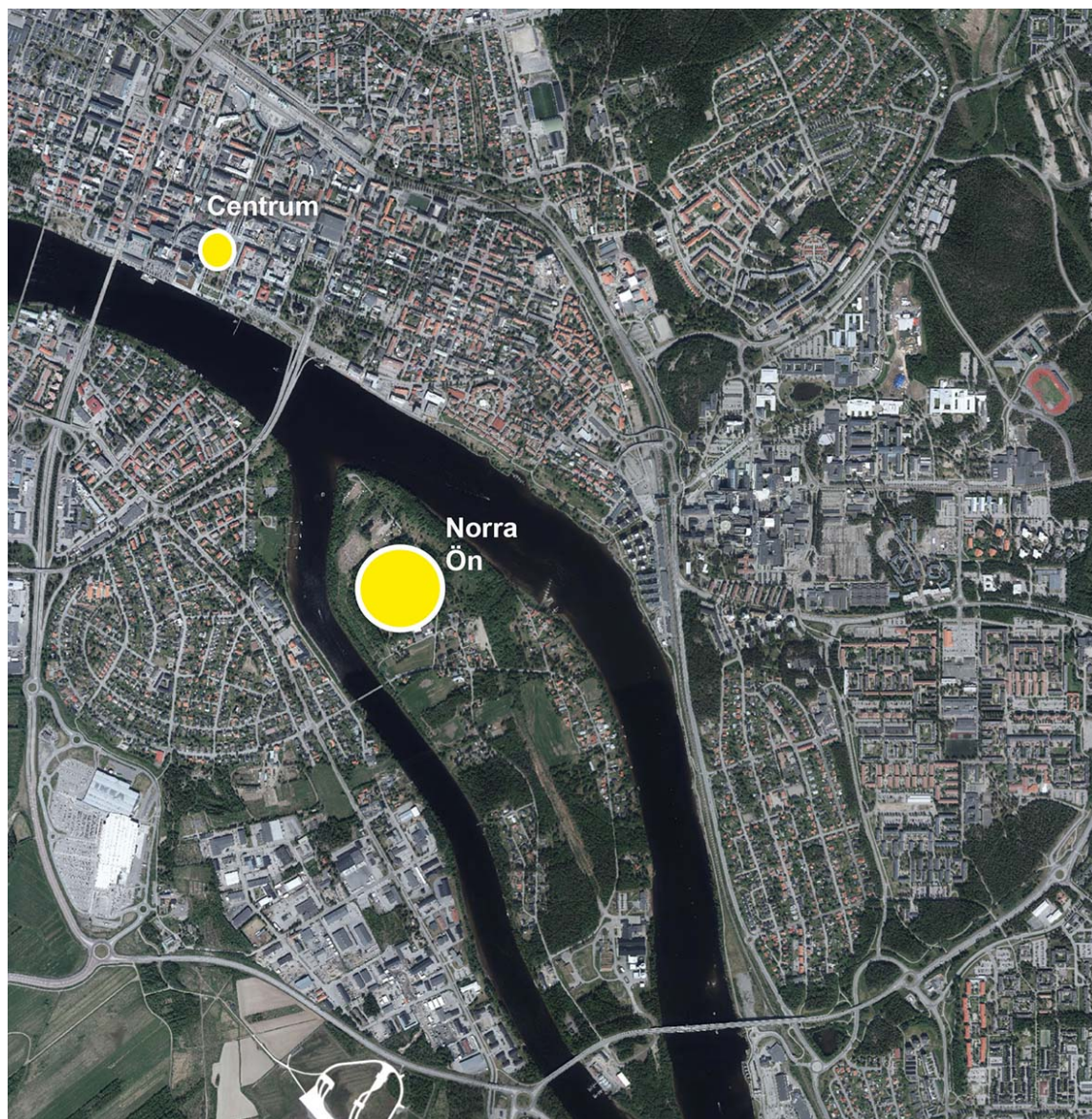


**Underlag till detaljplan för del av fastigheten Ön 1:93 m.fl., inom Ön
i Umeå kommun, Västerbottens län**



Strandskyddsutredning

Diarienummer:
BN-2013/0345

Samrådshandling

Sammanfattning

Umeå kommun har tagit fram ett förslag till detaljplan för Norra Ön. Följande dokument är en sammanställning av framtagna utredningar och kommunens arbete inför prövning av upphävande av strandskydd i detaljplan för Norra Ön.

Umeå är norra Sveriges tillväxtmotor och har som en av Europas snabbast växande städer mer än fördubblats i storlek de senaste 50 åren. Folkökningen har de senaste 5 åren i genomsnitt legat på 1 800 invånare per år och under samma tidsperiod har det byggts fler bostäder i Umeå än i många andra svenska städer som kan jämföras med Umeå. De kommande 10 åren förväntas befolkningstillväxten ligga på nästan samma höga nivå, med ett genomsnitt på 1 600 – 1 700 invånare per år. För att möta den snabba befolkningsökningen finns idag 11 000 nya bostäder utpekade i Umeås utbyggnadsordning¹ 2018 - 2025. Ett av de större nya bostadsområdena som avses att påbörjas under denna period är stadsdelen Norra Ön med en total utbyggnad av upp till 2 800 bostäder indelat i etapper. Nivån på det framtida bostadsbyggandet anpassas för att tillgodose bostadsefterfrågan.

Umeå kommun har i översiktsplanen² bedömt att tätortsutveckling i form av bostäder och verksamheter i de centrala stadsdelarna utgör ett mycket starkt allmänt intresse som har ett tydligt samband med kommunens möjligheter att åstadkomma hållbar tillväxt. Nyttjande av stränder eller strandnära platser för tätortsutveckling kan ske när detta tillgodoser ett angeläget allmänt intresse³.

Sammanfattningsvis anser Umeå kommun att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 5 pkt miljöbalken för att upphäva strandskyddet i enlighet med planförslaget och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Detaljplanen syftar på att bygga bostäder och säkerställa områdets infrastruktur inklusive kopplingar till såväl de centrala stadsdelarna som Teg. Tillskott av bostäder och tätortsutveckling är, enligt propositionen (prop. 2008/09) sådana angelägna allmänna intressen som kan medföra att det finns skäl att upphäva strandskyddet.

Utvecklingen av Norra Ön inordnas i princip under kommunens alla utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt och bidrar till den önskvärda förtätningen av Umeå stad. Genom förtätningen sammanbinds och tillgängliggörs staden ytterligare vilket innebär en ökad rörlighet i staden med ökade flöden av människor och verksamheter. Detta skapar i sin tur ökad trygghetskänsla i staden. En tät kompakt stad gör alternativ till bilen såsom gång, cykel och kollektivtrafik mer konkurrenskraftiga.

Detaljplanen möjliggör upp till 2 600 bostäder och ca 2 000 m² verksamhet i centralt läge och nära till stadens utbud av service, tjänster, rekreation, m.m. Planerad bebyggelsestruktur premierar användning av hållbara reseformer, cykel prioriteras före bil och gående för kortare avstånd till viktiga målpunkter i staden. Den attraktiva placeringen i staden ”nära till allt” underlättar vardagen och ska på långt sikt bidra till att sänka trafikarbetet samt minska bullerstörningar och utsläpp till luft i staden. Broarna gör den nya stadsdelen lätt tillgängligt och förvandlar Ön till ett attraktivt besöksmål för gående och cyklister. Ökad fysisk rörlighet i vardagen bidrar till umebornas välmående.

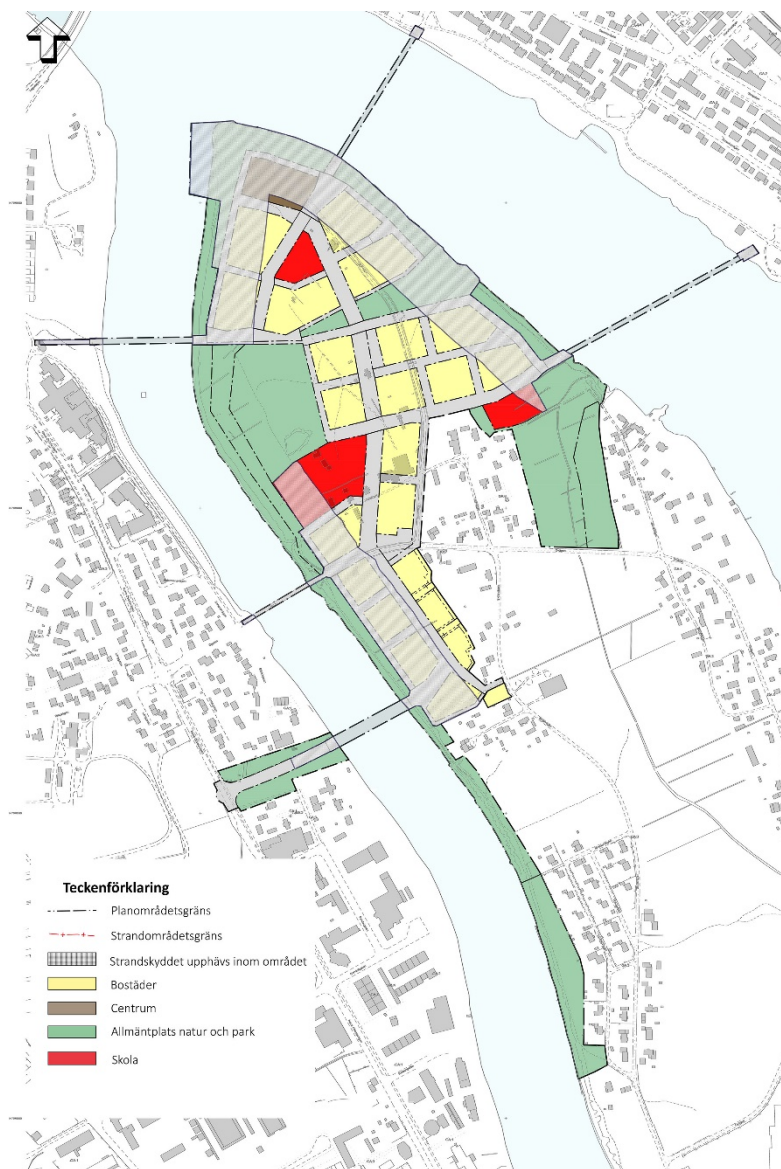
¹ Bilaga till Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram 2017–2024

² Översiktsplan för Umeå antagen 2018

³ Fördjupning för de centrala stadsdelarna antagen 2011, aktualitetsförklaring 2016

Planen säkerställer bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet genom att med bestämmelser skydda viktiga skogsmiljöer som förbinder skogsmiljöer på Ön med lövskogsidån efter Lillån på Tegssidan. Planens utformning sparar väsentliga delar av befintliga lövskogar så att skogens funktion som spridningskorridor för de arter som är bundna till lövskogsmiljöer och förflyttar sig längs med stränderna i älvlandskapet kan bibehållas. Befintliga promenadstråk bevaras samtidigt som utvalda delar av stranden utvecklas och görs tillgängliga för fler. Kartläggning av strandområdenas naturvärden och ekosystemtjänster visar att detaljplanen uppfyller strandskyddets syfte beträffande bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet, samt allmänhetens tillgång till strandområden.

Planområdets strategiska lokalisering i staden och dess genomtänkta bebyggelsestruktur bidrar till att skapa goda och tillgängliga livsmiljöer, god hushållning med mark och vatten, energi och råvaror, ekonomisk tillväxt och bostadsbyggande som kan inte uppnås på samma sätt utanför det strandskyddade området eller på annan del av staden inom fem kilometer från Centrum eller Universitetsstaden.



Figur 1: För att säkerställa planens genomförande måste kommunen upphäva strandskyddet inom skrafferade området

Utredningens syfte

Syfte är att redogöra förutsättningar för upphävande av strandskydd inom delar av planområdet. Utredningen utgör underlag till detaljplan.

Strandskydd - 7 kapitel 13–18 §§, miljöbalken

Strandskyddet syftar till att långsiktigt bevara förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet längs stränderna.

Strandskyddszonen utgår från strandlinjen och strandskyddet gäller vanligtvis 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet. Inom ett strandskyddat område är det förbjudet att uppföra nya byggnader, ändra anläggningar som hindrar allmänheten från att vara i området samt förändra eller utföra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Strandskyddsområdet är en viktig del av den gröna infrastrukturen. Det erbjuder en rad ekosystemtjänster av betydelse för bland annat biologisk mångfald, erosionskydd och vattenrening. Strandmiljöer är också attraktivt för rekreation och friluftslivet.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i detaljplan om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta ett område i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset och om det är förenligt med strandskyddets syfte. Beslutet om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ska inte omfatta området som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, PBL 4 kap 17 §.

Som särskilda skäl vid prövningen om upphävande av strandskyddet beaktas om området som avser upphävandet

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

Norra Ön - lagrum 7 kap 18c § 5 pkt miljöbalken (1 juli 2009)

Som särskilt skäl för att upphäva strandskydd inom delar av detaljplan för Norra Ön 1:96 m.fl. åberopas 7 kap 18c § 5 pkt miljöbalken

- **Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området**

Särskilda skäl för upphävandet av strandskydd enligt 7 kap. 18 § pkt 5 kan till exempel vara åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga eller åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Om

intresset kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet ska upphävande inte medges. (Källa Naturvårdsverket - särskilda skäl för strandskyddsdispens)

Upphävandet av strandskydd i detaljplan ska visa att planerade åtgärder berör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet samt att åtgärden är förenligt med strandskyddets syfte.

Motiv

Umeå kommun anser att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 5 pkt miljöbalken för att upphäva strandskyddet i enlighet med planförslaget och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Detaljplanen syftar på att bygga bostäder och säkerställa områdets infrastruktur inklusive kopplingar till såväl de centrala stadsdelarna som Teg. Tillskott av bostäder och tätortsutveckling är, enligt propositionen (prop. 2008/09) sådana angelägna allmänna intressen som kan medföra att det finns skäl att upphäva strandskyddet. Umeå kommun anger i fördjupade översiktsplan för de centrala stadsdelarna att nyttjande av stränder eller strandnära platser för tätortsutveckling kan ske när detta tillgodoser ett angeläget allmänt intresse. Intresset kan inte tillgodoses på samma sätt utanför berörd strandskyddsområdet.

Utvecklingen av Norra Ön inordnas i princip under kommunens alla utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt och bidrar till den önskvärda förtätningen av Umeå stad. Genom förtätningen sammanbinds och tillgängliggörs staden ytterligare vilket innebär en ökad rörlighet i staden med ökade flöden av människor och verksamheter. Detta skapar i sin tur ökad trygghetskänsla i staden. En tät kompakt stad gör alternativ till bilen såsom gång, cykel och kollektivtrafik mer konkurrenskraftiga.

Detaljplanen möjliggör upp till 2 800 bostäder i centralt läge och nära till stadens utbud av service, tjänster, rekreation, m.m. Planerad bebyggelsestruktur premierar användning av hållbara reseformer, cykel prioriteras före bil och gående för kortare avstånd till viktiga målpunkter i staden. Den attraktiva placeringen i staden "nära till allt" underlättar vardagen och ska på långt sikt bidra till att sänka trafikarbetet samt minska bullerstörningar och utsläpp till luft i staden. Broarna gör den nya stadsdelen lätt tillgängligt och förvandlar Ön till ett attraktivt besöksmål för gående och cyklisterna. Ökad fysisk rörlighet i vardagen bidrar till umebornas välmående.

Planen säkerställer bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet genom att med bestämmelser reglera bevarandet av stora delar av befintlig skog med höga naturvärden och bilda en gröninfrastruktur på lokal nivå och längs med älvslandskapet. Planens utformning säkrar förutsättningar för att en tydligt och definierad grönstruktur som förstärker förbindelsen mellan skogsområdena på Ön och på Teg sida bildas. Befintliga promenadstråk bevaras samtidigt som utvalda delar av stranden utvecklas och görs tillgängliga för fler. En kartläggning av strandområdenas naturvärden och ekosystemtjänster visar att detaljplanen uppfyller strandskyddets syfte beträffande bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet, samt allmänhetens tillgång till strandområden. Detaljplanens påverkan på lövskogsmiljöer kompenseras genom att restaurera nya lövskogsmiljöer i enlighet med framtaget åtgärdsprogram för vitryggig hackspett.

Planområdets strategiska lokalisering i staden och dess genomtänkta bebyggelsestruktur bidrar till att skapa goda och tillgängliga livsmiljöer, god hushållning med mark och vatten, energi och råvaror,

ekonomisk tillväxt och bostadsbyggande som kan inte uppnås på samma sätt utanför det strandskyddade området eller på annan del av staden inom fem kilometer från Centrum eller Universitetsstaden.

Bebyggande av Norra Ön - ett angeläget allmänt intresse

Bakgrund

Umeå är norra Sveriges tillväxtmotor och har som en av Europas snabbast växande städer mer än fördubblats i storlek de senaste 50 åren. Folkökningen har de senaste 5 åren i genomsnitt legat på 1 800 invånare per år och under samma tidsperiod har det byggts fler bostäder än flera svenska städer som är större än Umeå. Det senaste året är det endast Örebro som byggt fler bostäder än Umeå per 1000 invånare (av de största städerna i Sverige). Umeå kommuns nuvarande befolkningsmål på 200 000 invånare år 2050 ser ut att kunna infrias utifrån nuvarande tillväxttend. Under 2020 har Umeås befolkningen ökat till 130 000 invånare.

Utbyggnadsordning

De kommande 10 åren förväntas befolkningstillväxten ligga på nästan samma höga nivå med ett genomsnitt på 1 600 – 1 700 invånare per år. För att möta den snabba befolkningsökningen finns idag 11 000 nya bostäder utpekade i Umeås utbyggnadsordning 2018 - 2025. Ett av de större nya bostadsområdena som avses att påbörjas under denna period är stadsdelen Norra Ön med en total utbyggnad av upp till 3 000 bostäder indelat i etapper.

Planeringsinriktning för en hållbar tillväxt

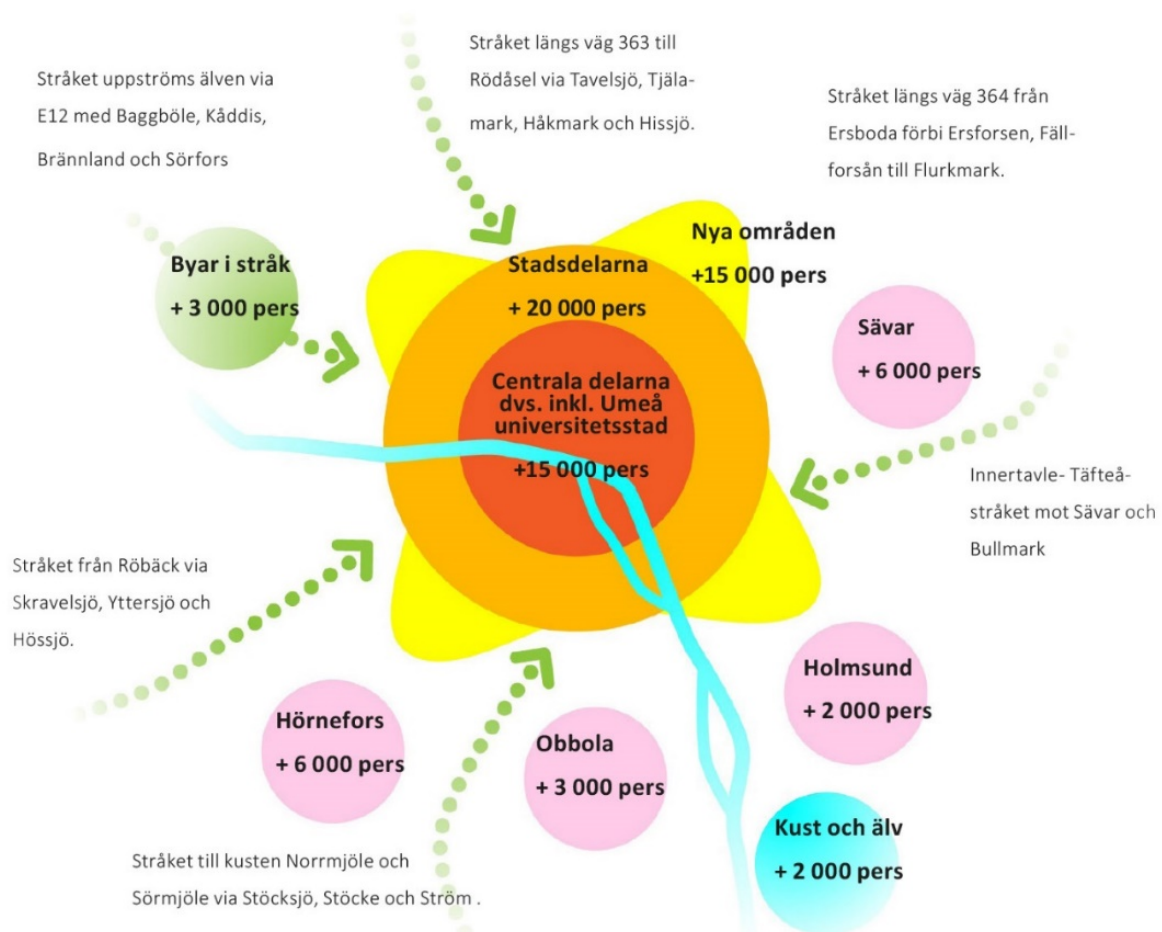
I samband med antagandet av den fördjupade översiktsplanen för Umeås tillväxtområde år 2011 upprättade Umeå kommun utvecklingsstrategier och ett bebyggelsescenario för en hållbar tillväxt. Detta utifrån målet om 200 000 invånare år 2050. Strategierna samt scenariot är fortfarande gällande och de baseras i sin tur på en integrerad bebyggelse- och trafikstrategi. Det vill säga att uppläggen för fortsatt utveckling av bebyggelse och trafik inte är separat framtagna utan är ömsesidigt utformade så att bästa möjliga hållbarhet kan uppnås utifrån ekologiska, sociala, ekonomiska och kulturella aspekter.

Den sammantagna planeringsinriktningen innebär kortfattat en ambition om att förtäta i centralorten och längs stråk samt noder i kollektivtrafikhöga lägen. Detta för att åstadkomma en transportsnål bebyggelsestruktur med korta geografiska avstånd och gynnsamma förutsättningar för de hållbara transportsätten gång, cykel och kollektivtrafik. Med koncentrationer av bebyggelse undviker man därtill stadsutbredning och glesa strukturer vilket å sin sida begränsar ianspråktagande av större arealer odlingsbar mark samt orörd natur och grönområden. Arealer som utgör storskaliga resurser för friluftsliv, rekreation, biologisk mångfald och bibehållna potentialer för fortsatt lokalproduktion av livsmedel. Klimatpåverkan kan därtill begränsas samt hushållning med naturresurser kan gynnas. Likaså kan ett effektivt samnyttjande av exempelvis teknisk infrastruktur, service och skola åstadkommas. Med tätare strukturer samt mer sammanhängande bebyggelse- och stadslandskap kan möten samt integration mellan människor på ett naturligt sätt underlättas vilket främjar den sociala samt kulturella hållbarheten.

Den pågående befolkningsökningen är ett faktum och det finns inga politiska motiv att stoppa eller begränsa denna utveckling. Utifrån denna förutsättning och gällande situation utgör Umeå kommuns

sammanvägda planeringsinriktning med utvecklingsstrategier och bebyggelsescenario ett mångbottnat strukturellt system för att utvecklingen ska ske på bästa hållbara sätt i den mån det är möjligt. Åtgärder som inte följer denna upprättade planeringsinriktning blir följaktligen en avvikelse gentemot systemet för hållbar tillväxt.

Bebyggelsescenario



Figur 2: Scenario 200 000 och bebyggelseutveckling för hela kommunen. Bilden illustrerar kommunens inriktning mot komplettering i befintliga miljöer

Bebyggelsescenariot visar hur befolkningstillväxten bör ske inom hela kommunen för att hållbarhetsvisionen ska uppnås. Enligt visionen sker majoriteten av tillväxten i centralorten där tillväxten genom förtätning samt komplettering koncentreras till stadens centrala delar, där Norra Ön ingår. Endast ett fåtal nya områden föreslås i anslutning till stadens närhet. För tillfället utgörs dessa av området öster om Skravelsjö i anslutning till Röbbäck, Brännlandsberget i anslutning till Klockarbäcken, Tegelbruksberget i anslutning till Gimonäs samt I20-området. Av dessa som intecknas som nya områden i andelsfördelningen i scenariot sticker I20-området ut. Detta utifrån den magnitud som potentiellt kan åstadkommas vad gäller bostäder samt verksamheter och det läge i staden som naturligt bidrar till att skapa ett sammanhängande stadslandskap utifrån befintliga förhållanden. Om än att exempelvis I20-området skulle kunna ombesörja en stor andel av det framtida behovet för bostäder och verksamheter skulle området ändå inte allena kunna hantera kommunens tillkommande befolkning enligt tillväxtmålet. Alla områden som inräknas i bebyggelsescenariots struktur behövs för att tillväxten ska kunna bli hållbar.

Tillväxten i stadens centrala delar väntas enligt scenariot innebära en ökning på 15 000 personer till år 2050. En utveckling av Norra Ön med upp till 3 000 bostäder, ca 6 300 personer (utifrån hushållssnitt på 2,1 i Umeå) har således potential att utgöra ett betydande bidrag i denna del av bebyggelse scenariot för hållbar tillväxt.

Utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt

De upprättade utvecklingsstrategierna för hållbar tillväxt baseras på Basquedeklarationen/de tidigare Aalborgåtagandena och ligger till grund för stadens bebyggelsestruktur.



Figur 3: Strategier integrerar vägen för att uppnå ett långsiktigt hållbart stadsbyggande. illustration översiktsplan för Umeå

De är strategiska sex stycken och lyder kortfattat enligt följande:

Femkilometersstaden - den täta staden - Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Då gynnas gång- och cykeltrafik och staden blir kompakt funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet.

Mer stad! - Komplettering som vitaliserande kraft - Staden bör kompletteras genom att lägga nya stads kvarter intill gamla. "Mer stad" uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstads kvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar - Nya täta stadsdelar bör byggas intill befintliga glesare stadsdelar. Med fler boende kan befintlig handel och annan service stärkas. På sikt ger det möjligheter för ett utvecklat stadsliv och ett nytt utbud av service.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder - Ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. På så sätt kan stora grupper boende och yrkesverksamma erbjudas en kollektivtrafik med hög turtäthet, 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 trafikutor 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 den täta staden blir de offentliga rummen allt viktigare. De offentliga rummen ska generellt utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk med plats för rekreation och grönska. Där finns liv och rörelsedagar och kvällar, under alla årstider.

Alla ska vara med - En hållbar stad kan bara byggas med de som ska leva i staden. All planering ska genomsyras av öppenhet, demokrati och jämställdhet. Vi ska utveckla det offentliga rummet så att alla, flickor och pojkar, kvinnor och män kan vistas där på lika villkor. Utgå från barn, ungdomar och personer med funktionsvariation vid byggandet av staden – det leder till en stad för alla!

Utvecklingen av Norra Ön inordnas i princip under alla utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt och bidrar till den önskvärda förtätningen av Umeå stad. Genom förtätningen sammanbinds och tillgängliggörs staden ytterligare vilket innebär en ökad rörlighet i staden med ökade flöden av människor och verksamheter. Detta skapar i sin tur ökad trygghetskänsla i staden. En tät kompakt stad gör alternativ till bilen såsom gång, cykel och kollektivtrafik mer konkurrenskraftiga. Genom redan genomförda men också kommande dialoger i bred representation, läggs grunden för att Norra Ön blir en stadsdel för alla.

Norra Ön – en regional resurs och ett viktigt bidrag till stadens hållbara tillväxt

Planeringen för Ön utgör ett gott exempel på Umeås strävan att bygga ekologiskt, ekonomiskt, tekniskt såväl som socialt hållbart. Diskussionerna kring Öns utbyggnad har kretsat kring avvägningen att uppnå en tät och attraktiv bebyggelsemiljö som tar tillvara det centrala läget i staden (handel, forskning, arbetsplatser etc.) och närheten till älven, samtidigt som den miljömässiga påverkan på den befintliga bebyggelsen blir acceptabel och värdefulla naturmiljöer bevaras. I första hand gäller det effekterna från biltrafiken med en ”bilsnål” planering för Ön, där de boende och verksamma på Ön i första hand använder andra färdmedel än bilen för många av vardagsresorna. Det gör att t.ex. tidig etablering av gång- och cykelförbindelserna har haft stor prioritet i planeringsarbetet. Den valda exploateringen på upp till 2 800 nya bostäder på Öns norra del ger möjlighet att hålla nere boendekostnaderna för bostadskonsumenter eftersom många är med och delar på kostnader för gator, ledningsdragningar och den höga tillgängligheten med nya broar m.m. En tätare exploatering bidrar även till bättre förutsättningar för service i den nya stadsdelen.

Det unika läget mitt i Umeälven med närhet till centrum och med cykelavstånd till flygplatsen och det största arbetsplatsområdet vid universitetet och sjukhuset samt Botniabanans resecentra Umeå Östra betyder att utvecklingen på Ön är av strategisk betydelse både för kommunen och för hela regionen. Ön kan bli den mest eftertraktade bostadsmiljön i norra Sverige. En sammanhängande grönstruktur och nyttjande av strandmiljöerna och Öns norra och södra spets som offentliga rum kan även bidra till en rekreativ upplevelsemiljö i älvslandskapet. Attraktiva boendemiljöer och verksamhetsmiljöer kan skapas på Ön med en bebyggelse som utformas utifrån hållbarhetsaspekter och Umeås särart. Vattennära miljöer med publika strandområden är viktiga faktorer för Umeå som tillväxtort. På Ön kan dessa skapas även med hänsyn till eventuella klimatförändringar som högre vattennivå i Umeälven.

Norra Ön har mycket goda förutsättningar att bli en förebild för hållbar stadsutveckling. Kopplingen till de innovativa miljöerna vid Umeå universitet, bland annat det angränsade Konstnärliga campuset

med Design-, Arkitekt- och Konsthögskola samt flera innovationshubbar, möjliggör spännande framtida samarbeten. Med sin närhet till Umeå flygplats är Norra Ön också en av Sveriges absolut mest lättillgängliga platser för internationella delegationer att besöka. Tillsammans med närliggande nationella och internationella pilotstadsdelar (t.ex. Smarta Universitetsstaden och Hållbara Ålidhem) utgör Norra Ön och Umeå en test- och demonstrationsarena för hållbar stadsutveckling av potentiellt högsta internationella klass.

Betydande faktorer som begränsar möjligheten till alternativ bebyggelseutveckling i staden

Genom Umeå flyter Umeälven som historiskt präglad bebyggelseutvecklingen och strukturen i centralorten. Älven är en av stadens stora rekreativa resurser för dagens och framtidens umebor men utgör dock samtidigt en barriär mellan stadens södra och norra sida. Staden har av naturliga skäl brett ut sig längs älven och framförallt på norra sidan. En utveckling på lång sikt av de utpekade områdena Brännlandsberget i väster och Tegelbruksberget i sydöst på denna sida älven kommer i enlighet med bebyggelse scenariot innebära stadsgränser i dessa delar av staden.

I början av föregående sekel etablerades Försvarsmakten i Umeå. Utvecklingen för försvaret har genom åren påverkat bebyggelseutvecklingen och nuvarande verksamhet på I20-området ger sitt påtagliga fotavtryck i staden (450 ha inom 3,5 km från centrum, 1 200 ha sammantaget). I20-området bildar norrifrån en mer eller mindre obebyggd kil som med sin spets i princip når stadens centrum runt vilket dagens Umeå växer. Processer pågår för att möjliggöra stadsbebyggelse i området. Om än att I20 inräknas i bebyggelse scenariot och utgör en betydande faktor för att Umeås framtida tillväxt ska bli hållbar är det för dagen inte självklart att området kommer tillgängliggöras för stadsutveckling under överskådlig tid. Nuvarande riksintresse för Totalförsvarets militära del och dess påverkansområde determinerar gällande situation på I20-området.

Röbäcksslätten som är Norrlands största sammanhängande jordbrukslandskap och utgör med sin utbredning i princip en sydvästlig stadsgräns för staden på södra sidan älven. Detta bortsett från en utstickare med Röbäck och kommande anslutande bebyggelseområde öster om Skravelsjö. Slätten har rekreativa värden som kan arbeta för framtidens Umeå och det bedrivs ett aktivt jordbruk i området. Stora delar av slätten är dessutom klassat som Natura 2000-område enligt habitatdirektivet och fågeldirektivet SPA.

I anslutning till Röbäcksslätten i sydost ligger flygplatsen Umeå Airport. Flygplatsen är utpekad som riksintresse för Flyg och med sitt centrumnära läge har det stort lokalt och regionalt allmänintresse. Förutom att den har stor inverkan på möjligheterna till fortsatt bebyggelseutveckling vid dess absoluta närhet utgör även riksintressets påverkansområden med hänsyn till buller respektive flyghinder faktorer som inverkar på möjligheterna till stadsutveckling. Utbredningen av buller som preciseras i riksintresset har en mindre inverkan på möjligheten att åstadkomma störningskänslig bebyggelse såsom bostäder i staden. Desto mer påtaglig är påverkansområdet med hänsyn till flyghinderytan som sätter ett tak på 52,4 möh 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. Se exempelvis pågående planering på Lilljansberget och Tomtebostrand.

I sammanhanget är det värt att nämna jordbruksmarken på Rödäng som har förhållandevis dåliga markförhållanden och anslutande vattenskyddsområdet/riksintresse Vattenförsörjning längre utåt från staden. Vidare Stadsliden och Nydala som tillsammans med älvslandskapet utgör den framtida förtätade stadens stora gröna resurser för rekreation. Därtill nätverken av kopplingar mellan dessa som ingår i den gröna infrastrukturen för artspridning.

Om än att det finns bebyggelse-scenariot och utvecklingsstrategier som gynnar en hållbar utveckling för staden och där målet är att undvika en stadsutbredning finns sammantaget många faktorer enligt ovan som samverkar med planeringsinriktningen. Detta utifrån inriktningen att åstadkomma ett sammanhängande stadslandskap som har vinster utifrån alla hållbarhetsaspekter.

Allmän intresse som inte kan inte tillgodoses utanför området

För att möjliggöra önskad bebyggelseutveckling enligt scenariot och utvecklingsstrategierna kommer ett upphävande av strandskyddet för ett begränsat antal områden enligt kap. 7 § 18 c punkt 5 i miljöbalken få principiell betydelse för kommunens långsiktiga bostadsbehov och tillväxtambitioner i sin helhet. Tätortsutveckling i form av bostäder och verksamheter i dessa områden utgör därmed ett mycket starkt allmänt intresse. Att förr eller senare tillgodose detta intresse någon annanstans än vad som anges i översiktsplanen innebär stora avvikelser gentemot kommunens långsiktiga mål om en hållbar utveckling. Det vill säga områden som ligger utanför de strukturer och principer som anges i bebyggelse-scenariot och utvecklingsstrategierna. Motivet om tätortsutveckling för berörda områden har således ett tydligt samband med kommunens möjligheter att i slutänden åstadkomma hållbar tillväxt. En utveckling av Norra Ön ingår som ett av dessa fåtaliga områden.

Nollalternativ

En utveckling av Norra Ön innebär ett möjliggörande av upp till 2 800 bostäder, verksamhetslokaler och tillskott på andra mervärdesskapande funktioner som beskrivs enligt ovan. Norra Ön har potential att hysa ca 6 000 personer på en yta av 42 ha. Befolkningsmässigt motsvarar detta ungefär Holmsunds tätort (5 969 personer år 2019), omlandet ej medräknat, där själva orten upptar en yta på 752 ha.

För att tillgodose det tillskott som kan möjliggöras på Norra Ön på annan plats utanför området bör det för det första sättas i relation till det vägledande bebyggelse-scenariot för hållbar tillväxt. Tillskottet är av sådan magnitud att det är svårt att se hur det strukturellt ska kunna inlemmas så att en hållbar utveckling enligt scenariot kan vidmakthållas. En helt ny tätort i paritet med exempelvis Holmsund med grundläggande utbyggda samhällsliga faciliteter på en lämplig plats i kommunen faller oräknat på sin orimlighet. Detta utifrån ekonomiska incitament i första hand. Om än att goda kopplingar till kollektiv infrastruktur såsom buss eller järnväg kunde möjliggöras vid denna hypotetiskt lämpliga plats skulle risken även vara överhängande att det relativa bilanvändandet skulle öka. Följaktligen skulle trafikbelastningen i centralorten med de fortsatt centrala målpunkterna öka med negativa konsekvenser för luft och sedermera trängsel. De områden och de andelsfördelade nivåerna i bebyggelse-scenariot skulle helt enkelt snedfördela den övergripande trafikstrategi vilket skapar en ohållbar situation.

För att tillgodose det tillskott som kan möjliggöras på Norra Ön på annan plats utanför området är det således tvunget att hitta en plats där man någorlunda kan dra nytta av befintlig infrastruktur, service och närhet till de fortsatt centrala målpunkterna i centralorten. Med tanke på tillskottets magnitud är en plats inom eller i anslutning till centralorten således relevant om utbyggnaden ska kunna inordnas i den övergripande hållbarhetstanken. Med tanke på de betydande faktorerna som nämnts tidigare som begränsar möjligheter till bebyggelseutveckling samt de områden som redan inräknats i bebyggelse-scenariot i staden, finns väldigt få områden där bebyggelsen kan tillgodoses. Detta såtillvida prövning som går emot andra principiella bestämmelser i miljöbalken ska undvikas eller att de större gröna resurserna som exempelvis Stadsliden, området vid Nydasjön eller älvlandskapet vid Backen ska kunna få förbli orörda.

Det finns ingen annan alternativ lokalisering där plats för upp till 2 800 bostäder eller 6 000 personer i anslutning till centralorten så att en hållbar utveckling enligt utvecklingsstrategierna ska

kunna kan följas. En grundförutsättning för nya bostadsområden bortom fem kilometer från centrum och Universitets- och sjukhusområdet är att det finns en tillgänglig kollektivtrafik. Det finns samtidigt ett starkt ekonomiskt incitament att byggandet av flerbostadshus avtar i snabbare takt ju längre ut från centrum man kommer i relation till exempelvis småhus. Detta enligt rapporten Bostadspriser och ekonomiska förutsättningar för att bygga i Umeå kommun År 2011–2017. En utveckling av ett bostadsområde bortom exempelvis Brännlandsberget, Tegelbruksberget, området öster om Skravelsjö eller Ersmark, innebär enligt gällande bostadsmarknadsmässiga förutsättningar att bostadsområdet i huvudsak troligast kommer att utgöras av småhus. Med en hög genomsnittlig hushållsstorlek på 3.13 (nuvarande situation i Ersmark) skulle det i sammanhanget krävas ca 2 000 småhus för att inhysa 6 300 personer. Ifall dessa skulle byggas på en och samma plats skulle det bli ett småhusområde med markanspråk som saknar motstycke i Umeå. Uppdelat i flera områden skulle det krävas nästan fyra Ersmarksområden (ca 520 bostäder med viss variation i bostadstyper) fördelade runt centralorten som förmodligen sammantaget skulle ta ännu mer markyta i anspråk. Vid sidan av att detta skulle gå emot de grundläggande ambitionerna om att undvika stadsutbredning och glesa strukturer skulle dessutom risken vara stor att det relativa bilanvändandet ökar trots en hypotetiskt tillgänglig och attraktiv kollektivtrafik i dessa ytterområden. Således en utveckling som går emot den integrerade bebyggelse- och trafikstrategi.

Strandskydds upphävande

I följande avsnitt redogörs avvägningar som legat till grund för planens utformning och som syftar på att uppnå en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling på Ön, säkrar allmänhetens tillgång till stränder och bevarar goda livsmiljöer för växter och djur.

Fördjupning för Ön (FÖP Ön)

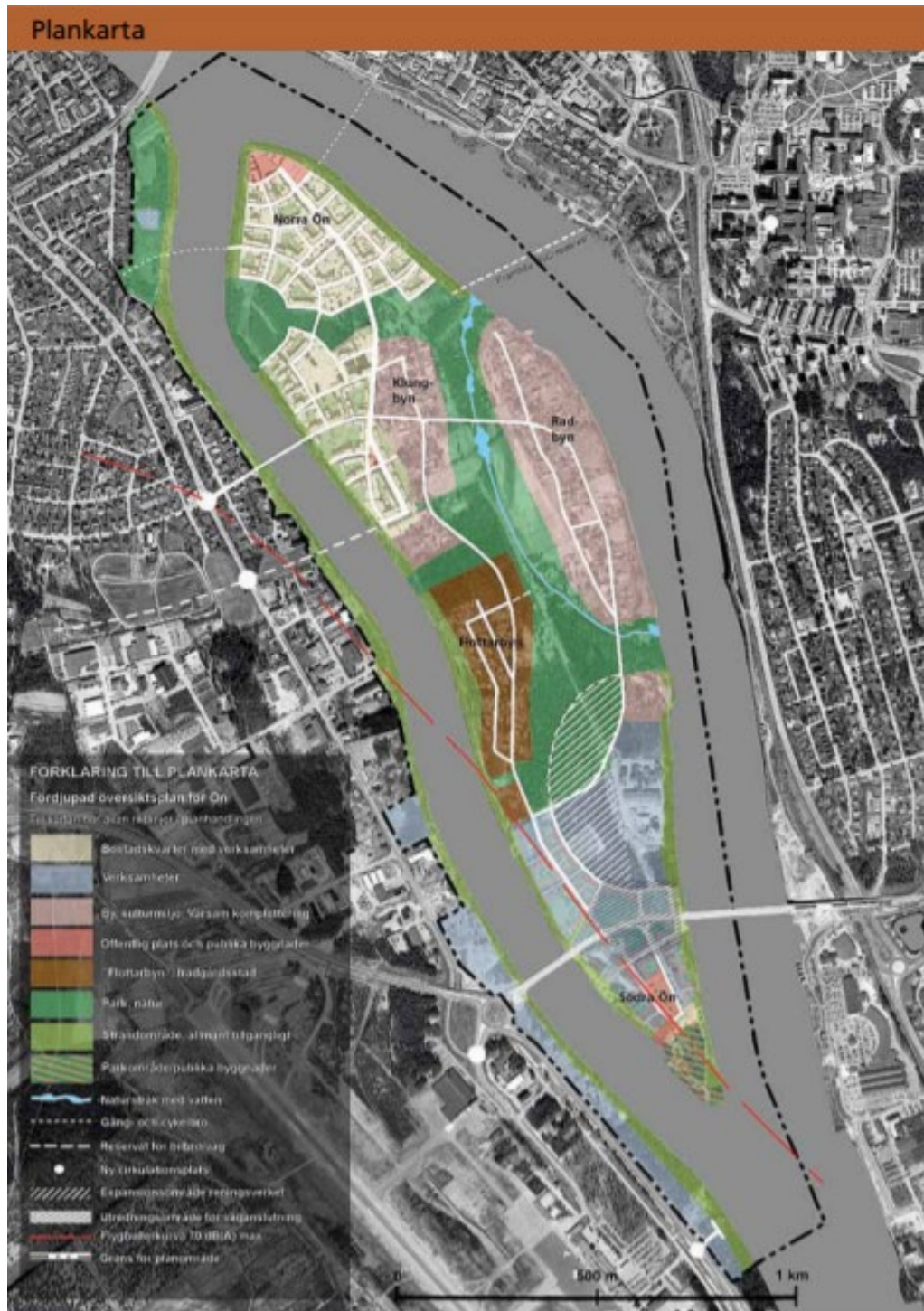
Trots att strandskydd gäller idag är tillgängligheten till Öns stränder i praktiken mycket begränsad för en bredare allmänhet eftersom få anlagda stigar finns att tillgå och området kan endast nå från staden via bron i förlängning av Övägen mot Norra Obbolavägen på Östteg.

För att bedöma konsekvenserna av upphävandet av strandskyddet för växt- och djurlivet har Umeå kommun i samband med framtagande av fördjupning för Ön valt att kartlägga detta i ett större perspektiv för hela Umeå- och Ångermanlands län. Kartläggningen visade att lövskogsriddåerna längs Öns stränder utgör en bråkdel av Umeå- och Ångermanlands länets strandnära lövskog med höga naturvärden. Lövskogsriddåerna längs Öns stränder fyller dock en viktig funktion som spridningskorridor för de arter som är bundna till lövskogsmiljöer och förflyttar sig längs stränderna. Därför är det viktigt att en del av stränderna bibehåller en del av sin lövskog även om de samtidigt görs lättare tillgängliga. FÖP Ön föreslår att lövskogsriddåerna längs stora delar av strandpartierna efter Lillån på både Tegs- och Ösidan samt i anslutning till grönstråket i norr som vätter mot Storån och på delar av Öns sydspets bli kvar. Bebyggande av Ön enligt FÖPens förslag innebär att hälften av lövskogarna med höga naturvärden försvinner medan hälften kan bibehållas, FÖPens mål är dock att minst 9 ha av befintliga strandskogar inom FÖPns gränser ska bevaras.

Exploateringen av Ön bedöms ha stor påverkan på den lokala biologiska mångfalden men ingen betydande påverkan för biologisk mångfald knuten till älvs- och strandmiljöer längs hela älvsområdet inom Umeå kommun⁴.

FÖP Ön anger inriktningsplanering för bebyggelseutveckling för området. På Norra Ön ska en ny tät och attraktiv stadsdel med ekologisk inriktning och bilsnål planering växa fram.

⁴ Fördjupning för Ön 2008, aktualitetsfärklarad 2016

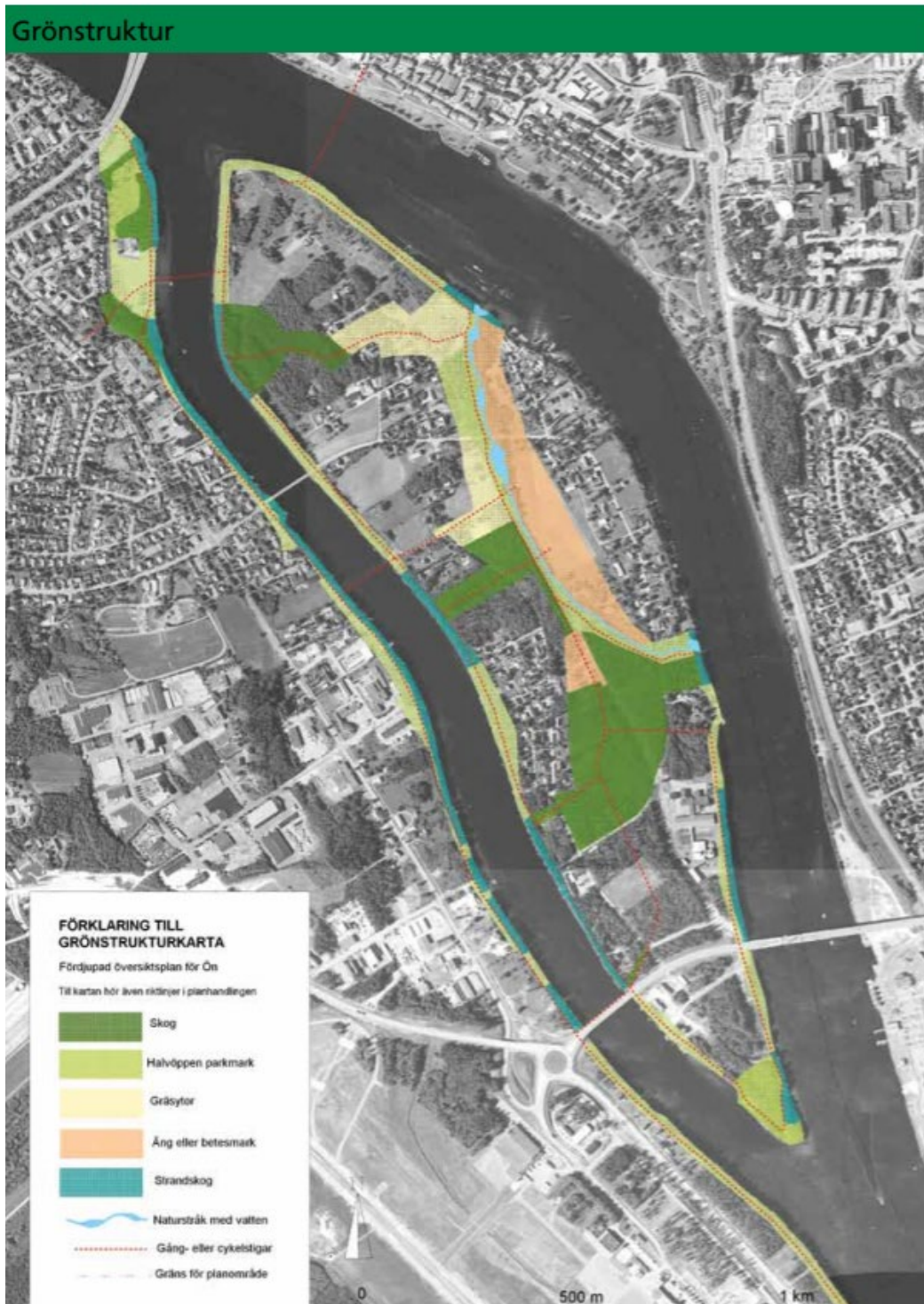


Figur 4: Markanvändningskarta fördjupning för Ön.

FÖP Ön medger blandat bebyggelse för upp till 2 500 enheter, bostäder i huvudsak men även verksamheter och infrastruktur. Planering för en gång- och cykelbro mot centrum och en mot Teg men även en ny bilbro mot Teg är vital för att öka tillgängligheten till Ön. Även ett reservat för gång och cykel mot Umeå Östra medges. Tillkommande bebyggelse placeras minst 20–25 m från strandbrinken för att säkra fri passage längs med stranden.

Den föreslagna exploateringen av Ön ställer höga krav på att tillgång till gröna närområden och dess utbud av lek, motion och naturupplevelser säkras vid planläggning av området. Strukturplan i fördjupning för Ön redovisar en sammanhängande grönstruktur med allmän tillgängliga stränder och anlagda strandpromenader där strändernas naturvärden beaktas.

Stora delar av strandbrinkarna på Ön och längs med Lillån på Tegssidan är bevuxna strandskogar som är värdefulla naturmiljöer av vikt som spridningskorridor för många arter. Strandskogar tillhandahåller även värdefulla ekosystemtjänster som till exempel skydd mot erosion. Enligt riktlinjer i översiktsplanen ska minst 9 ha av strandskogar rund Ön och längs Lillån på Tegssidan bevaras. Utbredningen av strandskogar ska följas upp kontinuerligt och strandskogar som tas i anspråk för annan markanvändning bör kompenseras.



Figur 5: Grönstrukturkarta redovisar 7 ha utpekade i FÖP strandskogar som ska bevaras. Bevarande värda strandskogar redovisas på illustrationen med turkos färg.

Inför planläggning av Norra Ön har en uppföljning av utpekade i översiktsplanen strandskogar gjorts. Uppföljningen visar att ca 1,5 ha av strandskogarna tagits bort för att anlägga erosionskydd på en del av utpekat strandområdet längs med Lillån på Tegssidan samt utanför reningsverket på Södra Ön. Därutöver har mindre delar av strandskogen avverkas för att anlägga privata bryggor.

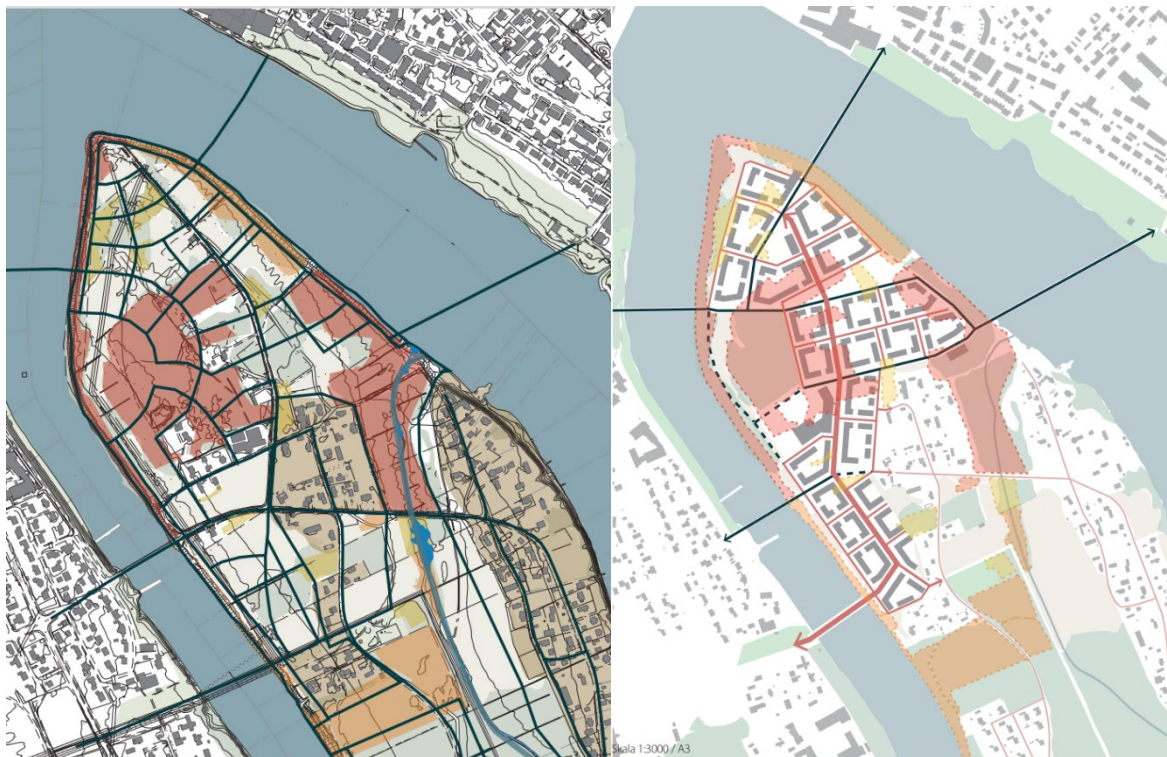
Under senaste år har ca 3,7 ha lövskog säkras i detaljplan. Planläggning av ytterligare 1,8 ha av lövskog på Tegssidan är pågår:

- Detaljplan för Ön 2:13 m.fl (280—P2017/16) - säkrar 3,2 ha lövskog
- Detaljplan för Spaken 2 – 4 m.fl. (2480K-P2016/19) – säkrar 0,37 ha lövskog
- Drevet 1 m.fl. granskningsversionen september 2020 – säkrar 1,8 ha lövskog

Sammanlagd skyddas 5,3 ha strandskogar i detaljplan. Framtagande av skötselplan för aktuella strandskogar är pågår, skötselplanen ska gynna skogens naturvärden och förbättra tillgängligheten till strandområdena. En gång och cykelväg planeras längs med Lillåns stranden på Tegssidan.

Planförslaget

Planområdet är ca 34 ha varav 21 ha utgörs av mark som omfattas av strandskyddsbestämmelser. Strandområdet består av lovdominerade strandskogar, skog på gammal åkermark, brukat jordbruksmark, öppen- och igenväxande öppenmark samt några småhustomter. För att möjliggöra bebyggelse och säkra planens genomförande upphävs strandskydd inom ca 5 ha strandområdet varav ca 2 ha berör område med befintlig vegetation skog/lövskog.



Figur 6: Överlagring av naturvärdeskarta och förslag till exploatering av Norra Ön. Till vänster planstruktur FÖP Ön, till höger förslag till detaljplan för Norra Ön. Illustrationer SWSM 2020.

Syftet med planen är att utveckla en ny stadsdel i centralt läge som är av strategisk betydelse för kommunens arbete med långsiktigt hållbar tillväxt och bebyggelseutveckling. Norra Ön ska planläggas som en tät kvarterstruktur och samtidigt göra utvalda delar av strandområdet tillgängliga och attraktiva för rekreation. För att kunna utveckla Ön på det sätt som bedöms som sammantaget bäst för hela Umeå behöver strandskyddet upphävas inom delar av planområdet.

Ön med sitt unika läge har en stor potential att utvecklas till en långsiktigt hållbar stadsdel. Den planerade nya stadsdelen med sin genomtänkt bebyggelsestruktur och gena kopplingar mellan olika målpunkter inom och till och från angränsande stadsdelar bidrar till att göra hela stadens utbud tillgängligt för fler. Med närhet till natur, rekreation, centrum och med cykelavstånd till flygplatsen och det största arbetsplatsområdet vid universitetet och sjukhuset samt Botniabanans resecentra Umeå Östra ska den nya stadsdelen ge långsiktiga fördelar till samhälle på kommunal och regional nivå.

Ett flertal utredningar har tagits fram som underlag till planarbetet, naturvärdesinventering, häckfågelinventering, fladdermusinventering upprättats. Naturmiljöernas nyttor och detaljplanens konsekvenser för stödjande, reglerande och sociala ekosystemtjänster har kartlagts med hjälp av en ekosystemtjänstanalys.

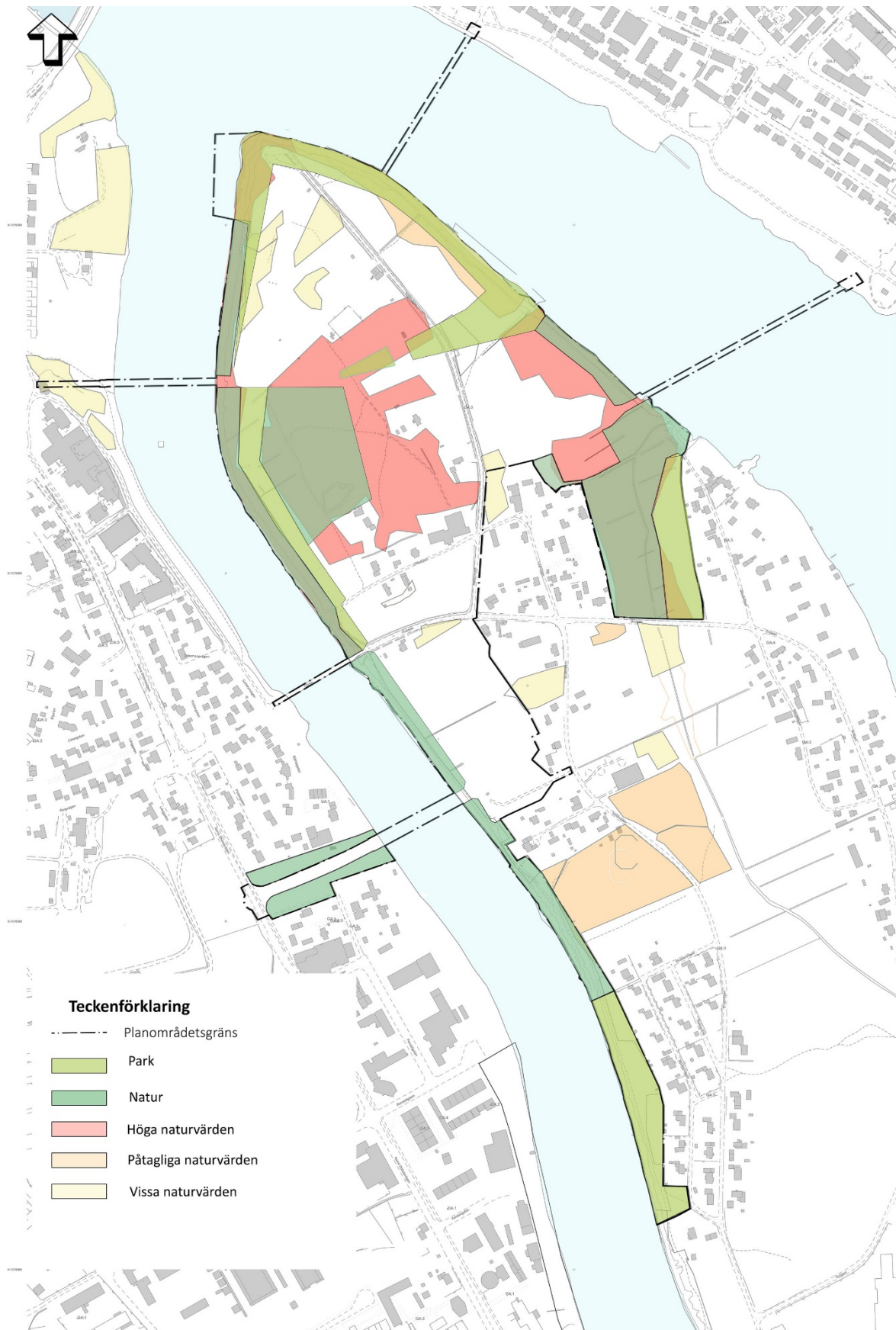
Planområdets strandskogar är viktiga naturmiljöer av betydelse för biologisk mångfald men också skyddar strandniporna från erosion. Inom strandområdet ska heltäckande vegetation med träd och buskar upprätthållas, skador i marktäcket ska undvikas för att minska skador från regn med efterföljande risk för erosion. För att tillgodose efterfrågan på rekreationsytor för fysiska och sociala aktiviteter planläggs strandområdet längs med Öns norra spets samt delar av östra strandområdet som park. Del av västra stadsdelskogen sparas men på grund av sin placering kommer att nyttjas flitigt för sociala ändamål vilket på sikt påverkar platsens naturvärden.

Planförslaget möjliggör upp till 2 600 nya bostäder och ca 2 000 m² verksamheter i form av skola, förskola och service i bostädernas bottenvåningar på utvalda platser, samt mobilitetsanläggningar. Tre gång- och cykelbroar som binder samman Ön med staden och Tegsområdet planeras. Promenad- och cykelvägar iordningställs runt hela bebyggelseområdet och ansluter övriga delar av Ön. På utvalda av strandområdet kommer stigar och trappor från gång- och cykelstråket att skapa kontakt med vattnet. Planförslaget innebär att allmänhetens tillgång till stränderna och upplevelsevärden som är förknippade med vattenkontakt kommer att förbättras.

En sammanhängande grönstruktur som förstärker förbindelsen mellan löv- och strandskogar på Ön och lövskogsidån efter Lillån på Tegssidan bevaras. Lövskogarnas funktion som spridningskorridor för de arter som är bundna till lövskogsmiljöer och förflyttar sig längs med stränderna bibehållas. Befintliga promenadstråk bevaras samtidigt som utvalda delar av stranden utvecklas och görs tillgängliga för fler.

Detaljplanen syftar även på att säkra allmänhetens tillgång till strandområde och bevara goda livsvillkor för djur – och växtlivet genom att spara väsentliga delar av skogens ekologiska funktioner och naturvärden och planlägga ca 5,7 ha befintlig strandvegetation som **[NATUR]**. Därtill sparas även ca 2,5 ha av befintlig vegetation i skogen som ligger central i planområdet. Område för fri passage säkerställs genom att utöver **[NATUR]** planlägga återstående delar av strandområdet som allmänplats **[PARK]**. Natur- och parkområde längs med stranden är minst ca 25 meter bred i sin smalaste del med undantag för strandområdet i anslutning till en befintlig fastighet söder om den planerade bilbron. Planförslaget bedöms därför inte motverka strandskyddets syfte om att säkra allmänhetens tillträde till strandområde.

Sammanfattningsvis anser Umeå kommun att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken för att upphäva strandskyddet i enlighet med planförslaget och att bedömning är att detta inte påverkar allmänhetens tillträde till strandområdet utan skapar och säkrar förutsättningar att öka tillgängligheten till platser som idag inte är tillgängliga.



Figur 7: Planförslagets Schematisk redovisning av planområdets naturvärden och förslag till bevarande i detaljplan.

Sammantaget bidrar detaljplan för Norra Ön att förverkliga FÖPens mål om att spara minst 9 ha av Öns och Teks strandskogar. Planen innebär att sammanlagd 11 ha av utpekade strandskogar skyddas i detaljplan.

Dispens för anläggningar på allmän plats

I planförslaget avses strandskyddet upphävas för kvartersmark, allmänna gator och torget som ligger inom strandskyddat område. För uppförande av dispenspliktiga anläggningar på allmän plats, som till exempel bryggor, lekplatser m.m. ska dispens från strandskydd sökas.

Dispens för broar och infrastruktur (7 kap. 18 § miljöbalken)

Kommunen behåller strandskyddet och har för avsikt att söka strandskyddsdispens istället för att upphäva strandskyddet för att möjliggöra planerade broar. Detta görs i samband med projektering. För att kunna genomföra dessa åtgärder kommer även tillstånd för vattenverksamhet att sökas. Strandskyddsdispens och tillstånd för vattenverksamhet hanteras i ett separat projekt. Dispens från strandskydd för broar och infrastruktur enligt 7 kap 18 § punkt 3 miljöbalken MB ska sökas för uppförande av planerade gång- och cykelbroar och ny bilbro.