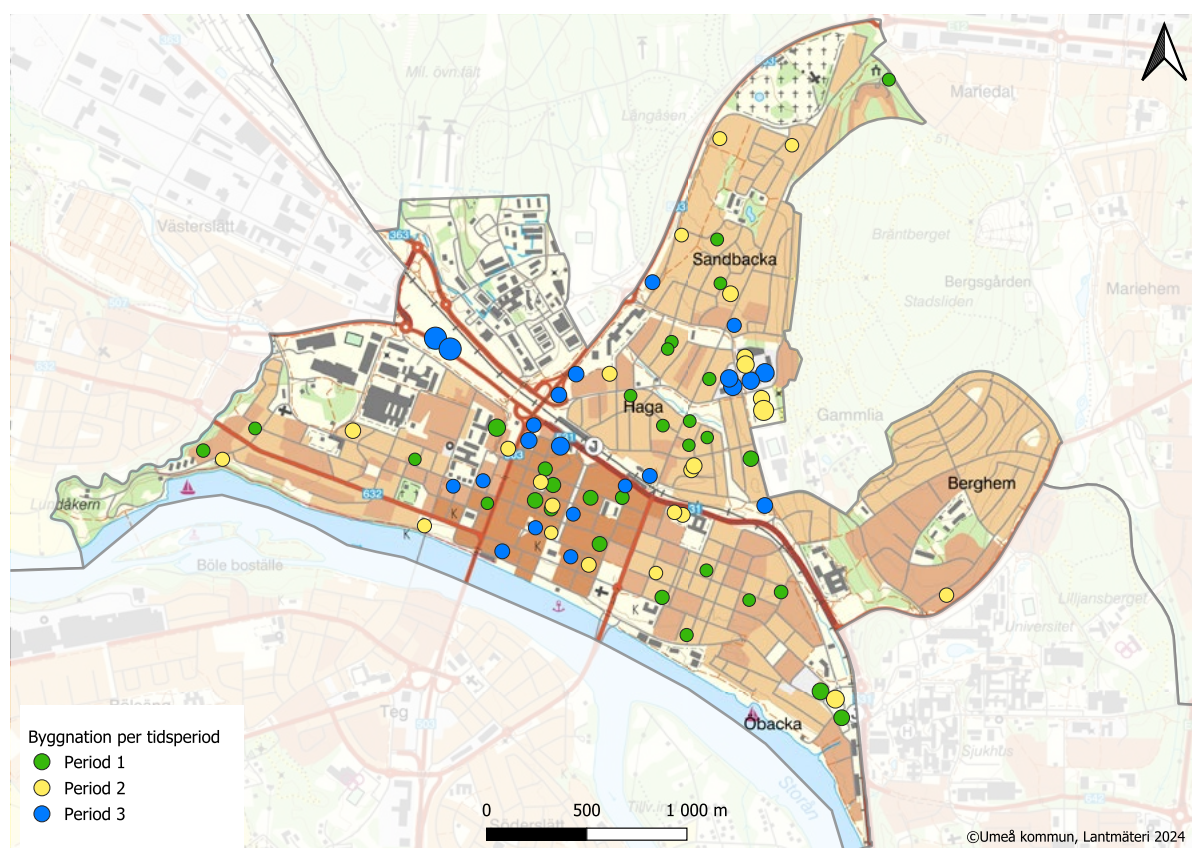
Karta 1 beskriver kommande byggnationer i centralorten efter volym och när i tid kommande bostäder planeras färdigställas. Storleken på respektive cirkeldiagram beskriver antalet bostäder under de kommande perioderna medan segmenten beskriver andelarna under respektive period.

Det är tydligt att Umeås centralort har fler kommande byggnationer i södra Umeå samt i Umeås östra delar. Vidare är det tydligt att de allra flesta kommande bostäderna ligger i den tredje perioden (2032 och framåt). Detta förklaras av de stora antalet bostäder i projekt som ligger lite längre fram i realiserande såsom exempelvis Norra ön, fördjupningen för Röbäck och delprojekt Teg Innanför ringleden på Teg samt Tomtebo strand och planprogrammet för Ålidbacken som ligger längre fram i planeringen. Den tredje period omfattar även en längre tidsperiod än övriga två. För de centrala delarna av Umeå tillkommer bostäder över hela perioden, även om majoriteten ligger längre fram i planeringen. För Västra Umeå är kommande bostadsbyggande relativt jämnt fördelat över de tre perioderna. Förväntad volym av bostäder är dock lägre än i de södra, östra och centrala delarna av Umeå. Lägst volym av tillkommande bostäder finner vi i de norra delarna av Umeå där de flesta bostäderna förväntas bli inflyttningsklara under period 2.

Centrala Umeå

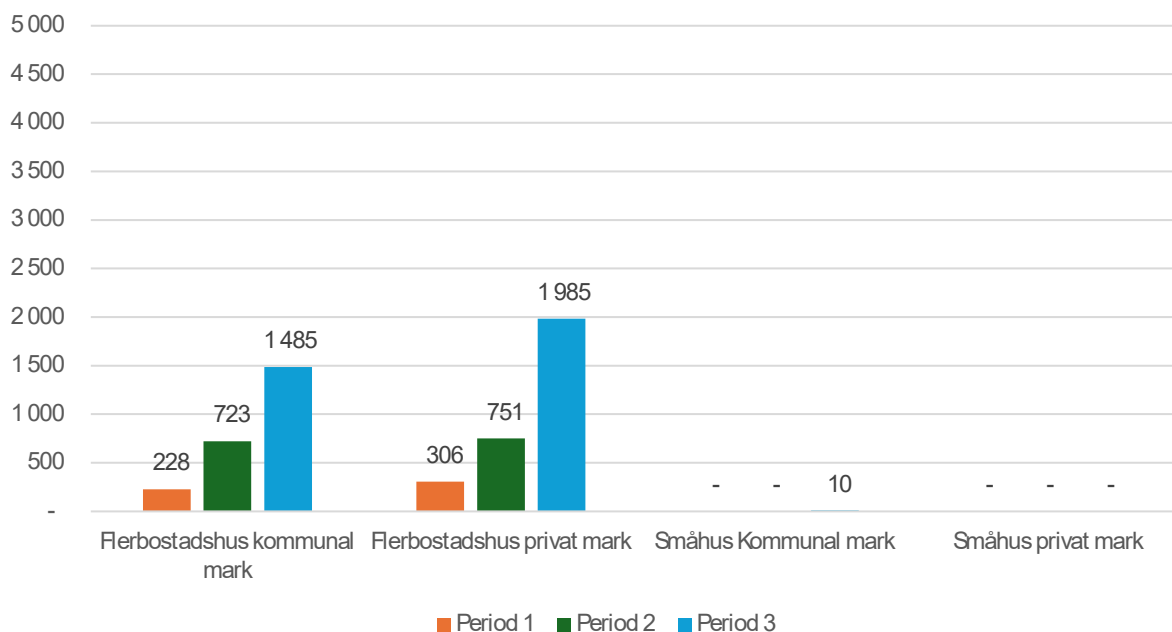
I området Centrala Umeå ingår Centrala stan, Berghem, Haga/Sandbacka samt Regementet. I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till nära 5 500 bostäder vilket motsvarar ca 18 procent, det vill säga nästan en femtedel, av de förväntade bostäderna i Umeå kommun. Under period 1 förväntas nära 540 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 förväntas de övriga drygt 1 450 respektive nära 3 500 bostäderna stå färdiga.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 2 Förväntat bostadsbyggande för centralorten Umeå indelat efter område samt period

I Centrala Umeå tillkommer i huvudsak lägenheter i flerbostadshus. De flesta kommande bostäder tillkommer inom Centrumfyrkanten, på Godsbaneområdet samt på omvandlingsområdet Verkstaden 18–19 samt Guldskrinet på Haga. Det tillkommer bostäder över hela Centrala Umeå med undantag för Regementet.



Figur 2 Förväntat bostadsbyggande i Centrala Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

Under period 1 (2024–2027) uppskattas drygt 200 bostäder färdigställas på kommunal mark och nära 300 på privat mark inom centrala Umeå. Fördelningen är jämnt fördelat över alla tre perioderna avseende markägande. Inom Vagnsboden 1 uppför Bostaden, vid tidpunkten för när rapporten tas fram, 144 hyreslägenheter. Byggnationen sker efter en kommunal markanvisning och ska vara helt klart under slutet av år 2024.

På Haga planeras för en omvandling av bilindustrifastigheterna Verkstaden 18 och 19 till nya bostadskvarter. Detaljplanen har varit på samråd och ska ut på granskning vid årsskiftet 2024/2025. Området kommer att byggas ut i två etapper där den södra delen av planområdet, Verkstaden 19, byggs först. Där planeras för ca 250 bostäder som Bonava kommer att uppföra. Bostäderna uppskattas färdigställas under period 2.

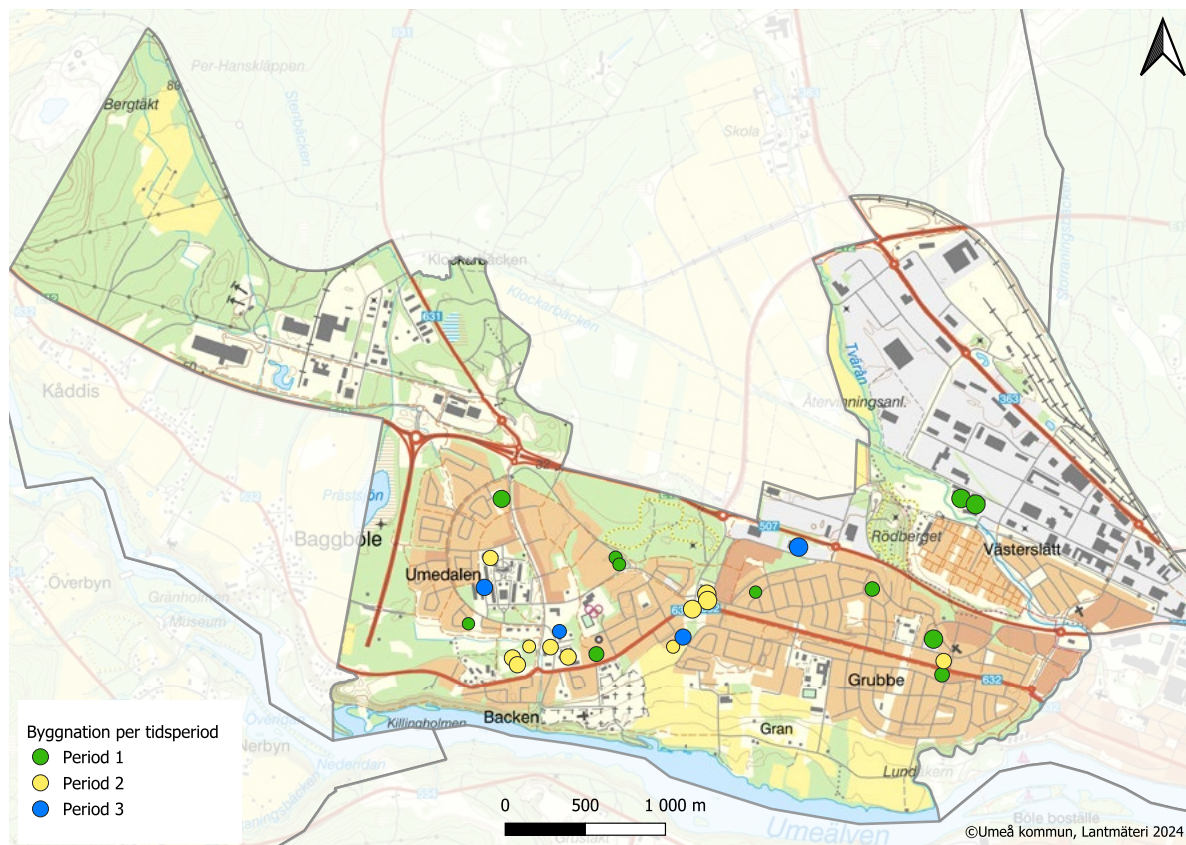


Figur 3 Verkstaden 19

Västra Umeå

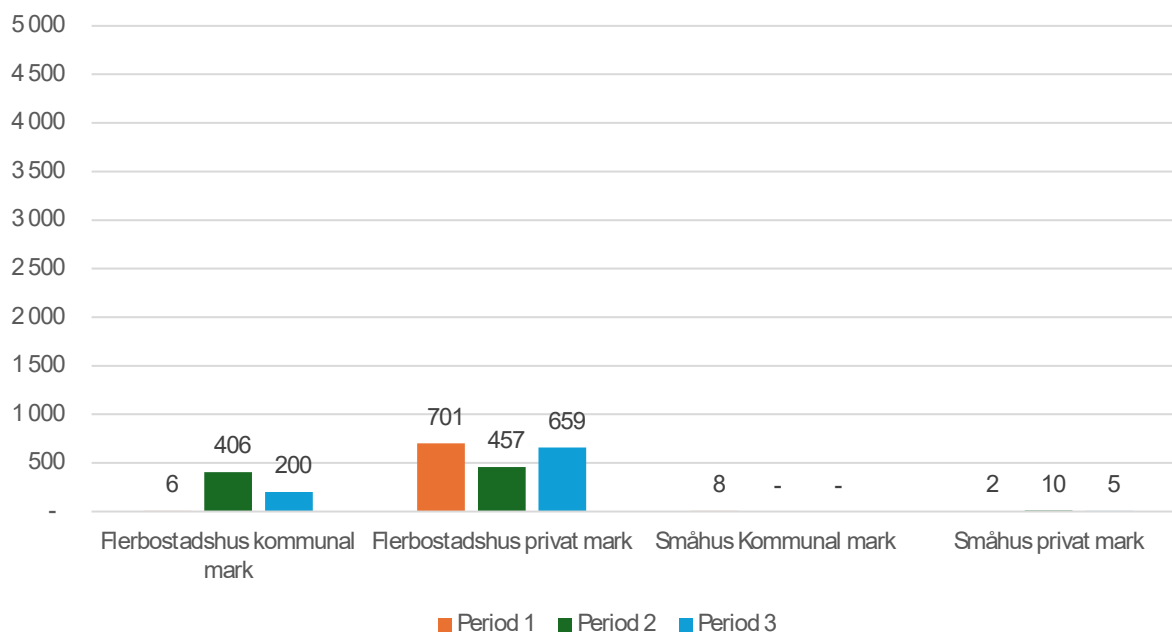
I området Västra Umeå ingår Västerslätt, Backenområdet och Klockarbäcken. Kommande byggnationer i det här området uppgår till drygt 2 450 bostäder vilket motsvarar 8 procent av förväntat bostadsbyggande i Umeå kommun. Under period 1 förväntas drygt 700 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 förväntas ca 850 bostäderna stå klara i respektive period.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 3 Förväntat bostadsbyggande för Västra Umeå efter projekt och period

I Västra Umeå kan vi se en jämn fördelning av bostäder under de tre perioderna. En stor andel av kommande bostäder planeras längs Backenvägen i Kollektivtrafikprogrammets utpekade stomnät vilket ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Bostadsprojekt saknas på Klockarbäcken men är i övrigt jämnt fördelat över Västra Umeå.



Figur 4 Förväntat bostadsbyggande i Västra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

I de västra delarna av Umeå är det främst kommande bostadsprojekt på privat mark. Inom period 1 (2024–2027) byggs det i stort sett enbart på privat mark och där uppskattas att det kommer att färdigställas ca 700 bostäder under första perioden. Ett exempel på dessa projekt är Rallarrosen (Grisbacka 2:57), där bygger Tornet AB 226 hyreslägenheter som färdigställs under period 1 och PEAB, uppskattningsvis 215 bostadsrätter, i skarven mellan period 1 och 2. Ett annat exempel är Kattfoten 6 där Lersteningen kommer att färdigställa 42 hyresrätter, under period 1. Båda områdena har lagakraftvunna detaljplaner.

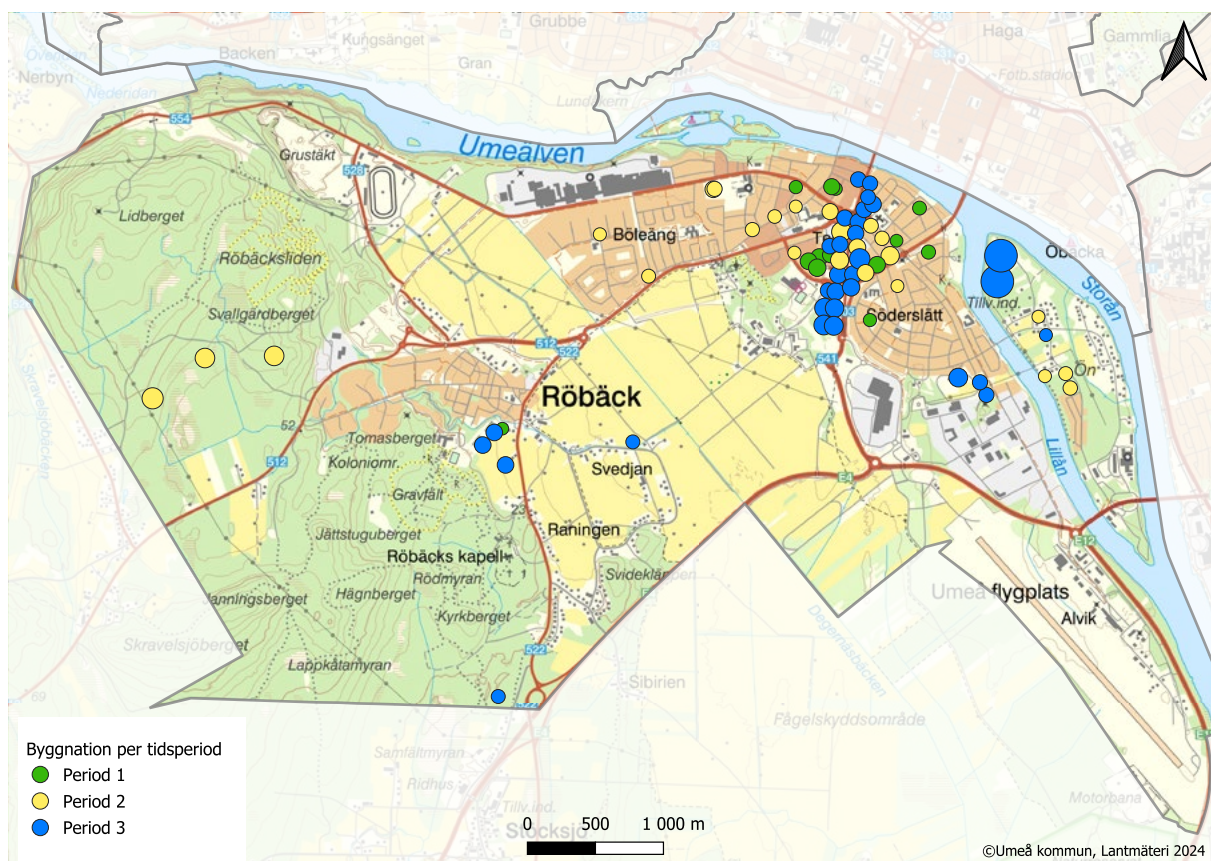


Figur 5 Kattfoten

Södra Umeå

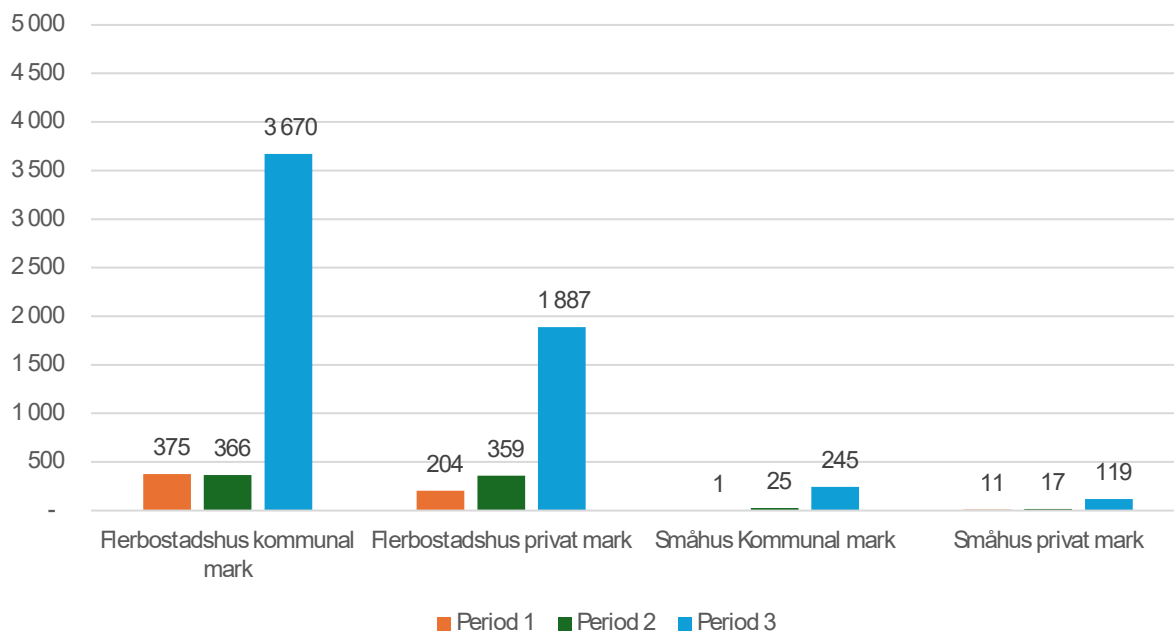
I området Södra Umeå ingår Alvik, Ön, Teg samt Röbbäck. Kommande byggnationer i det här området uppgår till nära 7 300 tillkommande bostäder vilket motsvarar hela 24 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå fram till och med år 2040. Under period 1 förväntas nära 600 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga drygt 750 respektive drygt 5 900 bostäderna. Under period 3 finner vi större volymer från exempelvis Norra ön, Röbbäck samt de senare etapperna av Teg innanför ringen.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 4 Förväntat bostadsbyggande för Södra Umeå efter projekt och period

I Södra Umeå planeras för stora volymer bostäder. Det är en tydlig koncentration till omvandlingsprojektet delprojekt Teg Innanför ringen, Norra ön samt realiserandet av Röbbäcks fördjupning. Vi kan även se en mängd kommande förtätningsprojekt i de centrala delarna av Teg.



Figur 6 Förväntat bostadsbyggande i Södra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

Söder om älven är bostadsbyggandet jämnt fördelat på privat och kommunal mark under de första två perioderna, medan det i period 3 är en övervikt på kommunal mark. I stadsutvecklingsprogrammet för Innanför ringleden är ett av utvecklingsområdena centrala Teg. Där pågår planläggning och genomförande parallellt och det är ett projekt som kommer att pågå under lång tid och bidra med många nya bostäder de kommande åren. Inom projektområdet bygger Bostaden AB bostäder på fastigheten Glosboken 1 efter en kommunal markanvisning. Där färdigställs totalt 363 lägenheter i form av vård- och omsorgsbostäder, seniorlägenheter och hyreslägenheter under period 1. På Bilhandlaren 1 har Nybergs/Nåjden erhållit bygglov för att uppföra 187 bostadsrätter och avser uppföra dessa så snart Tegsvägen är färdigombyggd. Inom samma detaljplan som Bilhandlaren 1 finns en byggrätt för ca 100 lägenheter på kommunal mark. Dessa uppskattas färdigställas i början av period 2.

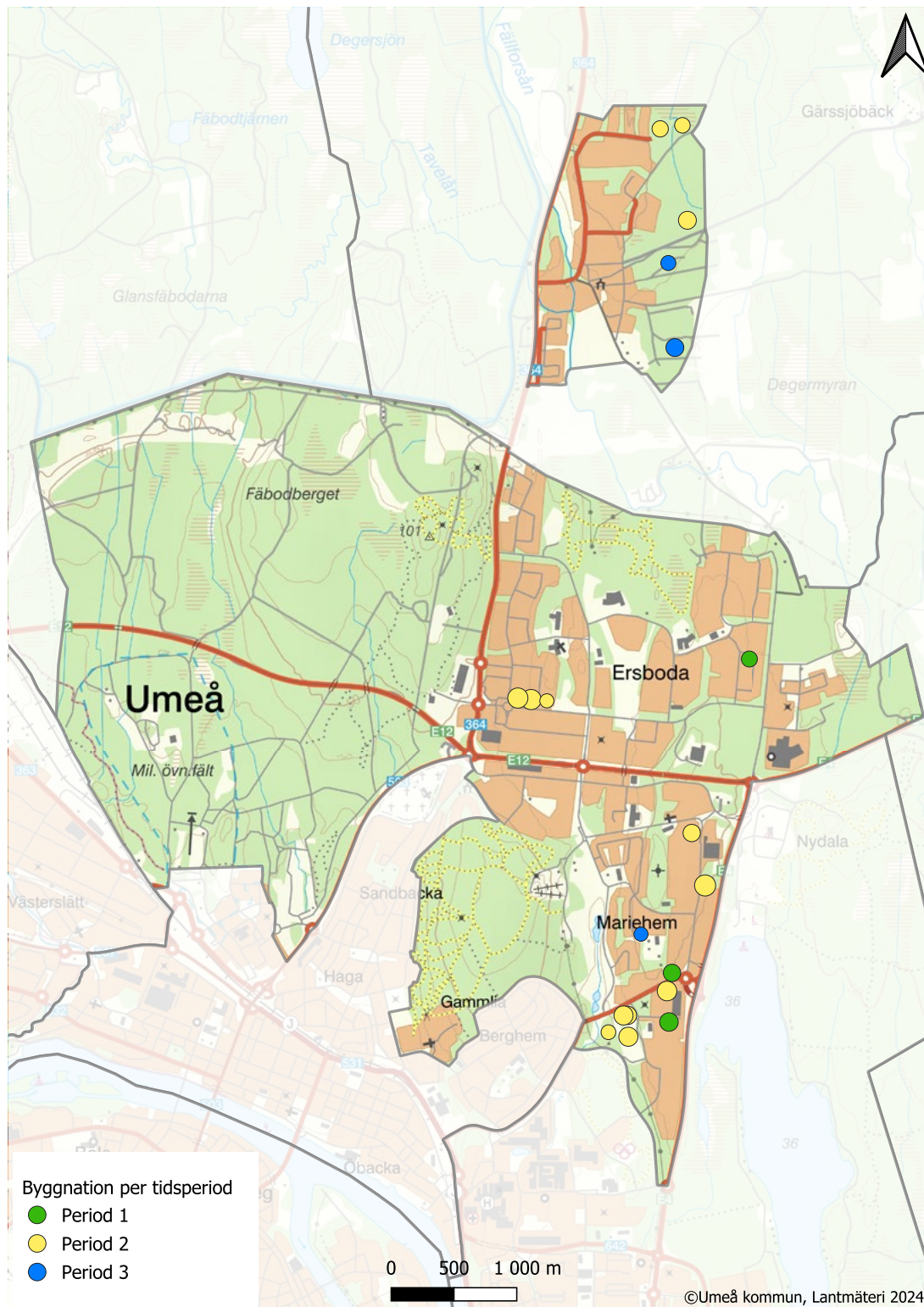


Figur 7 Smörjaren och Bilhandlaren

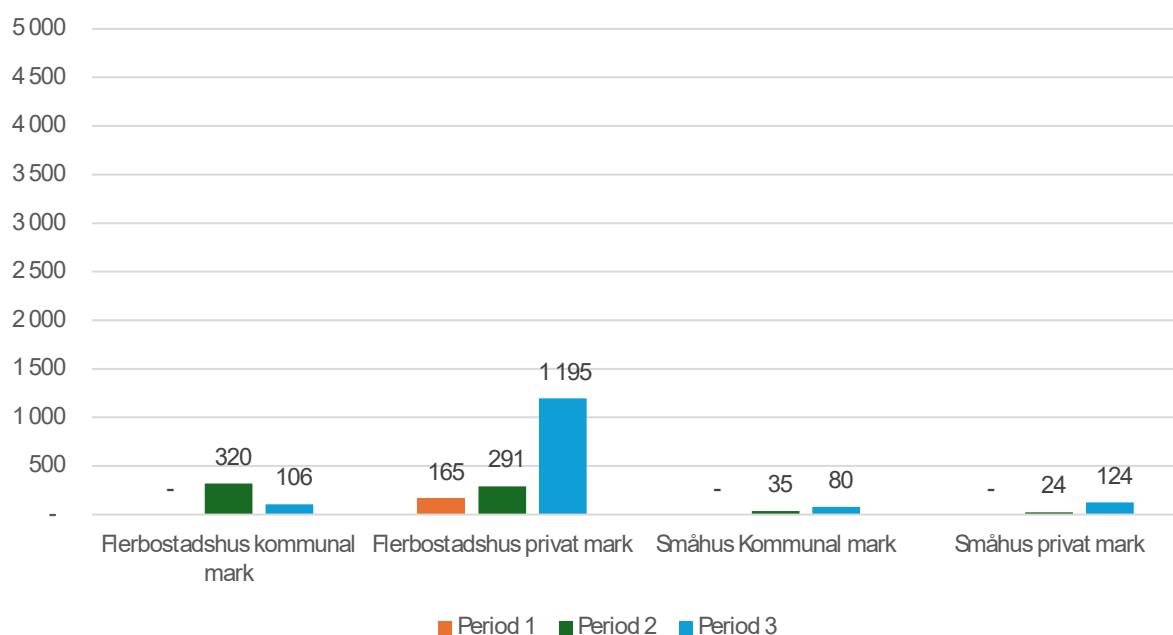
Norra Umeå

Till området Norra Umeå ingår Marieområdet, Ersboda, I20-området samt Ersmark. I byggnationsanta-gandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 2 300 tillkommande bostäder vilket motsvarar 8 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas nära 165 bostä-der att färdigställas medan under period 2 och 3 uppskattas de övriga drygt 670 respektive drygt 1 500 bostäderna färdigställas.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigstäl-las. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 5 Förväntat bostadsbyggande för Norra Umeå efter projekt och period



Figur 8 Förväntat bostadsbyggande i Norra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

Kommande byggnationer i Norra Umeå sker framför allt på privat mark. På Olofsdal inom Marieområdet har många bostäder tillkommit senaste åren på privat mark. Där bygger nu HSB sista etappen på Skärvstenen 3 och 9 vilket innebär ca 125 nya bostadsrättslägenheter i två föreningar som färdigställs under period 1. På andra sidan Istidsvägen har en kommunal detaljplan precis vunnit laga kraft. Där kommer inledningsvis ett kommunalt vård- och omsorgsboende byggas med 120 tillkommande lägenheter som beräknas färdigställas i början av period 2. Utöver detta medger detaljplanen byggrätt för ytterligare ca 800 bostadslägenheter samt en förskola.

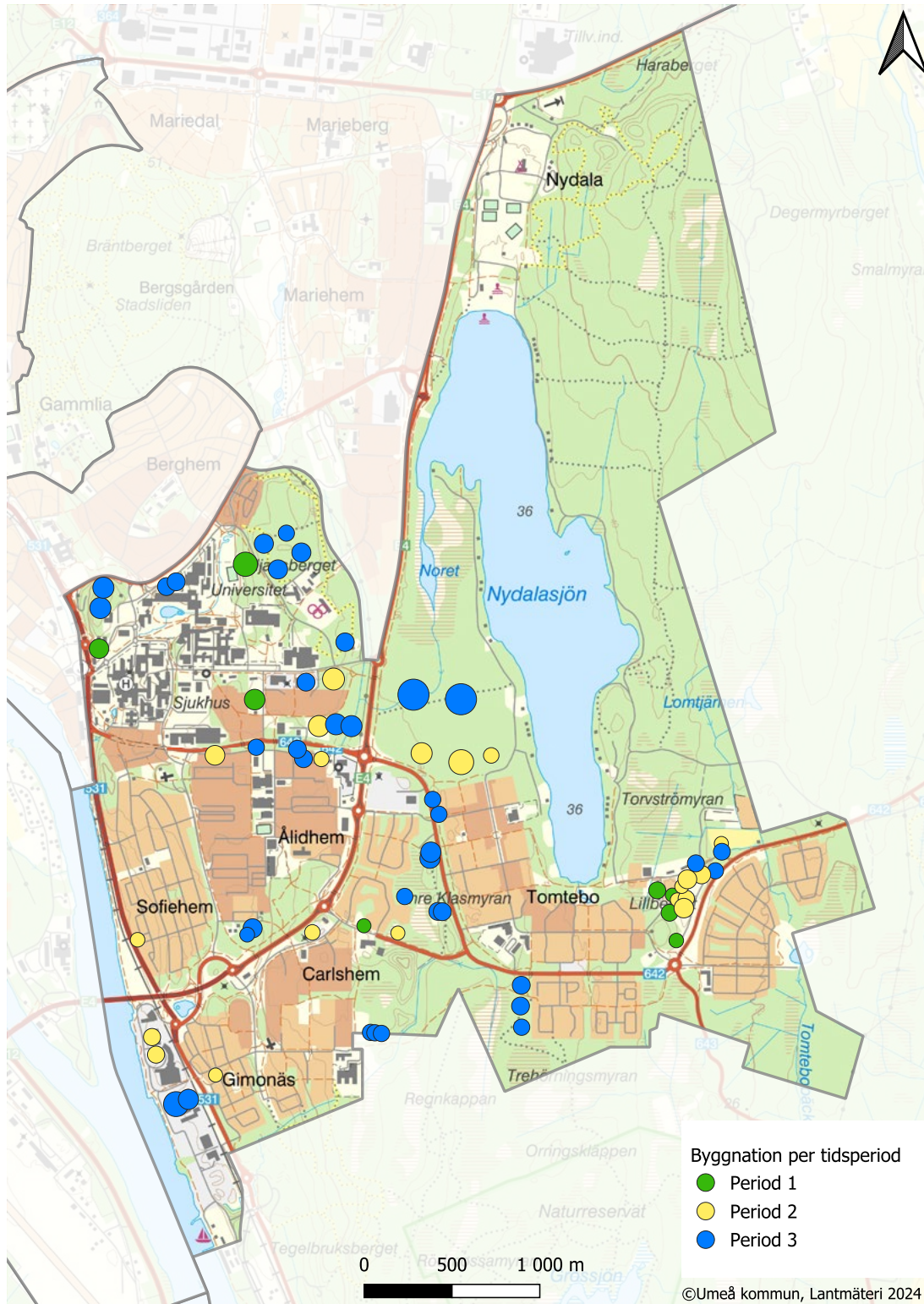


Figur 9 Olofsdal

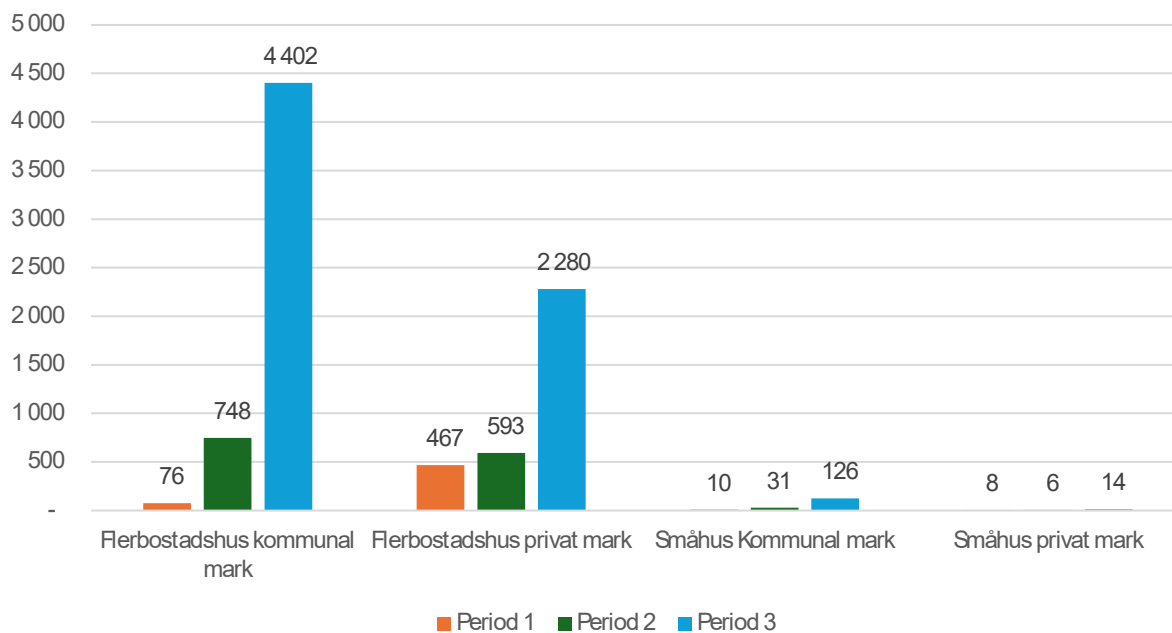
Östra Umeå

Till området Östra Umeå ingår Nydala, Tomtebo, Ålidhemsområdet samt Universitets- och sjukhusområdet. I byggnationsantagandet uppgår kommande byggnationer i det här området till drygt 8 700 vilket motsvarar hela 28 procent av de förväntade byggnationerna i Umeå. Under period 1 förväntas 560 bostäder att färdigställas medan under period 2 och 3 färdigställs de övriga nära 1 400 respektive drygt 6 800 bostäderna.

Kartan visar kända projekt inom området. Färgerna anger i vilken period bostäderna förväntas färdigställas. Ett projekt kan i vissa fall illustreras med flera punkter.



Karta 6 Förväntat bostadsbyggande för Östra Umeå efter projekt och period



Figur 10 Förväntat bostadsbyggande i Östra Umeå efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Fördelning efter period, markägande och projekt i närtid

I Östra Umeå har en hel del bostäder byggts under de senaste åren på både privat och kommunal mark. I första perioden byggs något mer på privat mark för att därefter bli en övervikt på kommunal mark under period 2 och 3, detta tack vare stora, kommande kommunala detaljplaner. I period 1 färdigställer Bonava 69 bostadsrätter på kvarteret Örtagården 1 inom detaljplanen för Tomtebo gård. På universitets- och sjukhusområdet bygger Balticgruppen 223 hyresrätter på fastigheten Barnmorskan 2. Lägenheterna, som kommer att stå färdiga under period 1, består av ett- och tvåor och kommer att ägas och förvaltas av Sveafastigheter AB.



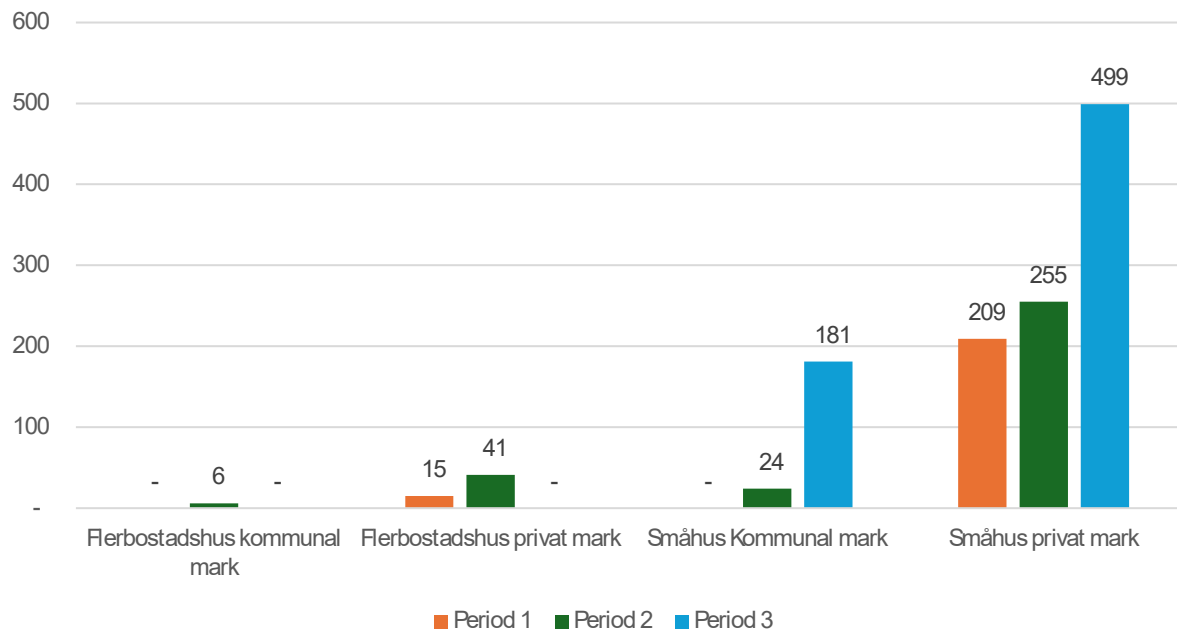
Figur 11 Barnmorskan 2

Landsbygd och övriga tätorter

På landsbygden och inom övriga tätorter i Umeå kommun är byggnationstakten betydligt lägre än inom centralorten. På landsbygden tillkommer framför allt småhus medan fördelningen mellan flerbostadshus och småhus är jämnare i de övriga tätorterna. Det finns pågående och planerade byggnationer i samtliga tre övriga tätorter. En stor andel av småhusen på landsbygden byggs utanför detaljplanelagt område.

Landsbygd

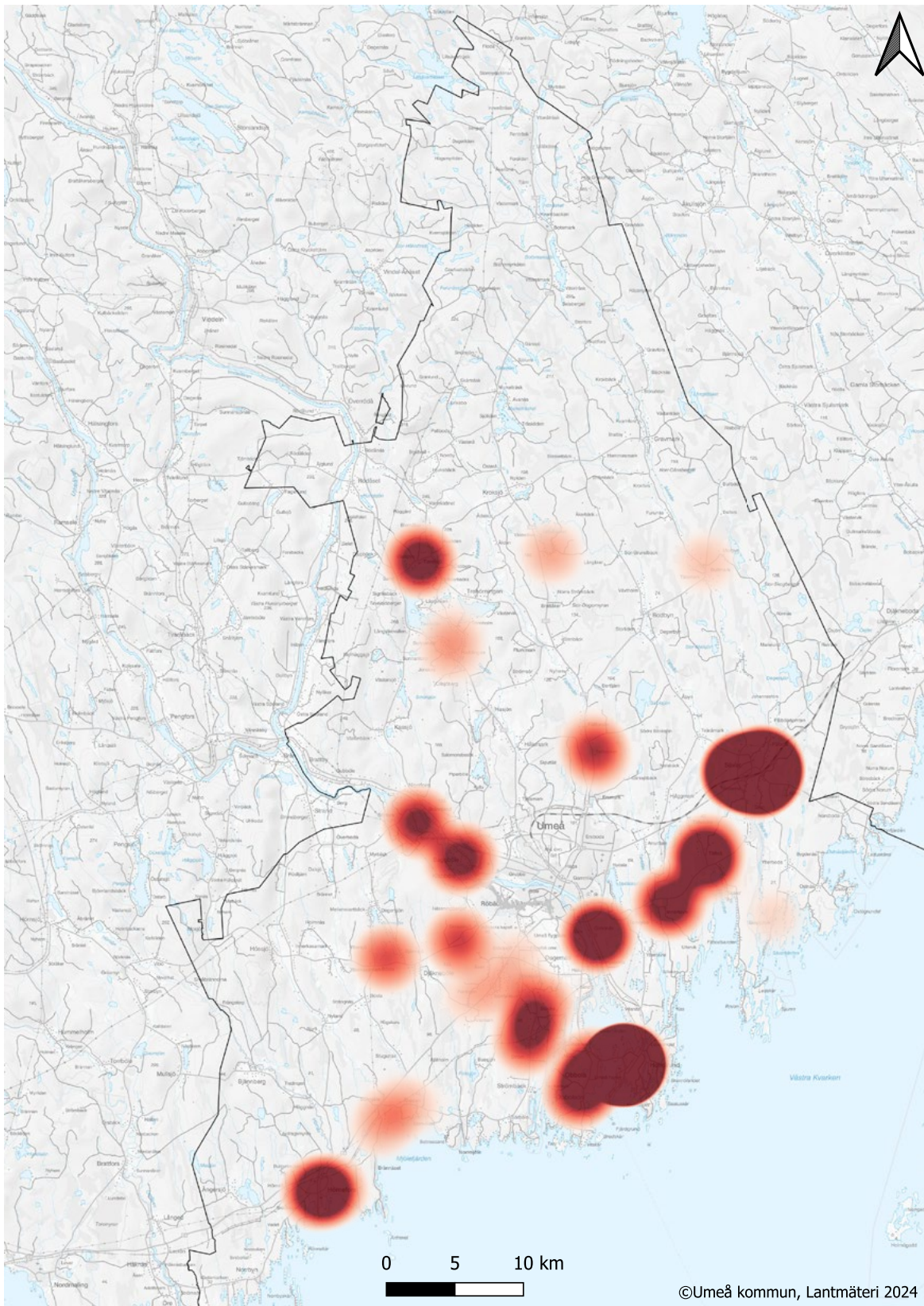
Umeå kommun definierar landsbygd som hela kommunen förutom de stora tätorterna Umeå (inklusive Ersmark och Röbäck), Sävar, Holmsund, Obbola och Hörnefors. Detta innebär att 93 procent av kommunens yta är landsbygd och cirka 16 procent av kommunens invånare bor på landsbygden.



Figur 12 Förväntat bostadsbyggande Landsbygden efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

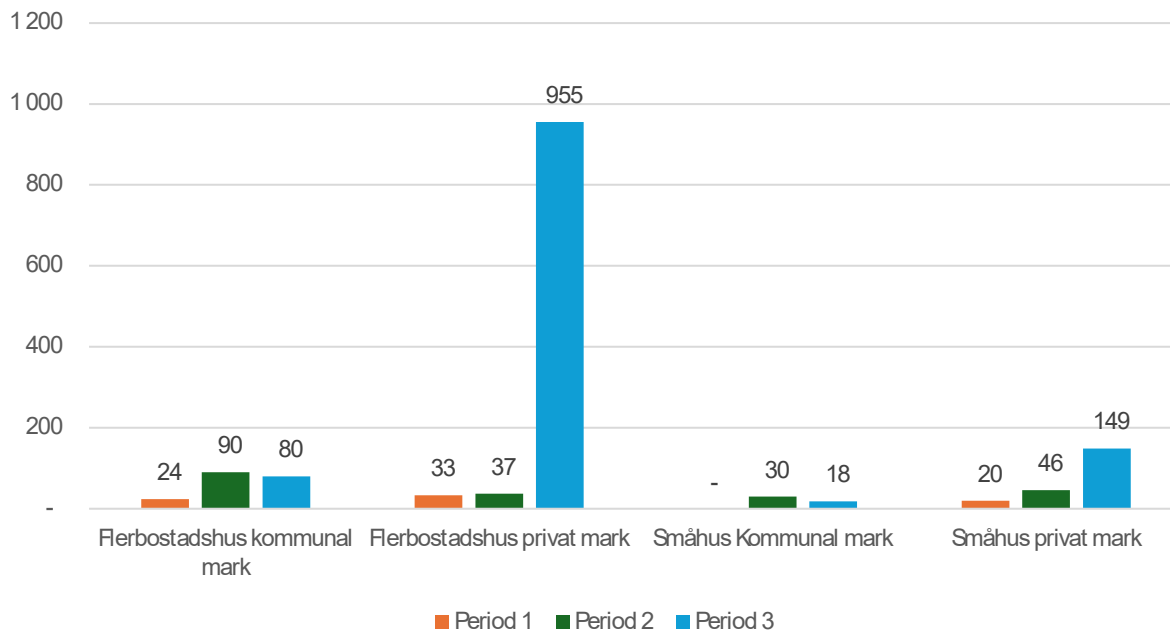
På landsbygden byggs det framför allt småhus och den övervägande delen är på privat mark. På landsbygden sker bostadsutvecklingen främst längs med de i översiktsplanen utpekade tillväxtstråken, dvs längs väg 363 mot Taveljö, uppströms älven till Sörfors, från Röbäck mot Hössjö, mot havet via Stöcke och Stöcksjö, Täfteåstråket och längs väg 364 mot Flurkmark. I tillväxtstråket Sävarådalen är det förväntade bostadsbyggandet lågt. Bostäder tillkommer inom mindre detaljplaner där byggrätter planeras i ett kluster av småhus alternativt genom lokaliseringsprövning när bygglov söks utanför detaljplanelagt område eller på platser utan områdesbestämmelser.

Karta 2 beskriver tillkommande byggnationer på Umeås landsbygd och övriga tätorter. Högre koncentrationer av småhusbebyggelse på landsbygden finner vi söder om Umeå kring orterna Stöcke, Stöcksjö och Yttersjö samt nordväst om Umeå centralort runt Haddingen och Långviken samt Taveljö tätort. Utöver det synliggörs tillkommande småhusområden i anslutning till Ersmark.



Karta 7 Kommande bostäder på Umeås landsbygd och större tätorter exklusive centralorten, intensitetskarta

Holmsund/Obbola

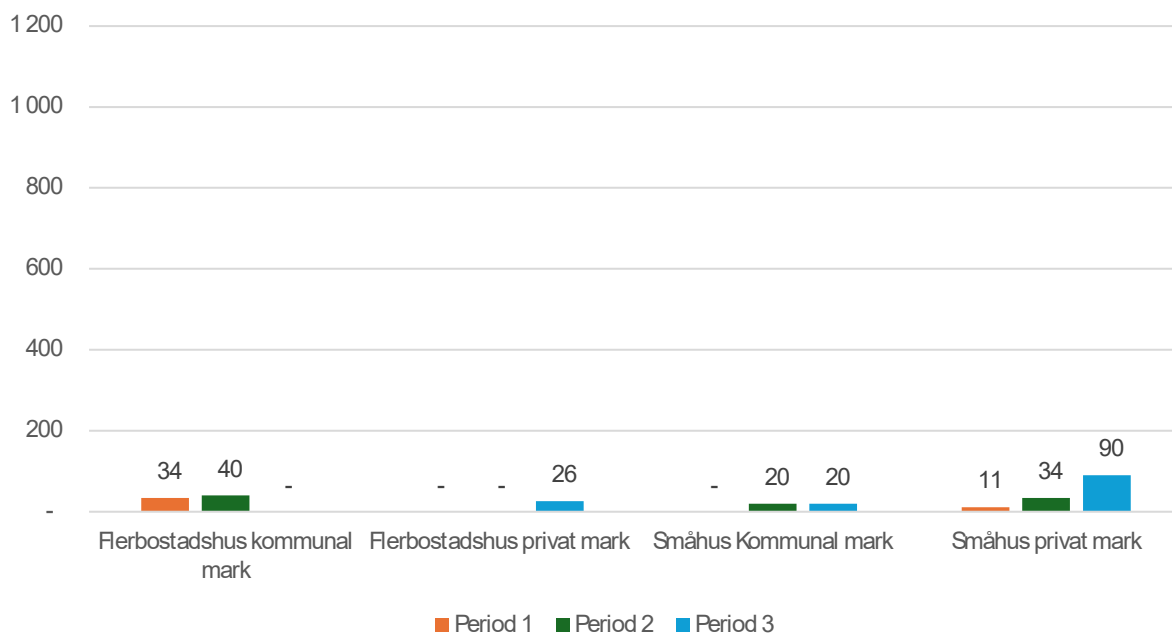


Figur 13 Förväntat bostadsbyggande i Holmsund/Obbola efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

Det förväntas byggas både flerbostadshus och småhus i samtliga tre perioder inom tätorten. Under de två första perioderna är fördelningen av tillkommande byggnationer relativt jämn mellan kommunal och privat mark. Under period 3 ser vi en övervikt av planerade bostäder på kommunal mark genom projektet Sågviken. I det kommunala projektet Tallkronan färdigställer Riksbyggen de sista 12 bostäderna under period 1 i form av bostadsrätter. Inom planen har det tidigare uppförts både villor och radhus.

I Holmsund och Obbola pågår arbetet med en ny fördjupad översiktsplan. Förslaget var på samråd under hösten 2023. I samrådsförslaget pekades ett nytt stort bostadsområde ut i Holmsund, Sågviken, på kvarteret Märkpojken. Det råder dock stor osäkerhet kring projektet varför volymen för flerbostadshus på privat mark i tredje perioden bör beaktas med försiktighet.

Hörnefors

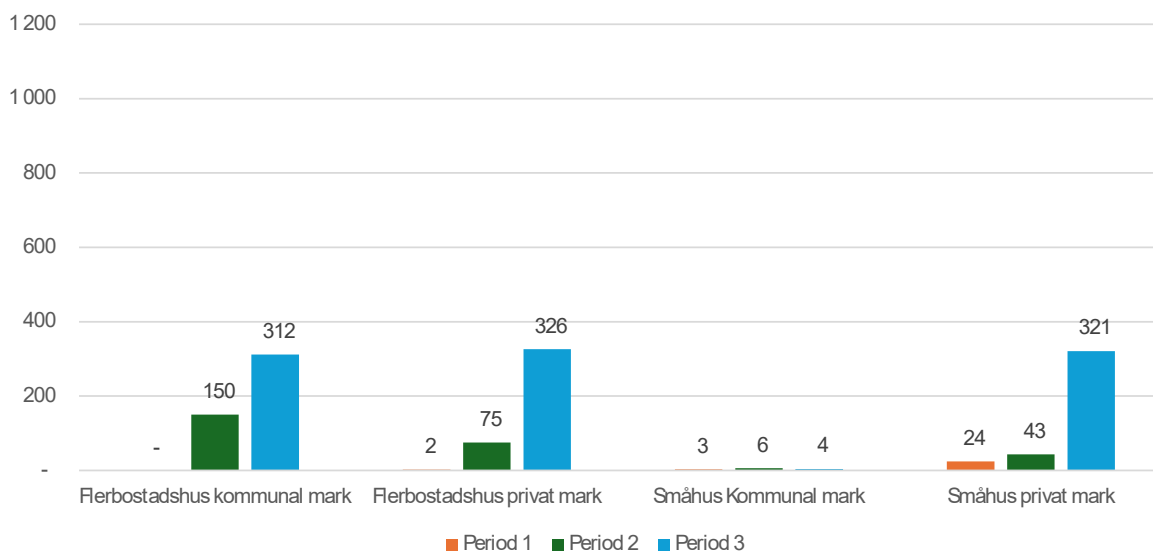


Figur 14 Förväntat bostadsbyggande i Hörnefors efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

I Hörnefors är den fördjupade översiktsplanen framtagen 1999 och aktualiserad 2016. Under 2024 planeras uppstart av en ny fördjupning i Hörnefors. Under de första två perioderna förväntas 67 procent av kommande bostäder att tillkomma på kommunala mark. Det är endast två projekt med flerbostadshus i Hörnefors under de två första perioderna, båda på kommunal mark. OF bygg har en markanvisning på kommunal mark för flerbostadshus. De planerar uppföra 34 bostadsrätter som förväntas vara klara i slutet av period 1. Projektet försenats till följd av senaste årens försämrade marknadsförutsättningar. I samma område finns även planer på 20 hyreslägenheter på fastigheterna Hörneå 8:3 och 8:4.

I ett längre perspektiv ser vi tillkommande småhusbyggnationer i både Gråbolandet och utpekade områden för byggnation i tidigare översiktliga fördjupningar.

Sävar



Figur 15 Förväntat bostadsbyggande i Sävar efter lägenheter i flerbostadshus respektive småhus uppdelat efter kommunal respektive privat mark samt efter period för färdigställande av bostäder

I Sävar finns en fördjupad översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2021. Planen togs fram i samband med att järnvägsplanen för Norrbotniabanan tog fram och pekar ut lämpliga framtida bebyggelseområden. Under period 1 och 2 förväntas kommande bostäder att fördelas relativt jämnt mellan kommunal och privat mark. Vi ser få projekt under den första perioden, de flesta bostadsprojekten förväntas färdigställas under period 2 och 3. Det beror till stor del på att den fördjupade översiktsplanen är relativt ny och det krävs att det tas fram detaljplaner innan de utpekade bostadsområdena kan genomföras. Just nu fokuseras kommunens planeringsresurser på att ta fram planer för att skapa förutsättningar för nytt resecentrum i Sävar.

Under andra perioden planeras Bo bra i Sävars flerbostadshus på 70 bostadsrätter färdigställas samt Häl-sans kvarter med 60 specialbostäder för äldre.

Slutsatser och rekommendationer

Analys av förväntad befolkningstillväxt för att nå kommunens målsättning om 200 000 invånare visar på ett behov av närmare 33 000 nya bostäder. I linje med kommunens översiktsplan ska staden förtätas snarare än breda ut sig vilket medför att en stor majoritet av dessa nya bostäder ska tillkomma inom befintliga tätorter samt i form av småhus på kommunens landsbygd i tillväxtstråk med etablerade kommunikationer och utbyggd service. Bostäderna i den här rapporten uppgår till drygt 32 000 bostäder. Av erfarenhet kommer planerade byggobjekt förändras innan de realiseras i inflyttningsklara bostäder i form av att de minskar i volym eller bostadstyp eller helt försvinner. Samtidigt är det också rimligt att det tillkommer fler bostäder i idag ej kända planer. Den volym av bostäder vi har idag räcker inte till för att bidra till att Umeås tillväxtmål till år 2050 möjliggörs.

Under den första perioden förväntas det realiserade bostadsbyggandet ligga på samma nivåer som vi sett historiskt under de senaste åren. Detta till trots att de ekonomiska förutsättningarna för såväl bostadsbyggande samt tillgång till krediter varit svåra. Första periodens realiserade bostadsbyggande beror till stor del på antalet uppstartade projekt under åren 2022 till 2024 som varit få. Med detta i åtanke blir förväntningarna på bostadsbyggandet under den första perioden trots allt bra även om det är långt ifrån kommunens målsättning om 2 000 färdigställda bostäder årligen. Under den andra perioden (2028–2031) förväntas bostadsbyggandet i Umeå kommun att ligga på en betydligt högre nivå. I jämförelse med den första periodens bostadsbyggande förväntas nära en fördubblad produktionstakt. Här förväntas bostadsbyggandet i genomsnitt ligga på drygt 1 450 bostäder med en tyngdpunkt på lägenheter i flerbostadshus. Under vissa år kan bostadsbyggandet ligga på högre nivåer, vilket beror på att bostadsbyggandet är i grunden beror på tre underliggande faktorer; gynnsamma räntenivåer, god inkomstutveckling och en växande befolkning. Det är en nivå som väl möter Umeås prognosticerade utveckling av befolkning i aktuella prognoser och dessutom bidrar till att minska kommunens bostadsbrist men ligger inte i nivå med kommunens uppsatta mål om ett bostadsbyggande på 2 000 bostäder årligen. I den tredje och sista perioden är bostadsbyggandet absolut högst i den här rapporten. Här finner vi majoriteten av Umeås kommande stora projekt såsom Norra ön, Tomtebo strand, Röbbäcks fördjupning, Tegelbruksberget och Sågviken i Holmsund. Flertalet av dessa projekt är också beroende av andra statliga myndigheters planering såsom realiserandet av Norrbotniabanan eller riksintressen såsom Försvarsmaktens planering för ett förändrat säkerhetsläge.

Det är en jämn fördelning av bostadsbyggandet sett till om marken ägs av kommunen eller privat sett till kommande bostadsbyggande. Under den första perioden sker bostadsbyggandet i huvudsak på privat mark. Tre av fyra bostadsprojekt sker på privat mark. För efterföljande perioder är fördelningen helt jämn. Två av tre kommande småhusbyggnationer förväntas ske på privat mark. Sett till den första perioden är skillnaderna än större, här förväntas drygt 90 procent av kommande småhusbyggande att ske på privat mark. Detta kan tolkas som att småhusbyggandet sker enligt översiktsplanens intentioner i huvudsak på landsbygden där det privata markägandet är stort och kommunen har ett relativt litet markägande. Småhusbebyggelse tillkommer generellt sett i många små detaljplaner och bygglov för enstaka hus på privat mark. När kommunen driver projekt för småhusbebyggelse är det på platser där man enligt översiktsplanen kan få till en större volym och många gånger även en blandning av småhus och flerbostadshus. Med ett bostadsproduktionsmål skapas starkare incitament till att prioritera detaljplaner som

möjliggör för en större volym av bostäder vilket innebär att flerbostadshusprojekt prioriteras framför planer för småhus. Samtidigt finns brist på småhus och en stor efterfrågan.

Under den första perioden planeras endast drygt 500 nya bostäder tillkomma i Centrala staden. Förse- ningar av västra länken bidrar att planeringstiden för kommande förtätningar av de mest centrala delarna av Umeå också försenats. De flesta projekten som tillkommer är dessutom volymmässigt små vilket inte bidrar till att förtäta staden och stärka stråken genom centrum som översiktsplanen lyfter. För övriga de- lar av centralorten ligger planeringen av bostäder i linje med den viljeriktning av centralorten Umeå som kommunen beslutat. Sett till våra övriga tätorter ser vi ett lägre bostadsbyggande i Sävar under första perioden. Förklaringar till det låga förväntade bostadsbyggandet är framför allt att detaljplaner inväntat aktuell fördjupning i kombination med de försämrade ekonomiska förutsättningarna med start från år 2022. Förväntningarna på bostadsbyggande under period 2 är betydligt högre med flerbostadshusprojekt på både kommunal och privat mark. Med kommande stationsläge längs Norrbotniabanan förändras för- utsättningarna för Sävar tätort med stora volymer av bostäder under period 3. Här finns fortsatt osäker- heter om när i tid tågtrafik blir en realitet och därmed förstärker incitamenten till bostadsbyggande. För Holmsund/Obbola finns tillräckligt med bostäder för att nå de målsättningar om 5 000 fler boende som uttrycks i översiktsplanen, men en stor majoritet av dessa bostäder återfinns i projektet Sågviken vilket medför en sårbarhet om eventuella problem skulle uppstå i planeringen av det projektet. För Hörnefors ser vi endast små volymer av bostäder i aktuella och planerade projekt.

Ju längre fram en prognos sträcker sig desto svårare att förutspå faktiskt bostadsbyggande. En stor del av den första periodens bostadsbyggande är antingen under produktion eller i färd att påbörjas. Detta inne- bär att prognosen för den första perioden i stort kommer att vara relativt träffsäker. Den andra periodens förväntade bostadsbyggande berör bostäder som i planer och program under arbete där omvärldsfak- torer kan komma att påverka omfattning och om de ens blir av. Den andra perioden är med andra ord beroende på utvecklingen i riket i allmänhet samt Umeå i synnerhet. Den tredje och längsta perioden ses mera som en utblick och innehåller flertalet stora projekt som kan komma att förändras både sett till vo- lym, innehåll och utbyggnationstakt.

Rekommendationer:

- För att hantera befolkningsmålet om 200 000 invånare kommer det att behövas fler bostadsprojekt och fler förtättningsprojekt i centralortens mera centrala lägen för att möta den ökande befolkningens behov av bostäder i linje med översiktsplanens intentioner.
- Att kommunen har god planberedskap och byggklar mark så att det under gynnsamma tider finns möjlighet för marknadens aktörer att bygga de bostäder som efterfrågas.
- För att säkra kommunens långsiktiga utveckling är det viktigt att kommunen fortsätter förvärva mark i strategiska lägen.
- Viktigt att kommunen har ett brett utbud av olika bostadstyper och lägen för att fortsatt vara en attraktiv plats att leva och verka på.

Byggnationsantagandet 2024–2031

med utblick från 2032 och framåt
Uppskattat antal färdigställda bostäder

Grön text avser kommunens mark, svart text privat mark.

	Flerbostadshus		Småhus (villor, parhus, radhus, kedjehus)		
	Projekt på kommunal mark	Projekt på privat mark	Projekt på kommunal mark	Projekt på privat mark	
2024-2027	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	
	Teg 370	Uni.- o. sjukhusomr. 390	Backenområdet 8	Backenområdet 15	
	Centrala stan 220	Backenområdet 340	Ålidhemsområdet 6	Ålidhemsområdet 8	
	Tomtebo 70	Västerslätt/Rödäng 330	Tomtebo 5	Ön 7	
	Backenområdet 5	Centrala stan 310	Övriga kommunen	Ersmark 5	
	Haga/Sandbacka 5	Teg 180	Sävarådalen övre 4	Röbäck 4	
	Övriga kommunen	Marieområdet 120	Hörnefors 2	Teg 3	
	Hörnefors 30	Tomtebo 60	Holmsund Obbola 1	Haga/Sandbacka 2	
	Holmsund Obbola 20	Haga/Sandbacka 50		Övriga kommunen	
		Ersboda 40		Umeå södra landsb. 95	
		Övriga kommunen		Umeå västra landsb. 45	
		Holmsund Obbola 30		Tavelsjö 35	
		Tavelsjö 15		Holmsund Obbola 20	
				Sävarådalen nedre 20	
			Umeå östra landsb. 15		
			Hörnefors 10		
			Sävarådalen övre 4		
	720	1 865	26	288	S:a 2 899
2028-2031	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	
	Tomtebo 600	Haga/sandbacka 500	Tomtebo 30	Backenområdet 30	
	Haga/Sandbacka 400	Uni.- o. sjukhusomr. 400	Röbäck 25	Ersmark 25	
	Backenområdet 400	Teg 300	Ersmark 20	Ön 10	
	Teg 300	Marieområdet 300	Marieområdet 15	Röbäck 5	
	Centrala stan 300	Backenområdet 250	Övriga kommunen	Övriga kommunen	
	Marieområdet 300	Centrala stan 250	Holmsund Obbola 30	Umeå södra landsb. 130	
	Ersboda 50	Ålidhemsområdet 150	Umeå västra landsb. 20	Umeå västra landsb. 45	
	Ålidhemsområdet 10	Västerslätt/Rödäng 100	Hörnefors 10	Holmsund Obbola 45	
	Övriga kommunen	Ersboda 50	Sävarådalen övre 5	Umeå östra landsb. 40	
	Sävarådalen nedre 200	Ersmark 30		Tavelsjö 40	
	Holmsund Obbola 90	Berghem 30		Sävarådalen nedre 40	
	Hörnefors 40	Övriga kommunen		Hörnefors 35	
		Holmsund Obbola 30		Umeå norra landsb. 10	
	Tavelsjö 30		Sävarådalen övre 5		
	Sävarådalen nedre 20				
	2 690	2 440	155	460	S:a 5 745
Från 2032 och framåt	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	Inom Umeå tätort	
	Tomtebo 3200	Teg 2200	Röbäck 440	Ön 70	
	Ön 2000	Uni.- o. sjukhusomr. 1900	Ålidhemsområdet 140	Ersmark 50	
	Teg 1300	Ön 1000	Ersmark 80	Uni.- o. sjukhusomr. 45	
	Ålidhemsområdet 1100	Haga/Sandbacka 1000	Tomtebo 60	Röbäck 30	
	Centrala stan 1100	Ålidhemsområdet 800	Övriga kommunen	Backenområdet 15	
	Röbäck 700	Backenområdet 700	Umeå östra landsb. 100	Övriga kommunen	
	Uni.- o. sjukhusomr. 500	Centrala stan 500	Hörnefors 30	Sävarådalen nedre 200	
	Backenområdet 200	Marieområdet 250	Umeå västra landsb. 25	Umeå södra landsb. 170	
	Haga/Sandbacka 200	Ersboda 150	Holmsund Obbola 15	Umeå västra landsb. 150	
	Ersboda 150	Västerslätt/Rödäng 10	Sävarådalen övre 5	Umeå östra landsb. 70	
	Marieområdet 100	Övriga kommunen		Holmsund Obbola 50	
	Övriga kommunen	Holmsund Obbola 2200		Umeå norra landsb. 45	
	Sävarådalen nedre 300	Sävarådalen nedre 200		Tavelsjö 50	
Holmsund Obbola 80			Hörnefors 25		
			Sävarådalen övre 10		
	10 930	10 910	895	980	S:a 23 715

Strategisk utveckling

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun