Översiktsplan Umeå kommun - tematiskt tillägg

Umeås nästa steg i stadsutvecklingen

med miljökonsekvensbeskrivning MKB

Samrådsversion november 2026



UMEÅ KOMMUN

Översiktsplan Umeå kommun - tematiskt tillägg för

Umeås nästa steg i stadsutvecklingen

Produktion:
Strategisk utveckling, Umeå kommun

Politisk styrgrupp:
Kommunstyrelsens planeringsutskott

Projektgrupp:
Verksamheter vid Umeå kommun har på olika sätt bidragit till i planförslaget däribland; Strategisk utveckling, Mark och exploatering, Detaljplan, Bygglov, Miljö och hälsoskydd, Gator och parker, Fritidsförvaltningen, Kommunikation samt Vakin. Sammanställning av planförslaget har gjorts av en arbetsgrupp inom Stadsledningskontoret;
Fredrik Forslund, samhällsplanerare
Pernilla Helmersson, samhällsplanerare och projektledare
Hanna Jonsson, samhällsplanerare
Daniel Lindström, samhällsplanerare
Cecilia Akanga Akech, infrastrukturstrateg

Webbplats: www.umea.se

Omslagsbild: AI-skiss, Umeå kommun
Metodutveckling AI-skisser: Villiam Wänstedt
Drönarbilder: Fredrik Larsson
Illustrationer och siluetter: Henson kommmunikation
Övriga foton, kartor, grafik och illustrationer: Umeå kommun. .

Innehållsförteckning

1. Umeås nästa steg - en stad planerad för livet 4

1.1 Vision..... 4

1.2 En stärkt stadsstruktur med fokus på närhet..... 5

1.3 Storstadsalternativet i norr 7

1.4 De strategiska förflyttningarna 8

1.5 Politiskt uppdrag och mål 10

1.6 Planprocess och relation till andra översiktsplanedelar..... 11

2. Planförslaget 12

2.1 Närhetens betydelse för stadsutveckling och lokalisering 13

2.2 Strukturerande delar - kärnor, noder, urbana stråk 15

2.3 En stärkt stadsstruktur för vardagens omsorg, omtanke och gemenskap..... 23

2.4 Bebyggelse, stadsbild och framtidens kulturmiljöer 25

2.5 Utveckling av parker och gröna värden..... 28

2.6 Trafik och mobilitet och framtida förutsättningar..... 31

2.7 Vad krävs för att nå målen? 32

3. Genomförande 39

4. Planförutsättningar 40

4.1 Metodik 40

4.2 Centrala stadsdelarna och Universitetsstaden..... 41

4.3 Västra stadsdelarna..... 45

4.4 Haga- Sandbacka, Berghem -Fridhem 52

4.5 Ersboda och Marieområdet..... 58

4.6 Östra stadsdelarna 64

4.7 Tegsområdet 70

5. Miljökonsekvensbeskrivning 74

1. Umeås nästa steg - en stad planerad för livet

1.1 Vision

- Fler människor ska få nära till mer.
- Tillsammans bygger vi ett starkare mer levande och hållbart Umeå.



Den nära staden

Umeå har under lång tid utvecklats med ambitionen att skapa en socialt hållbar, jämställd och växande stad. Genom satsningar på närhet, kollektivtrafik, parker, offentliga rum och blandade boendeformer har viktiga grunder lagts för det Umeå vi känner idag. Nu tar vi nästa steg!

Umeå har förutsättningar att fortsätta växa som en av norra Europas mest attraktiva kunskaps- och livsmiljöstäder. Med en tydlig riktning för stadens utveckling kan offentliga och privata initiativ tillsammans omsätta stadens utvecklingskraft i nya bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och stadsmiljöer. Tillsammans stärker de både tillväxten och livskvaliteten. Genom att samla utvecklingen till platser där fler människor får nära till mer skapas ett starkare, mer levande och mer hållbart Umeå. Varje steg i stadens utveckling bidrar till att förstärka dessa värden.

Umeås nästa steg handlar ytterst om en förflyttning: från en stad planerad för funktioner och transporter till en stad planerad för människor, närhet, omsorg och långsiktigt hållbart värdeskapande. Utvecklingen kommer dock behöva ses i långsiktigt perspektiv och ske successivt över lång tid. När värden tillförs kontinuerligt sker förbättringar av staden steg för steg.

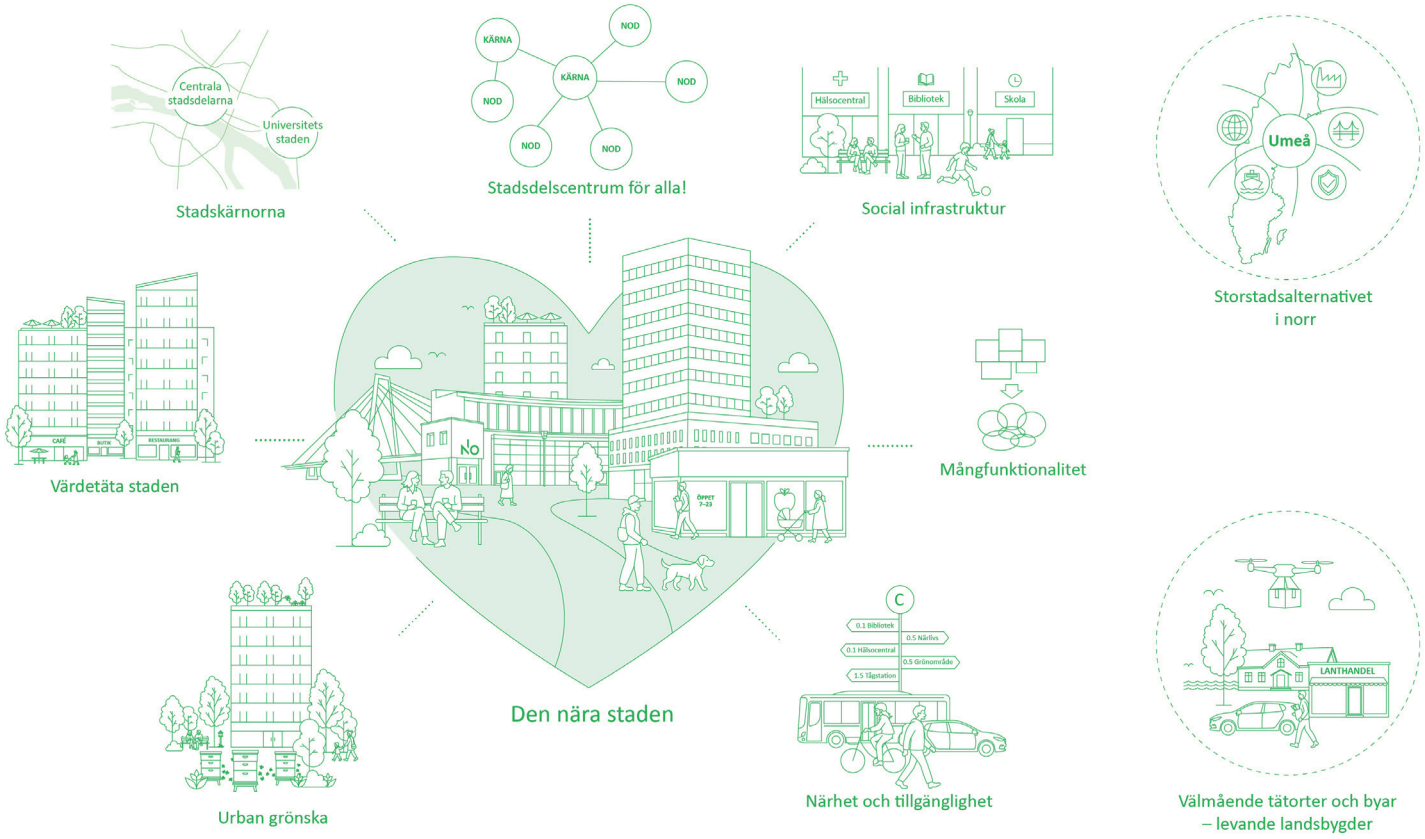
Staden växer behöver inte bara fler bostäder, arbetsplatser och gator byggas. Vi behöver också stärka de sammanhang som gör vardagen enkel, trygg och meningsfull. Därför riktas fokus i denna plan mot människors vardagsliv – hur vi möts, tar hand om varandra, rör oss, arbetar, lär oss, umgås och lever våra liv.

Målet är ett Umeå där fler har nära till det som betyder mest i vardagen. Där barn kan växa upp med trygga mötesplatser nära hemmet, där äldre kan leva självständigt längre och där fler människor möter varandra i parker, på gator, i bibliotek, föreningslokaler och stadsdelscentrum. Genom kortare avstånd till vardagens funktioner stärks livskvaliteten samtidigt som stadens klimatavtryck minskar.

För att lyckas behöver staden utvecklas på ett sätt som bygger fler värden samtidigt. Varje investering ska bidra till ett rikare vardagsliv, starkare lokalsamhällen, bättre folkhälsa, ökad trygghet, större motståndskraft och en attraktiv stad för framtida generationer. Därför koncentreras utvecklingen till stadens kärnor, noder och stråk där fler människor kan få tillgång till mer inom kortare avstånd.

1.2 En stärkt stadsstruktur med fokus på närhet

Umeborna och deras vardagsliv står i fokus när Umeå tar nästa steg i stadsutvecklingen. Genom en stärkt stadsstruktur med fokus på närhet och promenadavstånd skapas förutsättningar för ett enklare vardagsliv och en mer socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stad.



Ryggraden i planförslaget handlar om att arbeta för en stärkt stadsstruktur med fokus på kärnor, noder och stråk samt ta steget till en hållar storstad som ger fler tillgång till närheter. Nycklarna handlar om att ta successiva steg, integrera och arbeta värdeskapande. Ambitionerna sker i ett sammanhang av det lokala omlandet liksom omvärlden och är inte minst avgörande för att andra satsningar i norr ska lyckas.

Planen innebär att en större del av Umeås framtida utveckling koncentreras till stadens två kärnor, Umeå centrum och Universitetsstadens centrala del, samt till stadsdelscentrum, urbana stråk och servicepunkter som tillsammans bildar en robust och sammanhängande stadsstruktur. Prioriteringarna skapar förbättrade möjligheter att nå målsättningarna. Siktet på ett enklare vardagsliv bygger på att fler får tillgång till närhet till rekreation, parker, människor, service och mötesplatser. Ett större fokus på korta avstånd stärker lokalsamhällena. Tätt och centralt blir helt enkelt genomförbart och hållbart. Genom att samla utvecklingen till kärnor, noder och stråk kan Umeå ta nästa steg mot en tätare, mer sammanhållen och hållbar stad där fler människor får nära till mer.

En koncentrerad stadsutveckling bidrar även till minskad klimatpåverkan genom att fler människor kan leva sina vardagsliv med kortare resor och ett minskat behov av ny infrastruktur. När befintliga gator, ledningsnät, servicefunktioner och kollektivtrafik nyttjas av fler människor används stadens resurser mer effektivt samtidigt som behovet av att ta ny mark i anspråk minskar. Därmed stärks både klimatnytta och resurshushållning.

Siktet på en stärkt social infrastruktur

Planen har kopplingar till och bidrar tydligt till att uppfylla kommunfullmäktiges fyra inriktningsmål om tillväxt, social hållbarhet och klimatmål. Ambitionen är att stärka det sociala och kulturella kapital som finns i Umeå och bygga vidare på en stad präglad av omtanke om människor och livsmiljöer. Umeå har länge arbetat framgångsrikt för en blandning av boendeformer. Det har lagt grunden för en stärkt social infrastruktur och för att utveckla lokalsamhällen, både i stadsdelar och byar, som en bärande del av stadens utveckling.

Fokus på centrala och attraktiva lägen

Förändringar i lagstiftning och omvärld innebär att kommunernas möjligheter att väga olika intressen mot varandra i stadsutvecklingen successivt har minskat. Fler regler styr idag, vilket gör det extra viktigt att använda de platser vi redan har för ny utveckling. Genom att utveckla staden, i centrala och attraktiva lägen, kan fler bostäder, arbetsplatser och verksamheter tillkomma där tillgängligheten redan är hög och där förutsättningarna är som bäst för att skapa närhet, stadsliv och hållbar tillväxt.

Värdeskapande som bas i att Umeå utvecklar nästa steg i sin egen planeringslogik

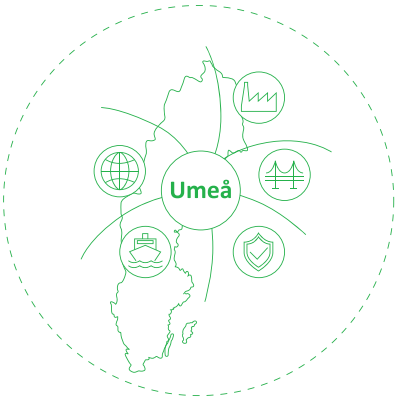
Värdeskapande ska ses som den röda tråd som planen vilar på. Inte ekonomiskt värdeskapande i första hand utan att varje investering skapar flera värden samtidigt. Till exempel; Ett nytt kvarter bygger bostäder och stärker kollektivtrafiken. Ett träd kan samtidigt bidra till klimatanpassning, biologisk mångfald och en attraktiv stadsmiljö. Ett bibliotek kan vara mötesplats, kulturmiljö och social infrastruktur, medan en gata också kan fungera som vistelseyta och klimatanpassning. Sammantaget blir detta en övergång från monofunktionella investeringar till investeringar som skapar flera värden samtidigt.

Begrepp som social infrastruktur, kärnor, noder och stråk samt vardagsomsorg utgör tillsammans delar av det planeringsramverk som beskriver Umeås nästa steg i stadsutvecklingen. Den nya planeringslogiken bygger vidare på tidigare beslutade grunder och förstärker dem genom ett tydligare fokus på täthet, närhet, social infrastruktur, robust stadsstruktur och omsorg.



Nästa steg. Planförslaget bygger vidare på kommunens sedan länge etablerade planeringsinriktning för hållbar tillväxt. Umeå var tidigt en pionjär inom modern stadsplanering och har genom långsiktighet och konsekvens skapat förtroende och långsiktiga spelregler för både invånare och byggaktörer. Umeå utvecklar med denna plan inriktningen såväl som sin sitt eget planeringsramverk.

1.3 Storstadsalternativet i norr



Storstadsalternativet i norr

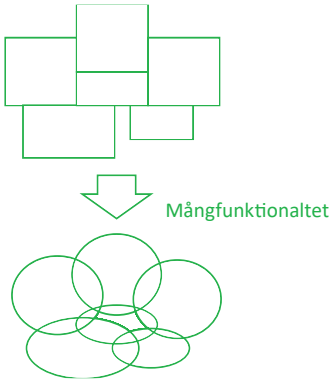
Umeås stadsutveckling sker i ett regionalt, nationellt och internationellt sammanhang där staden fungerar som en central nod mot regionen, Arktis och omvärlden, med starka logistiska och infrastrukturella kopplingar. I ljuset av den gröna omställningen, det förändrade säkerhetsläget och ökade krav på transport- och försörjningssystem finns ett tydligt behov av att stärka Umeås roll som regional motor. För att Umeå ska kunna ta denna roll krävs en stadsutveckling som stärker stadens attraktivitet, innovationskraft och förmåga att växa hållbart.

Inriktningen att utveckla Umeå som den internationella storstaden i Arktis bygger på positiva återkopplingar mellan befolkningstillväxt, mångfald, näringsliv, kultur och attraktiva livsmiljöer. Två kärnvärden är centrala: Umeå som internationell urban nod och Umeå som hållbar storstad. För att utvecklingen i norra Sverige ska lyckas behöver stadsutveckling, kunskapsekonomi och attraktiva livsmiljöer ges en tydligare strategisk betydelse. Umeås roll är att skapa förutsättningar genom tät, värdeskapande och hållbar stadsutveckling, samtidigt som nationella investeringar i kunskapsstäder behöver ses som en viktig del av norra Sveriges långsiktiga utveckling. Förverkligandet av den hållbara storstaden kräver långsiktiga investeringar i exempelvis mobilitetssystem och stadsomvandlingar.



Umeås stadsutveckling sker i ljuset av Umeås roll som internationell urban nod med ambitionen att utveckla Umeå som den internationella storstaden i Arktis. Synsättet behöver förändras att stadsutveckling och kunskapsekonomi ges samma strategiska betydelse som basindustri och traditionell infrastruktur.

1.4 De strategiska förflyttningarna



Syftet med planen är att beskriva förflyttningar som krävs för att Umeå ska kunna utvecklas som en tätare, mer sammanhållen och mer värdetät stad där fler människor får nära till mer.

För att Umeå ska kunna utvecklas från mellanstor stad till hållbar storstad krävs inte bara förändringar i den fysiska miljön. Även synen på stadsutveckling behöver förändras. Förflyttningarna nedan beskriver de viktigaste förändringarna i den planeringslogik som ligger till grund för Umeås nästa steg.

Den samlade förflyttningen kan sägas handla om att gå från en stad planerad för funktioner och transporter till en stad planerad för människor, närhet, omsorg och långsiktigt hållbart värdeskapande. Inom flera områden är Umeå redan ”mitt i steget” och kommit långt när det gäller förflyttningar, men arbetet blir tydligare när ”motsatser” eller tidigare utgångspunkter listas och kan ge ytterligare kraft att fortsätta omställningarna.

Förflyttningar som exemplifierar

Stadsstruktur

- *Från mer utspridd bebyggelseutveckling till koncentrerad* utveckling i en robust stadsstruktur. Tillväxt samlas i huvudsak där den ger störst nytta för människor, ekonomi, klimat och beredskap.
- *Från expansion utåt till utveckling inifrån och ut*. Befintliga kvaliteter och investeringar tas tillvara innan nya områden tas i anspråk.
- *Från täthet som konsekvens till täthet som strategi.* Bebyggelsens omfattning, höjd och volym prövas utifrån vilken stadsutvecklingskraft, vilket invånarunderlag och vilka urbana kvaliteter som behöver uppnås.
- *Från täthet som mått till täthet som möjliggörare.* Fler människor i strategiska lägen skapar förutsättningar för levande stadsdelar, mötesplatser och social infrastruktur.
- *Från enskilda exploateringar till strukturbyggande stadsutveckling.* Projekt bidrar till stärkning av stadens långsiktiga struktur. Kraftsamling i kärnor, noder och stråk som bygger underlag för service och stadsliv.

Människan och vardagslivet

- *Från mer fokus på fysisk infrastruktur till social infrastruktur.* Människan, vardagslivet och gemenskapen blir tydligare utgångspunkt för stadsutvecklingen.
- *Från kommunal service till social infrastruktur.* Skolor, bibliotek, kultur, vård, föreningsliv, parker och mötesplatser ses som delar av ett sammanhängande system som stärker vardagslivet. Offentliga funktioner samlas för att skapa levande stadsdelscentrum.

Stadsliv och mobilitet

- *Från mobilitet till närhet*. Fokus flyttas från att möjliggöra resor till att främja resor via korta avstånd.
- *Från bilstad till promenadstad.* Fokus på närhet förenklar val av gång, cykel och kollektivtrafik på ett naturligt sätt, samtidigt som bilen fortsatt har en viktig roll.
- *Från trafikseparering till trafikintegrerade stadsmiljöer.* Gator som tydligare platser för rörelse, möten och stadsliv – inte bara för transporter.

Förflyttningar som exemplifierar, fortsättning

Grönt, kultur och värdeskapande

- *Från mer enfunktionella ytor till mångfunktionella miljöer.* Samma plats kan samtidigt bidra till rekreation, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lek och möten.
- *Från ”park i park” till också ”park i gata”.* Grönskan integreras i hela stadsmiljön och blir en naturlig del av gator, torg och offentliga rum.
- *Från grönytor till urbana ekosystem.* Stadens grönska utvecklas för klimatnytta, biologisk mångfald, hälsa och sociala värden samtidigt.
- **Från fokus på enskilda arter till fokus på livsmiljöer och ekologiska samband.** Stad och omgivande landskap utvecklas som kompletterande delar av samma ekologiska system.
- *Från tekniska lösningar till naturbaserade lösningar.* Klimatanpassning och dagvatten-hantering integreras med stadens gestaltning och ekosystemtjänster. Stadens struktur stärker beredskap, resiliens och förmåga att möta förändringar.
- *Från anpassning till kulturmiljö till utveckling med utgångspunkt i platsens identitet.* Nya årsringar tillför värden samtidigt som stadens historia blir fortsatt läsbar.
- *Från bevarande av enskilda objekt till utveckling av stadens långlivade strukturer.* Från att spegla befintlig bebyggelse till att anta en ny nivå och den framtida stadsbilden.
- F*rån sektorsvis planering till helhetssyn.* Sociala, ekologiska, ekonomiska och kulturella värden utvecklas tillsammans.
- *Från kortsiktig exploatering till långsiktigt värdeskapande.* Investeringar ska stärka fortsätta att succesivt stärka stadens genomförbarhet, attraktivitet och motståndskraft över tid.

1.5 Politiskt uppdrag och mål

Uppdraget har handlat om att ta fram en ny översiktsplanedel för Umeås nästa steg i stadsutvecklingen som erbjuder en intresseväckande spelplan framförallt för de aktörer som ska bygga staden. Med inspiration från 15-minutersstadskoncepten visas steg till den hållbara storstaden. Tanken är att uppnå en förstärkning av tillväxtscenariot, visa på tätortens potentialer och ta materialet från stadsdelsdialogen vidare. Det handlar om att stärka Umeås förmåga att växa hållbart genom att skapa en tydlig och inspirerande riktning för stadsutvecklingen och stärka Umeås roll som etableringsort.

Genom att konkretisera nästa steg kan genomförandekraften i översiktsplanen öka, möjliggöra mål om bostadsbyggande och synliggöra potentialer om var det går att överprestera i utbyggnadstakten. Detta bidrar till en mer sammanhållen och resilient stad där fler stadsdelar erbjuder god tillgång till en utökad variation av service, arbetsplatser och rekreation utifrån närhetsprincipen.

Målen kan sammanfattas till;

- Stärka och utforska möjligheter att utveckla översiktsplanens tillväxtscenario med avstamp från kommunens visioner och tydliggöra tätortens potentialer för de mervärden tätheter skapar via förtätning, omvandling och nybyggnation.
- Inspirera till strukturförändrande grepp i stadsbyggandet genom att presentera en struktur där umebornas vardagsliv är i centrum med fokus på att stärka kärnor, noder och stråk och utforma en spelplan för aktörer som bygger staden, med tydliga möjligheter, roller och samverkansytor.
- Integrera nyare planeringsprinciper i Umeås kontext, med fokus på närhet och omtanke, blandning och platskänsla, hållbar mobilitet samt en utvecklad social och kulturell infrastruktur. Därtill bygga på och vidareutveckla underlag som inklusive täthetsanalyser, kollektivtrafikstudier och illustrationer.

För att dessa mål ska kunna uppnås krävs inte bara förändringar i den fysiska strukturen utan även utvecklade arbetssätt liksom en stärkt samverkan mellan kommunens verksamheter, civilsamhället och andra samhällsaktörer. Ett skifte i sätt där sektorsövergripande samverkan, nya lösningar och ett gemensamt ansvarstagande blir centrala för genomförandet.

1.6 Planprocess och relation till andra översiktsplanedelar

Arbetsgången för att ta fram en översiktsplan är reglerad i plan- och bygglagen och inrymmer flera möjligheter att tycka till. Aktuellt skede är samråd vilket innebär att ett första planförslag finns framtaget och som presenteras med syfte att öppna för att exempelvis kommunmedborgare, myndigheter, organisationer och kommunala verksamheter kan tycka till och lämna synpunkter.



Illustration planprocess. Vi är nu i fasen att genomföra ett samråd kring ett planförslag där synpunkter från medborgare, aktörer och exempelvis statliga och kommunala aktörer samlas in.

Umeås översiktsplan består många olika delar, både geografiska för olika områden och tematiska som berör särskilda frågor såsom vindkraft och strandskydd. Denna översiktsplanedel är ett så kallat tematiskt tillägg och har stöd i gällande översiktsplan kallad Fördjupning för Umeå, men utgör ett konkretiserande och tar steg mot att beskriva hur, och tydligare visa på stadens potentialer.

Både för landsbygden och inom tätorten finns så kallade översiktsplanefördjupningar för särskilda områden. Inom Umeå tätort finns fördjupade översiktsplaner för till exempel de centrala stadsdelarna, Ön och Nydala. Umeå har sedan tidigare en tematisk översiktsplanedel för landsbygden eftersom det fanns ett behov att lyfta landsbygdsfrågorna på ett samlat sätt och denna plan blir av liknande art med för stadens komplettering.

Denna nya översiktsplanedel gäller för tätorten Umeå, och har en sammanhållande roll för befintliga fördjupningar samt de stora projekten. Denna översiktsplanedel blir ett senare tillägg på de övriga översiktplanedelarna liksom en brygga till kommande planering och ingår i den kontinuerliga översiktsplanering. Integreringen till övriga delar av översiktsplanen kommer underlättas i takt med att steg tas till digital översiktsplan.

Samråd för översiktsplanedelen planeras ske under perioden 2026 11 10 - 2027 01 31. Planen beräknas kunna antas av Umeå kommunfullmäktige oktober 2027.

2. Planförslaget

Umeå har under lång tid arbetat målmedvetet med en stadsutveckling som bygger på tre grundprinciper: befolkningskoncentration, närhetsprincipen och medborgarnas delaktighet. Genom denna inriktning har staden successivt kunnat stärka lokala kvaliteter. Kollektivtrafiken har fått tätare turer, dagligvaruservice har i stor utsträckning kunnat behållas och utvecklas och satsningar har exempelvis genomförts på samtliga folkbibliotek. Tillsammans med byggaktörer har kommunen också arbetat långsiktigt för blandade boendeformer och stadsdelar. Det har bidragit till social hållbarhet och gjort det lättare för människor att bo kvar i sitt närområde när livssituationen förändras.

Med denna erfarenhet som grund är Umeå redo att ta nästa steg mot en tätare, mer sammanhållen och mer värdetät stad.

I detta avsnitt presenteras de principer och strukturstärkande grepp som ligger till grund för planförslaget. Utgångspunkten är att utveckla staden inifrån och ut genom att stärka kärnor, noder och stråk. På så sätt skapas bättre förutsättningar för bostadsbyggande, social infrastruktur, närhet och ett enklare vardagsliv. De följande kapitlen beskriver hur planens strategiska förflyttningar omsätts i den fysiska strukturen och i utvecklingen av olika delar av Umeå.



Visionsskiss. Umeås inriktning på att utveckla kärnor, noder och stråk handlar om att uppnå livsmiljöer och social infrastruktur för omsorg och omtanke och uppåå ett enkalre vardagsliv (Bilden är en AI-skiss där Blå vägen skymtar till vänster i bild och Maja Beskow syns bakom de närmsta kvarteren).

2.1 Närhetens betydelse för stadsutveckling och lokalisering

Möjliggörare för stadsutveckling

Täthet utgör en avgörande förutsättning för att uppnå den stadsstruktur som planförslaget eftersträvar. Umeå är i dag en relativt gles stad i förhållande till sin befolkning. Även med en fortsatt befolkningstillväxt kommer staden att vara glesare än många jämförbara universitets- och tillväxtstäder. Detta gör att det krävs en medveten koncentration av bebyggelse och funktioner för att skapa tillräcklig stadsutvecklingskraft. Det är i mötet mellan täthet, närhet och funktionell blandning som förutsättningarna skapas för levande stadsmiljöer, service, social infrastruktur och ett enklare vardagsliv. För att uppnå planens mål krävs därför högre tätheter än vad som hittills varit vanligt i stora delar av Umeås stadsutveckling.

Medel för stadskvaliteter

Täthet är inte ett mål i sig utan ett medel för att uppnå andra kvaliteter i staden. När fler människor bor och verkar inom samma område stärks underlaget för service, kollektivtrafik, mötesplatser och samhällsfunktioner. Det möjliggör ett enklare vardagsliv med kortare avstånd och inskat behov av resor.



Värdetäta staden

Detta kapitel bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från täthet som mått till täthet som möjliggörare.
- Från mobilitet till närhet.
- Från mer utspridd bebyggelseutveckling till koncentrerad utveckling i en robust stadsstruktur.

Förutsättning för en klimat- och resurseffektiv stad

Täthet ska inte ses som ett klimatvärde i sig. Klimatnyttan uppstår när täthet kombineras med närhet, funktionsblandning och god tillgång till service och kollektivtrafik. Därigenom minskar behovet av långa resor samtidigt som befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt. En tätare stadsstruktur innebär också att mindre mark behöver tas i anspråk per invånare och att behovet av ny teknisk infrastruktur begränsas. På så sätt kan stadsutvecklingen bidra till lägre klimatpåverkan under mycket lång tid.

Var täthet gör störst nytta

Samtidigt är täthetens effekter starkt platsberoende. I centrala lägen, där tillgängligheten redan är hög och där flöden av människor sammanfaller, finns särskilt goda förutsättningar att omsätta ökad täthet till stadsliv, service, urbana kvaliteter och mer levande miljöer. För att dessa effekter ska uppstå krävs att utvecklingen når tillräckliga tätheter och befolkningsunderlag. Om tätheten blir för låg uteblir de underlag som behövs för service, kollektivtrafik och social infrastruktur.

En koncentrerad struktur: kärnor, noder och stråk

Planförslaget innebär att utvecklingen koncentreras till stadens kärnor, noder och stråk. I kärnorna finns de högsta tätheterna och de starkaste flödena, vilket gör dessa till de mest effektiva platserna för att utveckla ett brett och differentierat utbud av funktioner. I noderna utvecklas tätheten till nivåer som möjliggör stadsdelscentrum och som kan bära vardagsnära service. Längs stråken utvecklas sammanhängande bebyggelse så att täthet och tillgänglighet tillsammans stödjer stadsliv och hållbart resande.

Planförslaget innebär att täthet koncentreras till de platser där den ger störst effekt för vardagsliv, service, kollektivtrafik och stadsutvecklingskraft. Genom att utveckla staden i denna struktur skapas förutsättningar för att service och funktioner inte sprids ut utan i stället byggs upp i ett sammanhängande system. Detta stärker både den ekonomiska bärkraften i stadsutvecklingen och möjligheten att skapa socialt och ekologiskt hållbara livsmiljöer.

En ökad koncentration av människor och verksamheter skapar fler vardagsmöten och stärker användningen av stadens offentliga rum. Det bidrar till tryggare, mer levande och mer attraktiva stadsmiljöer.

Täthetens betydelse behöver även förstås i relation till de ekonomiska förutsättningarna för stadsutveckling. I mer attraktiva och täta stadsmiljöer finns bättre marknadsförutsättningar, vilket innebär generellt högre betalningsvilja och därmed möjlighet att bära investeringar i bebyggelse, offentliga rum och infrastruktur. Exploateringsgrad blir därmed ett centralt verktyg för att möjliggöra genomförande, då högre täthet ger bättre ekonomiska förutsättningar att realisera stadsutveckling.

Koncentrationen till kärnor, noder och stråk handlar därför både om funktionella samband och om att skapa de marknadsmässiga förutsättningar som krävs för att stadsutveckling ska kunna genomföras.

Närhet som strategiskt verktyg

Sammantaget innebär planförslaget att täthet används som ett strategiskt verktyg för att styra stadens utveckling. Genom att samla bebyggelse och funktioner i strategiska lägen kan Umeå utvecklas som en mer sammanhållen stad där fler människor får nära till mer och där service, kollektivtrafik och stadsliv kan utvecklas långsiktigt. Täthet är därmed inte en valfri kvalitet i den föreslagna stadsstrukturen utan en grundläggande förutsättning för att planens mål ska kunna uppnås.

Riktlinjer

- Täthet används som ett strategiskt verktyg för att stärka stadens utvecklingskraft, närhet och funktionsblandning.
- Bebyggelse och funktioner bör i huvudsak koncentreras till stadens kärnor, noder och stråk där täthet ger störst effekt för stadsutveckling, närhet och långsiktigt hållbart värdeskapande.
- Tätheten ska avspegla platsens roll i stadsstrukturen där kärnor, noder och urbana stråk ges särskilt höga ambitioner för befolkningsunderlag och stadsutvecklingskraft.
- Bebyggelseutveckling ska bidra till att skapa ett tillräckligt underlag för social infrastruktur, service, kollektivtrafik och andra samhällsfunktioner över tid.
- Förtätning bör i första hand prioriteras i lägen där befintligt underlag för service, social infrastruktur och kollektivtrafik kan stärkas.
- Täthet utformas så att den stödjer levande och trygga stadsmiljöer med ett aktivt vardagsliv.
- Kommunen bör genom planering, markpolitik och investeringar prioritera utveckling i kärnor, noder och stråk där tillräckliga tätheter och befolkningsunderlag kan uppnås.
- Täthet ska ses som ett medel för att skapa närhet och social infrastruktur, inte som ett mål i sig.

Närhet och tillgänglighet är en jämlikhetsfråga

Hur staden utformas påverkar människors möjligheter att delta i stadslivet. Personer med funktionsnedsättning, äldre och andra grupper med begränsad rörlighet kan möta hinder i stadsmiljön, exempelvis brist på sittplatser eller svårframkomliga miljöer. Tillgängliga offentliga rum, korta avstånd och en gångvänlig stadsmiljö är därför viktiga förutsättningar för att fler ska kunna delta i stadens sociala liv.

Omsorg sker i stadens vardagsmiljöer

Omsorg och socialt stöd uppstår inte enbart genom välfärdstjänster utan också genom människors vardagsmöten i stadens gemensamma miljöer. Bibliotek, fritidsgårdar, studieförbund, föreningslokaler och andra mötesplatser fungerar som viktiga arenor för social gemenskap, kunskapsutbyte och lokalt engagemang. Dessa miljöer utgör tillsammans en social infrastruktur som bidrar till välbefinnande, tillit och delaktighet i staden.

2.2 Strukturerande delar - kärnor, noder, urbana stråk

Denna del av planen utgör ryggraden i planförslaget och beskriver inriktningen för Umeås kärnor och nästa strukturella nivå, noder, det vill säga stadsdelscentra. Kärnor och noder utvecklas successivt med en grund av offentlig, social och kulturell service samt ett befolkningsunderlag som möjliggör ett varierat utbud av vardagsnära kommersiell service, såsom livsmedelsbutik, apotek, kafé, restauranger och andra lokala verksamheter. Strukturen kompletteras av urbana stråk som knyter samman kärnor och noder samt av servicepunkter som bidrar till vardagsnära funktioner och stärker närheten i stadsdelarna.

Kärnor, noder och stråk utgör inte enbart viktiga strukturer för stadsliv och service utan även för klimat- och resurseffektiv utveckling. När utvecklingen koncentreras till dessa lägen stärks förutsättningarna för gång, cykel och kollektivtrafik samtidigt som befintliga investeringar i gator, ledningar och offentlig service kan nyttjas av fler människor.

Detta kapitel bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från utspridd bebyggelseutveckling till koncentrerad utveckling i en robust stadsstruktur.
- Från expansion utåt till utveckling inifrån och ut.
- Från enskilda exploateringar till strukturbyggande stadsutveckling.

Skapa nödvändigt befolkningsunderlag

För att service, mötesplatser och stadsliv ska kunna utvecklas krävs ett tillräckligt befolkningsunderlag. Därför behöver bebyggelseutvecklingen i första hand koncentreras till lägen där människor, verksamheter och infrastruktur redan finns samlade. När underlaget i kärnorna stärks skapas successivt förutsättningar för att service och funktioner utvecklas vidare i noder och längs urbana stråk. På så sätt växer staden stegvis fram i en sammanhängande struktur där service, kollektivtrafik och social infrastruktur kan utvecklas i takt med att befolkningsunderlaget ökar. Genom att samla utvecklingen till strategiska lägen stärks möjligheterna att uppnå de tätheter och flöden som krävs för levande stadsmiljöer och långsiktigt hållbara stadsdelscentrum.

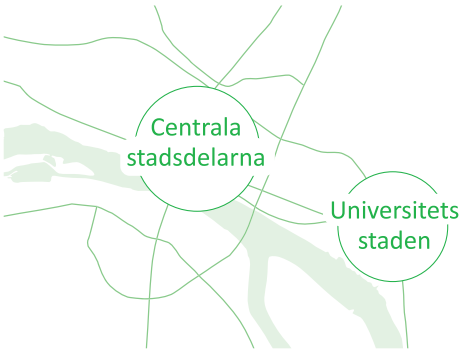
Tydlig stärkning av Umeås två stadskärnor - Centrala Umeå och Universitetsstaden

Tydlig stärkning av Umeås två stadskärnor - Centrala Umeå och Universitetsstaden Umeås kärnor behandlas i egna gällande översiktplanedelar (Fördjupning för de centrala stadsdelarna och Fördjupning för Universitetsstaden) och denna översiktsplanedel fungerar sammanhållande. I och med kärnornas pågående utveckling blir de stegvis blir mer levande hela dygnet och året, i takt med att exempelvis mer boende tillkommer. I denna utveckling kommer även social, kulturell och kommersiell service, att växa fram och bidra till nytt stadsliv i området.

Trots den pågående utvecklingen finns fortsatt stor potential att öka tätheten, nattbefolkningen och den urbana intensiteten i stadens båda kärnor. Staden och stadens båda kärnor är och behöver vara tätt sammanknutna med mobilitetssystemet.

Umeå centrum och Universitetsstadens centrala del, är de viktigaste och ”tyngsta” delarna i detta planförslags struktur. Kopplingen mellan centrum och universitetsområdet är vidare den bärande länken i Umeås urbana utveckling. Det är i detta sammanhängande stråk som stadslivet, servicen och det ekonomiska värdeskapandet kan koncentreras. I denna koppling finns störst potential att högre täthet i praktiken kan omsättas till attraktivitet och tillväxt.

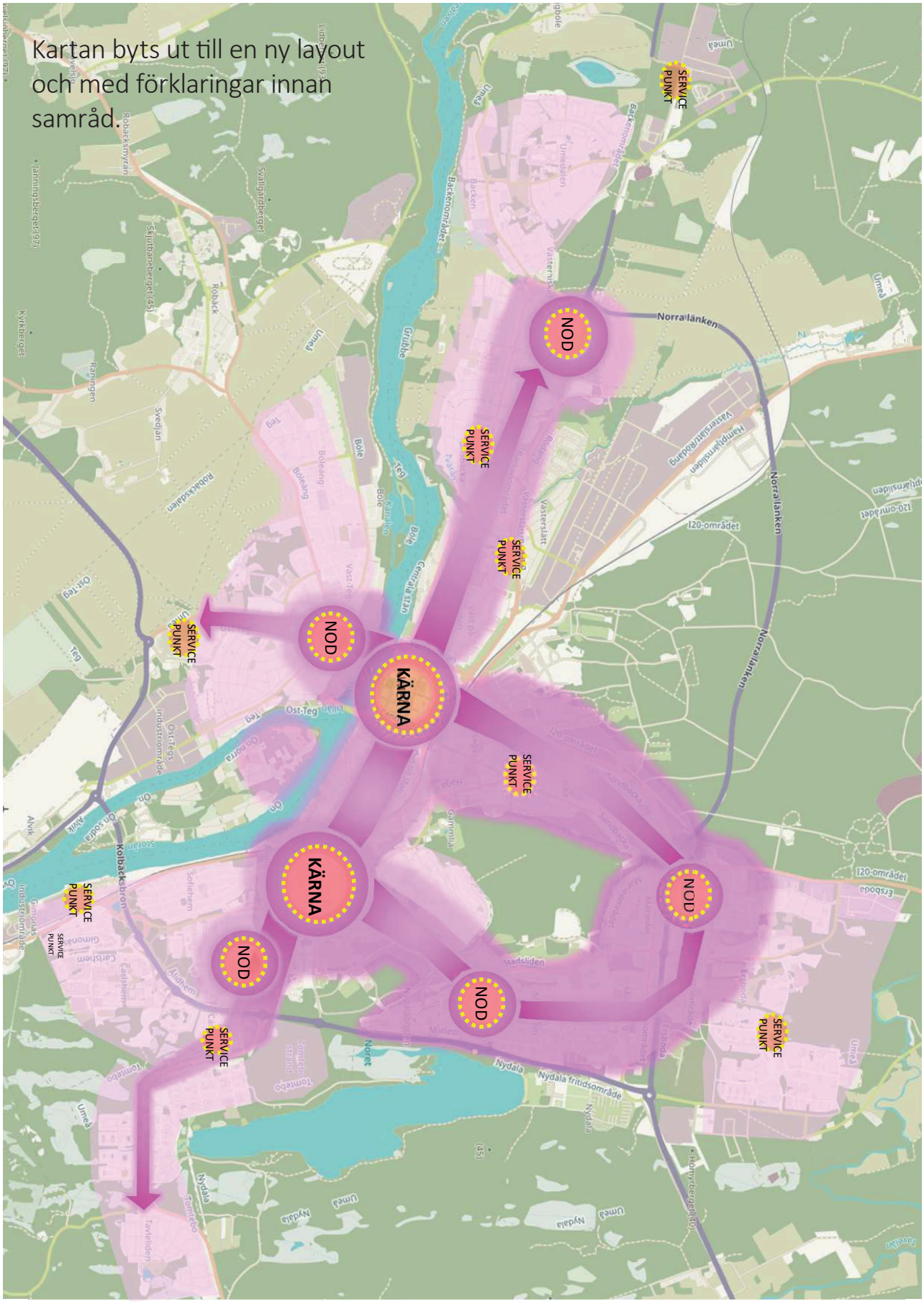
Uppföljningen av 2011 års översiktsplan visar att målet om fler boende i centrum endast delvis har uppnåtts. Trots betydande tillskott av bostäder och redan planerad utbyggnad fram till 2035 bedöms ytterligare utvecklingspotential behöva tas till vara för att på sikt uppnå planens ambition om en levande, trygg och funktionsblandad stadskärna. Den fortsatta planeringen bör därför möjliggöra ytterligare bostäder och stärka de kvaliteter som följer av ett ökat vardagsliv i centrum.



Stadskärnorna

Detta avsnitt bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från utspridd bebyggelseutveckling till koncentrerad utveckling i en robust stadsstruktur.
- Från expansion utåt till utveckling inifrån och ut.
- Från enskilda exploateringar till strukturbyggande stadsutveckling.



Plankarta med fokus på en förstärkt stadsstruktur. Planförslaget föreslår kraftsamling för utvecklande av en struktur där utvecklade stadsdelscentrum utgör viktiga beståndsdelar. Strukturen utgår från de centrala kärnorna samt noder i stadsdelarnas och som knyts samman med urbana stråk. Grepp som syftar till att gjuta ny kraft för Umeås tillväxt och som blir nästa steg och som bidrar till den hållbara färdvägen socialt, kulturellt, ekonomiskt och ekologiskt. Tydlig stärkning av centrum och Universitetsstaden är avgörande.

Riktlinjer - kärrnorna

- ***Kärnornas roll;*** Kärnorna utvecklas med utökade tätheter och byggnadsvolymer som stärker deras roll som stadens viktigaste koncentrationer av bostäder, arbetsplatser, service och stadsliv.
- ***Inifrån och ut;*** För att få till en spridning av blandstaden och service blir det viktigt att utvecklingen utgår från kärnorna i Umeå centrum och centrala Universitetsstaden. Detta för att på sikt få till den önskade utvecklingen med starka kärnor, urbana stråk och sammantaget en hållbar struktur.
- ***Kraftsamling för ökad nattbefolkning:*** I de centrala lägena, där förutsättningarna är särskilt goda, är det angeläget att åstadkomma rejäla volymer bostadsbebyggelse. Detta tillsammans med ytterligare stora volymer verksamhetslokaler. Ytterligare potential för bostadsutveckling i stadskärnan ska tillvaratas för att stärka nattbefolkningen och bidra till en levande, trygg och funktionsblandad stadsmiljö.
- ***Fokus för kontorstillväxten:*** Kärnorna prioriteras för stadens kontorstillväxt, då kärnorna erbjuder de bästa marknadsmässiga förutsättningarna.
- ***Vidareutveckling av social, kulturell och kommersiell service*** – i kärnornas förtätade miljöer.
- ***Kommunens aktiva roll*** - I kärnorna blir det nödvändigt att kommunen tar en aktiv samordnande roll gällande centrumutveckling, genomförande och markfrågor. Kommunen strävar särskilt efter att locka framstående verksamhetsetableringar och fastighetsutvecklare för kärnornas fortsatta utveckling.
- ***Etableringar av verksamheter*** som stäker vardagslivet bör styras till kärnorna.

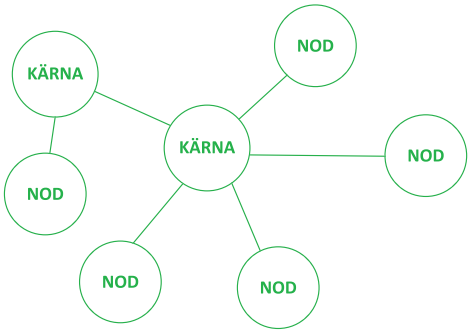


Visionsskiss. I ett stråk mellan stadens kärnor, här finns den största potentialen att högre tätheter kan omsättas till attraktivitet och tillväxt. Här kan i framtiden stadsliv, service och det ekonomiskt värdeskapande koncentreras. (Bilden är en AI-skiss där vyn blickar till centrum längs Blå vägen).

Noder som stadsdelscentran - successiv utveckling

Noderna utgör stadsdelarnas centrum och är en viktig del av strukturen för att ge fler människor nära till mer. Här samlas social infrastruktur, offentlig service, mötesplatser och vardagsnära kommersiell service. För att noderna successivt ska kunna utvecklas till levande stadsdelscentrum krävs ett tillräckligt befolkningsunderlag i närområdet. Ett större underlag av boende och verksamheter stärker förutsättningarna för service, mötesplatser och social infrastruktur och gör det möjligt att bygga upp mer kompletta stadsdelscentrum över tid.

Ett större underlag av boende och verksamheter stärker förutsättningarna för service, mötesplatser och social infrastruktur samt gör det möjligt att successivt bygga upp mer kompletta stadsdelscentrum.



Stadsdelscentrum för alla!

Noderna har också en viktig roll i stadens mobilitetssystem. Genom att samla bebyggelse, service och målpunkter skapas bättre förutsättningar för att nå vardagens funktioner till fots, med cykel eller kollektivtrafik. I dag är Ålidhem det stadsdelscentrum som ligger närmast att uppnå den funktion som eftersträvas för noderna. För övriga noder handlar utvecklingen om att successivt bygga upp liknande underlag för service, mötesplatser och social infrastruktur.

Offentlig service har en särskilt viktig roll i uppbyggnaden av noder. Bibliotek, kulturverksamheter, hälsocentraler och andra offentliga funktioner bidrar med aktivitet, möten och dagbefolkning och kan fungera som ankare i utvecklingen av stadsdelscentrum.

Detta avsnitt bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från kommunal service till social infrastruktur.
- Från mer utspridd bebyggelseutveckling till koncentrerad utveckling i en robust stadsstruktur.
- Från mobilitet till närhet.

Det offentligas egen roll blir särskilt viktiga för att skapa underlag i form av verksamheter och dagbefolkning. Som grundhållning bör noder utvecklas med verksamheter i bottenvåningar, offentliga mötesplatser och funktioner som stärker stadsliv och vardagsliv.

Utvecklingen av noderna kräver i många fall ett aktivt kommunalt engagemang. Kommunen har genom lokalisering av service, planering, markfrågor och samverkan med andra aktörer en viktig roll i att bygga upp de funktioner som gör stadsdelscentrum långsiktigt livskraftiga. Det handlar även om en aktiv roll att locka etableringar eller verka för omflyttning som särskilt bidrar till att noderna stärks som stadsdelscentra.

De platser som föreslås som strategiska noder, dvs stadsdelscentrum är;

- **Kronoparken.** Entrépunkt från ringleden där platsen övertid successivt stärkts med service. Idag område med handel och småindustri. Potential att utvecklas i ljuset av eventuellt framtida ny kollektivtrafik. Behöver, för bäst möjliga utveckling, utredas i större perspektiv. Positivt vore inkluderande visionsarbeten.
- **Ersboda.** Idag handel och på sikt stegvis utveckling till komplett stadsdelscentra också för vistelse. Inkluderande visionsarbeten skulle bidra positivt liksom att platsen stärktes för hållbart resande framförallt för fotgängare.
- **Mariehem centrum.** Stadsdelscentrum i tydlig omvandling. Stärkning sker av tillkomst av fler funktioner och verksamheter på ömse sidor om mariehemsvägen. Fortsatt stegvis utveckling är positivt tillsammans med åtgärder för att överbrygga vägen som barriär mellan de två centrumdelarna.
- **Ålidhem centrum.** Klassiskt, nära på komplett stadsdelscentrum med stor utvecklingskraft.
- **Teg centrum.** Klassiskt centrum med potential till betydande vitalisering som följd av pågående stadsomvandling. Omges av utvecklingsytor. Både visioner och planer finns framtagna.

Riktlinjer - noder

- ***Noder utvecklas*** som stadsdelarnas viktigaste platser för vardagsliv, social infrastruktur, service och nöjen.
- ***Ambitionen om successiv komplettering:*** Ambitionen är att föreslagna noder successivt utvecklas till kompletta stadsdelscentrum med social infrastruktur, offentlig service, mötesplatser och vardagsnära kommersiell service.
- ***Befolkningsunderlag*** - Ett tillräckligt befolkningsunderlag bör eftersträvas i nodernas närområde för att skapa långsiktiga förutsättningar för service, mötesplatser och social infrastruktur. När det gäller bebyggelsetätheter behöver analys av omland göras för att nya bebyggelsetillskott tillsammans med befintligt ger en god helhetsverkan för ett hållbart befolkningsunderlag.
- ***Bibliotek och hälsocentral m.m.–*** En grundbult, och där det offentliga har rådighet, gäller det att sträva efter att lokalisera social service inom noderna, som exempelvis folkbibliotek, hälsocentral och Folkets hus. Dessa skulle utgöra en stabil bas för att utveckla den sociala och kulturella infrastrukturen i stadsdelarna. Offentliga verksamheter bidrar till att platserna stärks och blir mer attraktiva vilket även gäller för ytterligare kringverksamheter.
- ***Platser för vistelse:*** Inriktningen för noderna bör vara att de inte bara blir platser för att uträtta ärenden utan även vistelsefunktioner och utvecklade mötesplatser i form av torg, park och lekmiljöer. Utveckling av de offentliga rummen bidrar till att noderna kan omvandlas till sammanhållna stadsdelscentran.
- I noderna blir det nödvändigt att kommunen ar en aktiv roll. Vid detaljplaneläggning inom eller i direkt anslutning till noder beaktas särskilt möjligheter till verksamheter i bottenvåningar, samlokalisering av funktioner och utveckling av offentliga mötesplatser.
- ***Etableringar av verksamheter*** som stärker vardagslivet bör styras till noderna.

Servicepunkter - bidrar till ett enkelt vardagsliv

Servicepunkterna kompletterar kärnor och noder genom att bidra med vardagsnära funktioner i mindre skala. Deras roll är att stärka närheten i vardagen och göra det enklare att nå vissa funktioner nära bostaden. Benämningen servicepunkt ansluter till hur vi benämnt liknande funktioner på Umeå landsbygd. Servicepunkter kan rymma vardagsnära kommersiell, social och kulturell service i mindre skala. De kompletterar den struktur som byggs upp kring kärnor och noder och kan bidra till att stärka den sociala infrastrukturen i stadsdelarna. Servicepunkter har inte samma funktion eller upptagningsområde som noder men bidrar till att stärka närheten till vardagens funktioner.

Urbana stråk - knyter samman och stärker underlag

Strukturbilden illustrerar även schematiskt stråk som kopplar samman stadens kärnor och noder. I dessa stråk prioriteras tät stadsutveckling som successivt stärker underlaget för kollektivtrafik, service och stadsliv. Urbana stråk är viktiga rörelse- och stadslivsstråk där människor, verksamheter och målpunkter koncentreras. De binder samman kärnor och noder och stärker tillgängligheten i stadsstrukturen. I dessa huvudstråk används alla transportslag. Där miljöerna idag huvudsakligen har karaktär av trafikled kan omvandling till stadsgata med omgivande stadskvarter övervägas.

Stöttande omland (mörkrosa områden i plankarta)

Områden strax utanför kärnor, noder och stråk, se strukturbild, bidrar till den föreslagna strukturen. Utveckling inom stöttande omland bör i första hand komplettera och stödja utvecklingen i kärnor, noder och urbana stråk samt bidra till en sammanhållen och robust stadsstruktur. Detta kopplat till den koncentrationsprincip som är genomgående i hela planen.

Utveckling utanför föreslagen struktur (ljusrosa ytor i plankarta).

Stora delar av Ersboda, Backenområdet, Teg med flera områden pekas i strukturbilden ut som rosa. Här bejakas utveckling men sker på fastighetsägares initiativ.

Riktlinjer- servicepunkter, urbana stråk, stöttande omland och utanför

Servicepunkter

- Vid detaljplaneläggning inom servicepunkter bör möjligheter till vardagsnära service, verksamheter i bottenvåningar och lokala mötesplatser särskilt beaktas.
- Servicepunkter bör utvecklas så att de stärker närheten till vardagens funktioner och kompletterar kärnor och noder i stadsstrukturen.

Urbana stråk

- Stråk med starka flöden bör utvecklas så att de stärker underlaget för kollektivtrafik, service, stadsliv och framtida stadsutveckling.
- Vid detaljplaneläggning i urbana stråk bör högre tätheter och ett ökat befolkningsunderlag eftersträvas för att successivt stärka befolkningsunderlaget för kollektivtrafik, service och stadsliv.
- I urbana stråk bör möjligheterna att utveckla befintliga eller nya servicepunkter i strategiska lägen och hållplatslägen särskilt beaktas.

Stöttande omland (mörkrosa områden i strukturbild).

- Effektiv markanvändning - I dessa lägen som omfattar kärnor, noder, stråk samt övriga mörkrosa områden blir det angeläget att prioritera effektiv markanvändning.
- Kommunens aktiva roll – i dessa lägen prioriterar kommunen sina insatser och tar en aktiv roll för genomförandet.

Utveckling utanför prioriterad struktur (ljusrosa områden i strukturbild).

- När det gäller övriga ytor utanför prioriterad struktur sker utveckling på fastighetsägares initiativ.
- Ny bebyggelse utanför föreslagen struktur bör prövas med särskild hänsyn till hur utvecklingen bidrar till långsiktigt hållbar markanvändning, tillgänglighet samt kommunens mål om en sammanhållen.

För strukturen i sin helhet

- Stadens huvudsakliga tillväxt bör koncentreras till kärnor, noder och urbana stråk där högre tätheter skapar underlag för service, social infrastruktur, kollektivtrafik och stadsliv, medan övriga delar av staden utvecklas utifrån sina särskilda förutsättningar och kvaliteter.



Visionsskiss. Hur skapar vi Kronoparken till ett framtida stadsdelscentra och som också självklart ger plats för barnen? För Kronoparken skulle inkluderande visionsarbeten kunna bidra till att skapa framtidens mötesplats. En grund vore att sträva att lokalisera offentliga verksamheter såsom bibliotek och hälsocentral till platsen och stegvis utveckla den direkta platsen liksom omlandet med ett tillräckligt befolkningsunderlag.
(Bilden är en AI-skiss och vyn blickar mot stan med Vännäsvägen till vänster i bild).



Ålidhem - stadens idag mest kompletta befintliga stadsdelscentra och som redan idag har ett gott befolkningsunderlag. Här finns en mångfald av kommersiell, social och kulturell service och utgör stadsdelens hjärta och självklara mötesplats.



Visionsskiss. Teg centrum - ett klassiskt stadsdelscentrum och rejält tillfället sedan tiden då Teg var egen kommun. Visionsbilder för hur centrumet skulle kunna se ut har tagits fram och som visar ett stärkt centrum, här det så kallade uppehållstorget i skärningspunkten mellan Norra Obbolavägen, Tegsborgs gränd och Tegsesplanaden. Illustration från Idestudie Tegs Cen-



Visionsskiss. Mariehems centrum - område i omvandling och fokus på utveckling som minskar vägen som barriär. Att lokalisera bibliotek till centrumet är ett sätt som skulle bidra med stärkning av funktionen som mötesplats. Till vänster i bild gamla delen av centrumet. Illustrationer från detaljplanearbete. (Bilden är en AI-skiss och visar idéer på utveckling).



Ersboda - läge för butiker och handel på platsen som tidigare var industri. I en framtida utveckling bör steg tas till att utveckla ett stadsdelscentrum och med plats också för vistelse. Utveckling av denna plats bör innefatta inkluderande visionsarbeten för att studera potentialer.



Hartvigsplatsen. I dess kringområde finns delar som bidrar till ett litet kvarterscentrum. Platsen stärks när befolkningsunderlaget i kringområdet ökar. Närservice som bidrar till en enkel vardag.

2.3 En stärkt stadsstruktur för vardagens omsorg, omtanke och gemenskap

Umeås utveckling utgår från en tät, sammanhållen och funktionsblandad stadsstruktur där människors vardagsliv står i centrum. Livsmiljöer ska utvecklas så att fler kan nå service, mötesplatser, rekreation och social infrastruktur nära sin bostad. En viktig del i detta är att stärka den sociala infrastrukturen. Planeringen behöver därför inte bara utgå från byggnader, funktioner och transporter, utan även från de relationer, möten och stödstrukturer som gör det möjligt för människor att leva ett gott vardagsliv och ta hand om varandra. Att Umeå växer med omsorg och omtanke.



Social infrastruktur

Social infrastruktur som bärande samhällsstruktur

Social infrastruktur utgör tillsammans med bebyggelse, mobilitet och grönstruktur en av de bärande strukturerna i kommunens långsiktiga utveckling. Begreppet omfattar de platser, funktioner och miljöer som stödjer människors vardagsliv, hälsa och gemenskap. Även möjligheten att delta och påverka utvecklingen av sin närmiljö samt sitt lokalsamhälle. Det innefattar exempelvis skolor, förskolor och utbildning, vård och omsorg, kultur- och fritidsverksamheter, mötesplatser och lokaler för civilsamhället, parker och offentliga rum samt lokala servicefunktioner och vardagsnära handel.

Detta kapitel bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från kommunal service till social infrastruktur.
- Från mobilitet till närhet.
- Från enskilda exploateringar till strukturbyggande stadsutveckling.

Social infrastruktur handlar inte enbart om enskilda verksamheter utan om hur dessa tillsammans bildar ett sammanhängande omsorgsekosystem. I detta system utgör civilsamhället en central del genom lokala initiativ som skapar sammanhang, aktivitet och gemenskap. Där människor ges möjlighet att ta ansvar för och bidra till utvecklingen av sin närmiljö. Förutom formell omsorg i form av vård, utbildning, stödverksamheter och kommunal service finns också informell omsorg genom grannar, föreningsliv, frivilliginsatser och sociala nätverk. En tredje viktig dimension är den rumsliga omsorgen genom platser och miljöer som möjliggör möten, trygghet, aktivitet och gemenskap i vardagen.

När dessa delar samspelar skapas stadsdelar där det är lätt att både ge och få omsorg i vardagen, vilket stärker livskvalitet, jämlikhet, social hållbarhet och demokratisk delaktighet. Det skapar förutsättningar att ta hand om varandra och den gemensamma livsmiljön samt stärker samhällets förmåga att möta framtida sociala och klimatrelaterade utmaningar. Detta innebär kvaliteter som sammantaget krävs för en omsorgsbärande stadsdel som växer med omtanke.

Lokala omsorgsnoder och vardagsnära centrum

En viktig del av den sociala infrastrukturen är de lokala omsorgsnoderna. Dessa utvecklas i första hand i stadens noder och stadsdelscentrum där flera funktioner, verksamheter och mötesplatser samlas. Här skapas förutsättningar för vardagsliv, gemenskap och delaktighet samtidigt som invånare får nära till service och stöd.

Omsorgsnoder kan innehålla exempelvis bibliotek, kulturverksamhet, vårdcentral, föreningslokaler, kommunal service, lokala arbetsplatser, caféer, handel och verksamheter för barn, unga och äldre. Genom samlokalisering och multifunktionella lokaler skapas robusta miljöer som kan utvecklas och anpassas över tid.

Omsorgsnoder bör i första hand utvecklas i de noder och stadsdelscentrum som beskrivs i kapitel 2.2. Genom att samla social infrastruktur, offentlig service, mötesplatser och vardagsnära service kan dessa platser utvecklas till stadsdelarnas viktigaste nav för vardagslivet.

Täthetens betydelse för social infrastruktur

Social infrastruktur förutsätter ett tillräckligt befolkningsunderlag. En högre täthet i strategiska lägen gör det möjligt att utveckla service, kultur, kollektivtrafik och lokala mötesplatser samtidigt som fler människor får nära till vardagens funktioner. Täthet är därför inte ett mål i sig utan en förutsättning för att utveckla levande och socialt hållbara stadsdelar. Täthet är därför en grundläggande förutsättning för att utveckla omsorgsbärande stadsdelar.

Vardagsnärhet

Vissa funktioner i vardagen behöver finnas mycket nära bostaden. Detta gäller särskilt för barn, äldre och personer med begränsad rörlighet. Det blir därför viktigt med en finmaskig struktur av vardagsnära platser inom korta gångavstånd från bostaden. Det kan exempelvis handla om mindre servicepunkter, lokaler för föreningsliv och delningstjänster, mindre parker, ytor för spontanaktivitet, små mötesplatser och trygga gångstråk. Dessa miljöer bildar tillsammans en finmaskig struktur av vardagsnära funktioner och mötesplatser som stärker relationer, rörelse och social gemenskap i vardagen. Utvecklingen koncentreras därför i första hand till områden med god tillgång till kollektivtrafik, befintliga centrum och viktiga vardagsstråk.

Riktlinjer

- *Social infrastruktur* bör lokaliseras och utvecklas i lägen där befolkningsunderlaget är tillräckligt för att långsiktigt bära verksamheter, mötesplatser och service.
- ***Kompletteringsbebyggelse*** koncentreras i strategiska lägen för att uppnå den täthet som krävs för stark social infrastruktur och ett levande lokalsamhälle.
- ***Social infrastruktur*** utvecklas med mötesplatser och funktioner som möjliggör lokalt engagemang, samverkan och delaktighet i lokalsamhället.
- ***Omsorgsnoder*** utvecklas som lokala centra där social infrastruktur och service samlas och samverkar och bidrar till utvecklingen av stadsdelars identitet och sociala sammanhållning.
- ***Möjliggör samlokalisering*** av verksamheter inom kultur, vård, utbildning och social service, funktionsblandat med bostäder, service, verksamheter och mötesplatser.
- ***Omsorgsnära funktioner*** lokaliseras i närhet till kollektivtrafik och viktiga vardagsstråk.
- ***Vardagens funktioner*** placeras inom korta gångavstånd för att stärka vardagsnärhet och tillgänglighet där en tätare bebyggelseutveckling i stadsdelen gör att fler får tillgång till mer.
- ***Utveckla finmaskiga nät*** av vardagsnära offentliga mötesplatser och gröna rum som stödjer trygghet och social gemenskap i vardagen.
- ***Lokaler och miljöer inom social infrastruktur*** behöver vara flexibla för olika användare och kunna anpassas över tid efter förändrade behov.

Civilsamhället är en viktig omsorgsresurs

Umeå har ett mycket aktivt föreningsliv med omkring 600 föreningar som bidrar till social gemenskap, kultur, fritid och stöd mellan människor. Civilsamhället kompletterar det offentliga och näringslivet. Det kännetecknas av frivillighet och självständighet där föreningar och ideella aktörer driver frågor och aktiviteter utifrån lokala behov.

Civilsamhällets verksamheter skapar mötesplatser där människor kan engagera sig, bygga relationer och ta hand om varandra. För att denna roll ska kunna fortsätta utvecklas krävs stabila och långsiktiga förutsättningar för civilsamhällets aktörer lokalt. Det handlar bland annat om tillgång till ändamålsenliga lokaler, trygga och nära mötesplatser samt strukturer som underlättar samverkan mellan kommunen och föreningslivet. Det skapar goda förutsättningar för civilsamhället som omsorgsresurs och som stärker det sociala livet i stadsdelarna.

2.4 Bebyggelse, stadsbild och framtidens kulturmiljöer

Stad i omställning och framväxande stadsbild

Omställningen från mellanstor stad till hållbar storstad innebär förändrade förutsättningar för bebyggelseutveckling och en ny syn på stadens rumsliga struktur. Den tätare och mer sammanhållna stad som planförslaget eftersträvar förutsätter att stadsbilden utvecklas utifrån framtida behov, befolkningsunderlag och stadsutvecklingsmål snarare än dagens tätheter och bebyggelsestrukturer.

Förändringarna berör hela staden, men är särskilt tydliga inom föreslagen struktur. I dessa lägen behöver stadsbilden i högre grad förstås som något framväxande, där platsens roll i den framtida stadsstrukturen är vägledande för hur bebyggelse utformas och placeras.

Förtätning, skala och stadslivets kvaliteter

Förtätning och omvandling medför ökade byggnadshöjder och större volymer, vilket förändrar stadens skala och skapar nya rumsliga förhållanden. Detta påverkar ljusförhållanden, utblickar och upplevelsen av stadens rum, men innebär samtidigt nya möjligheter att utveckla stadskvaliteter. En god helhetsverkan uppstår inte enbart genom anpassning till befintliga uttryck utan också genom kontrast, skiktning och medveten successiv utveckling över tid.

Exempelvis kan solgynnsamma lägen i gatustrukturen utvecklas samtidigt som skuggade miljöer, i ett varmare klimat, kan utgöra en ökande kvalitet. Befintliga värdefulla miljöer kan stärkas och tillgängliggöras i en tätare stad, samtidigt som nya vistelsemiljöer uppstår både i markplan och i andra nivåer. Den förändrade skalan och en mer intensiv markanvändning innebär att stadens offentliga och gemensamma rum får en ökad betydelse och behöver utvecklas som en integrerad del av stadsbilden. Vistelse och stadsliv sker inte enbart i markplan, utan även i andra nivåer, vilket breddar synen på hur stadens rum kan användas.



Värdetäta staden

Detta kapitel bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från bevarande av enskilda objekt till utveckling av stadens långlivade strukturer.
- Från kosmetisk anpassning till kulturmiljö till utveckling med utgångspunkt i platsens identitet.
- Från anpassning till dagens stad till utveckling utifrån den framtida stadens struktur.



Umeå har en tradition att välkomna tillägg och som andra växande städer är Umeå i ständig förändring. En god helhetsverkan uppstår inte bara genom att ny bebyggelse anpassas till befintliga uttryck utan skapas också genom skiktning, skapande av kontraster och brokighet samt genom att medvetet omvandla stadens miljöer över tid.

Strukturer, kulturmiljö och förändring över tid

I en stad i kontinuerlig förändring är levande centrum och starka flöden centrala för att upprätthålla och utveckla kulturmiljövärden. Umeås identitet präglas av lager från olika epoker, där förändring är en del av stadens karaktär. För att möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling krävs en tydlig förståelse för platsens karaktär, kvaliteter och brister, samtidigt som nya värden aktivt kan tillföras. I denna utveckling blir planstrukturer - såsom gatunät, kvartersindelning och rumsliga samband - särskilt betydelsefulla, då dessa utgör stadens mest långsiktiga element och bär dess utveckling över tid. Fokus behöver därför i högre grad riktas mot att stärka och utveckla dessa strukturer, snarare än att ny bebyggelse i första hand anpassas till befintliga uttryck.

Hänsyn, anpassning och avvägningar

I denna utveckling förskjuts även synen på anpassning, där bebyggelse i högre grad tar sin utgångspunkt i den successivt förändrade stadsbilden och de övergripande hållbarhetsmålen, snarare än att enbart relatera till befintliga förhållanden. I strategiska lägen innebär detta att bebyggelse kan prövas utifrån sin potential att stärka den långsiktiga strukturen, även när detta medför förändringar i skala eller uttryck i förhållande till dagens stadsmiljö. Samtidigt kvarstår behovet av att beakta historiskt värdefulla byggnader och att successivt identifiera vilka miljöer och kvaliteter som är särskilt viktiga i en föränderlig stadsmiljö. Stadsdelars särarter rymmer både övergripande strukturer och mer finmaskiga kvaliteter som kan utvecklas, omtolkas eller i vissa fall förändras för att möta samtida behov. En större flexibilitet i synen på stadens innehåll och användning skapar förutsättningar för variation, anpassningsförmåga och långsiktig hållbarhet. Sammantaget ställer denna utveckling ökade krav på medvetna och transparenta avvägningar. Större tyngd behöver läggas på bedömningar utifrån stadens övergripande utvecklingsinriktning och den eftersträvade framtida stadsbilden, i syfte att successivt forma en tät, sammanhållen och långsiktigt hållbar stad.

Riktlinjer

- ***Stadsbilden*** utvecklas utifrån stadens långsiktiga struktur och roll i den växande staden, snarare än att enbart utgå från befintliga förhållanden.
- ***I kärnor, noder, urbana stråk och närliggande stöttande omland***, bör bebyggelse kunna prövas utifrån sin potential att bidra till stadens långsiktiga utveckling, även när detta innebär ökade byggnadshöjder och större volymer än i omgivande bebyggelse.
- ***Förtätning och omvandling*** bidrar till en mer sammanhållen och funktionsblandad stad, även när detta innebär förändringar i skala, volym och uttryck.
- ***Planstrukturer*** – såsom gatunät, kvartersindelning och rumsliga samband – ska prioriteras i planering och prövning, då dessa utgör stadens mest långsiktiga element och värden.
- ***Ny bebyggelse*** bidrar till en god helhetsverkan genom både samspel och medveten kontrast, där variation och skiktning ses som en kvalitet i stadsbilden.
- ***Hänsyn till kulturmiljövärden*** innebär en avvägning mellan bevarande och utveckling, där nya värden kan tillföras samtidigt som befintliga kvaliteter beaktas.
- ***I strategiska lägen*** prövas bebyggelse utifrån sin potential att stärka stadens långsiktiga utveckling, även när detta innebär avsteg från befintlig skala eller bebyggelsestruktur.

Friytor för bostäder och samhällsservice i den växande staden

I en tätare och mer sammanhållen stad behöver friytor bedömas utifrån ett helhetsperspektiv där såväl den egna fastighetens kvaliteter som tillgången till parker, torg, gröna stråk, lekmiljöer och andra offentliga rum vägs samman. Planeringen ska säkerställa att människor har goda möjligheter till lek, rörelse, rekreation och vistelse, men lösningarna kan variera beroende på platsens förutsättningar.

I Umeås kärnor, noder och urbana stråk är ett effektivt markutnyttjande nödvändigt för att möjliggöra de tätheter som krävs för social infrastruktur, bostadsförsörjning, service och hållbart resande. Vid planering och prövning bör därför särskild vikt läggas vid den samlade tillgången till kvalitativa friytor inom kort gångavstånd, snarare än att enbart utgå från kvantitativa mått inom den enskilda fastigheten.

För skolor, förskolor och bostäder bör friytor utformas med fokus på funktion, tillgänglighet, användbarhet och kvalitet. I centrala och kollektivtrafiknära lägen kan offentliga parker, naturmiljöer, aktivitetsytor, gångstråk och andra allmänt tillgängliga vistelsemiljöer utgöra viktiga komplement till den egna tomtens friyta. Samnyttjande och integrerade lösningar mellan skola, park, idrott, kultur och övrig social infrastruktur eftersträvas när detta bidrar till högre samlad kvalitet och ett effektivt markutnyttjande.

Kommunen ska i varje planeringssituation göra en samlad lämplighetsbedömning utifrån platsens förutsättningar, tillgången till närliggande friytor och behovet av att skapa en långsiktigt hållbar, tät och funktionsblandad stad.

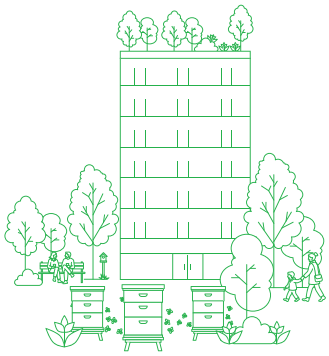
Riktlinjer

- ***Friytor*** bedöms utifrån ett helhetsperspektiv där både kvartersmark och närliggande offentliga vistelsemiljöer beaktas.
- ***I kärnor, noder och urbana stråk*** bör kvalitet, tillgänglighet och funktion ges större vikt än arealmått.
- ***Parker,*** *gröna stråk,* lekmiljöer, aktivitetsytor och andra offentliga rum inom gångavstånd utgör betydelsefulla komplement till friyta på den egna fastigheten.
- ***Samnyttjande*** mellan skolor, förskolor, parker, idrottsytor och annan social infrastruktur eftersträvas där detta bidrar till ökad kvalitet och effektiv markanvändning.
- ***Lösningar anpassas*** till platsens förutsättningar och stödja målet om en tät, sammanhållen och socialt hållbar stad där fler får nära till mer.

2.5 Utveckling av parker och gröna värden

Närhet för fler och ett skifte till mer stadsgrönska

I takt med stadsutvecklingen och Umeås utveckling mot en hållbar storstad planeras och utvecklas stadens gröna urbana värden för att fler människor ska få nära till även grön struktur. Det finns ibland en oro för att stadsutvecklingen ska ske på bekostnad av parkytor men parkerna kommer att få en allt viktigare roll som just parker och offentliga rum i takt med ökat nyttjande och en växande befolkning. Utvecklingen av parker och högkvalitativa grönytor pågår och dessa blir stegvis mer mångfunktionella. Miljöerna utvecklas löpande för ökad tillgänglighet vilket kommer att fortsätta. Medan lågkvalitativa ytor i form av överblivna ”mellanrum” eller ”icke-platser” kan komma att tas i anspråk för exempelvis bebyggelse, kommer parker samt högkvalitativa och strategiska grönytor uppgraderas och stärkas. Dessa blir löpande mer värdetäta och en möjlig förändring är exempelvis att vissa grönytor utvecklas till parkmiljö. Parker och naturmiljöer i närheten av bostäder är vidare viktiga delar av stadens omsorgsekosystem och bidrar till hälsa, återhämtning och sociala möten. En tätare stad innebär inte ett minskat behov av grönska. Tvärtom ökar behovet av parker, urbana ekosystem och högkvalitativa offentliga miljöer när fler människor delar stadens gemensamma rum.



Urban grönska

Detta kapitel bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från mer enfunktionella ytor till mångfunktionella miljöer.
- Från ”park i park” till också ”park i gata”.
- Från tekniska lösningar till naturbaserade lösningar.

Viktiga skiften som har stor potential handlar om att ha ett tydligare fokus på offentliga rum än gröna rum liksom att utveckla gator också till parkmiljöer som komplement till traditionella parker. Gator kan samtidigt vara platser för rörelse, vistelse, dagvattenhantering, biologisk mångfald och sociala möten. På så sätt blir gator mer mångfunktionella och nyttjas för mer än sin funktion för trafik och mobilitet. Ett annat exempel på pågående förändring och omställning handlar om att ta steg från att dedikera grönytor för specifika ändamål, till att ytor blir mer mångfunktionella och där flera intressen samlas, också på mindre ytor. En av Umeås stora potentialer handlar om att alltså utveckla en stad med parkkänsla och utifrån synsättet att park och gata kan vara samma. På så sätt kan alltså ytorna för det gröna ökas och bidrar också till stärkning av den sociala hållbarheten.

Närhet till i de stora gröna strukturerna - och parkerna som medborgarnas vardagsrum.

Umeå har en grönstrukturplanering med landskapsekologisk inriktning och större gröna korridorer kring staden som gynnar såväl artspridning som friluftsliv och integreras in i stadsmiljöerna längs vattendragen i ett ekologiskt och socialt nätverk. Via dessa bäckstråk möter det gröna staden och utvecklas i en urban kontext. Umeälven, Tvärån och andra gröna korridorer utgör grundläggande strukturer för både biologisk mångfald och människors tillgång till natur. Dessa miljöer har stor potential att utvecklas som parkrum och i högre grad för vistelse. Detta är en nyckel och en utveckling som behöver fortsätta och som utvecklar Umeås gröna värden. Stadsmässighet förenas med tillgång till grönska på såväl privat som allmän platsmark genom bra gestaltning av gröna strukturer på gator, bostadsgårdar och exempelvis gröna cykelstråk. Grönytor och gröna strukturer bildar en sammanhängande väv med grönska på gårdar, gröna små biotoper, trädallér, gröna stråk och parker och naturområden.

I takt med att staden utvecklas ökar anspråken på de befintliga ytorna och därför behöver funktioner ses tillsammans. Det blir viktigt att få till hantering av regnmängder, biologisk mångfald men även exempelvis lek för barn på samma ytor och där vi stegvis utvecklar högre värden, mångfunktionalitet och uppnår både klimatnytta och ekosystemtjänster. De offentliga rummen inom befintliga bebyggelseområden behöver fortsätta utvecklas och utifrån vad olika platser kan erbjuda. Allt behöver inte finnas på varje plats utan att det på en överblickande nivå finns tillgänglighet och variation så att olika delar av staden kan komplettera varandra.

Arter i stadsmiljöer

I en tät stad kan förvånansvärt många arter leva och utvecklas, särskilt sådana som är anpassningsbara och tåliga. Växter som klarar torka, värme, kompakt jord, luftföroreningar och salt har goda förutsättningar, liksom arter som kan växa i tunna jordlager eller på tak. Inhemska arter prioriteras för att skapa en robusthet. Många insekter trivs också i stadsmiljöer, bland annat tack vare lång blomningstid i parker och på gårdar samt gynnsamma mikroklimat vid byggnader. Exempel är pollinatörer som fjärilar, bin och humlor samt nyttodjur som nyckelpigor där staden kan erbjuda livsmiljöer via aktivt arbete med åtgärder och skötsel. Även fåglar med flexibel diet och vana vid människor och buller har fördelar i staden. Artrikedomen gynnas särskilt av gröna stråk, träd i gatumiljö och närhet till vatten vilket därför blir viktigt att säkerställa och utveckla i Umeås stadsmiljöer.

Däggdjur i staden är ofta natt- eller skymningsaktiva och använder parker, gårdar och gröna korridorer. Exempel är igelkott, ekorre, räv och fladdermöss. Dessa arter gynnas av sammanhängande grönytor snarare än enbart stora, isolerade ytor. Även andra organismgrupper, såsom grodor och paddor, kan förekomma i anslutning till våtmarker. För att arter ska trivas krävs variation i stadens miljöer, såsom parker, gårdar, tak och gator, samt fungerande gröna samband i form av stråk, alléer och vattendrag. Skötsel med ekologiskt fokus som exempelvis sen slåtter och blommande ytor, stärker förutsättningarna ytterligare.

Samtidigt finns arter som har svårt att klara stadsmiljön. Det gäller exempelvis störningskänsliga, ytkrävande eller specialiserade arter, samt arter som är beroende av lång ekologisk kontinuitet. Dessa behöver i stället livsmiljöer utanför staden. Staden kan därför inte ersätta naturen, utan bör i stället ses som ett komplement. Genom att koncentrera bebyggelseutvecklingen till den befintliga staden kan större sammanhängande natur- och jordbrukslandskap utanför staden värnas. Den täta staden och det omgivande landskapet ska därför ses som ömsesidigt förstärkande.Det är också centralt att upprätthålla ekologiska samband mellan stad och omland samt att tydliggöra att vissa arter inte hör hemma i stadsmiljön.

En viktig utgångspunkt i planförslaget är att använda stadens markresurser effektivt. Genom att i första hand utveckla den befintliga staden kan behovet av att ta nya områden i anspråk minska samtidigt som investeringar, infrastruktur och service nyttjas bättre. Detta stärker både resurshushållningen och möjligheterna att bevara värdefulla natur- och landskapsmiljöer.

I planeringen blir därför gränsdragningen för stadens utbredning central. Stadsnatur ska ses som ett värde i den urbana miljön, men inte som en ersättning för natur utanför staden. I detta ingår även ett ansvar för att bevara och utveckla de större sammanhängande landskapen, såsom skogsbälten, våtmarker och jordbruksmark, som omger staden och bidrar till dess funktion.





Vasakronan driver tillsammans med Bee Urban ett flertal projekt där fastighetsutveckling och ökad biologisk mångfald går hand i hand. Foto: Bee Urban.

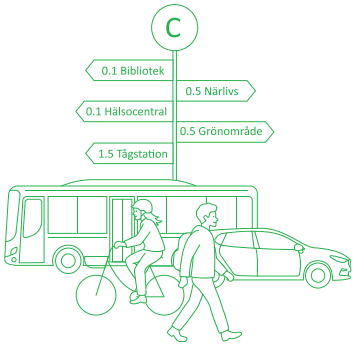
Stegvis utveckling

Umeå kommuns arbete med grönstrukturprogram och utvecklingen av offentliga miljöer stärker förutsättningarna för att utveckla stadens gröna urbana miljöer. Det öppnar också för att fler aktörer kan bidra till urbana gröna värden och biologisk mångfald, till exempel på enskilda fastigheter. Välplanerade gröna ytor kan samtidigt bidra till klimatanpassning genom att förbättra dagvatteninfiltration, sänka mark- och lufttemperaturer samt öka koldioxidupptaget. I takt med att staden förtätas och andelen hårdgjorda ytor ökar, blir åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden allt viktigare. Exempel på sådana åtgärder, och som redan görs av Umeå kommun, är att låta vissa ytor vara oklippta för att skapa ängsmark och blommande vegetation, samt att plantera växter som gynnar pollinatörer. Det finns ytterligare potential att utveckla dessa värden både i befintliga miljöer, såsom bostads- och skolgårdar, och i samband med planering och byggande av ny bebyggelse. Andra pågående arbeten handlar om att eftersträva naturbaserade lösningar för exempelvis dagvatten och därmed skapa fler värden utöver dagvattenfunktioner.

I framtagandet av detta planförslag har inspiration till metodik hämtats från handboken Kajer mot det gröna som handlar om att arbeta för tydliga gränser mellan exempelvis bebyggelse och gröna ytor. I fortsatt planering och genomförande finns möjligheter att fortsätta inspireras av dessa liksom fler metodiker som kan fungera som idébank och checklista såsom exempelvis gröntypsmatriser.

I takt med att staden förtätas behöver investeringar i parker, grönstruktur och naturbaserade lösningar öka. Ambitionen är att varje investering i den offentliga miljön samtidigt ska bidra till rekreation, biologisk mångfald, klimatanpassning och ett attraktivare stadsliv. Mångfunktionalitet och värdetätt kan i vissa sammanhang leda till ökade driftskostnader per kvadratmeter, men nödvändigtvis inte per person.

2.6 Trafik och mobilitet och framtida förutsättningar



Närhet och tillgänglighet

Detta kapitel bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från trafiksystem till stadsliv.
- Från bilstad till promenadstad.
- Från mobilitet till närhet.

Trafik, mobilitet - naturligt integrerad i bebyggelseutvecklingen

Planeringen utgår från vardagens rörelsemönster och stärker gång-, cykel- och kollektivtrafikens roll i att knyta samman bostäder med social infrastruktur, lokala centra och mötesplatser. Genom stärkt närhet, högre tätheter och en mer finmaskig stadsstruktur utvecklas Umeå vidare som promenadstad där fler vardagsresor kan ske till fots, med cykel eller kollektivtrafik. Detta förstärker Umeås planeringsinriktning och skapar bättre förutsättningar för funktionsblandning, levande och trygga urbana stråk samt utvecklingen av den nod- och kärnstruktur med lokala centrum som beskrivits tidigare.

Med en förstärkning av aktuell inriktning med promenadstadsbegrepp, kan gaturummen stegvis omdefinieras till att också, och i högre utsträckning kan utvecklas till sociala rum med vistelse, rörelse och möten. Umeå som cykelstad och inriktningen på den så kallade femkilometersstaden är fortsatt relevant. Bilen har fortsatt en viktig roll i stadens transportsystem och ges tillgänglighet också till de mest centrala och strategiska lägena.

Gång prioriteras i stadens mest centrala miljöer genom ett sammanhängande och orienterbart gångnät. Cykel och kollektivtrafik kompletterar genom att göra fler målpunkter tillgängliga utan bil. Kollektivtrafikens hållplatslägen utvecklas som viktiga målpunkter för service, bostäder och stadsliv samtidigt som kollektivtrafiken bär de längre resorna i staden.

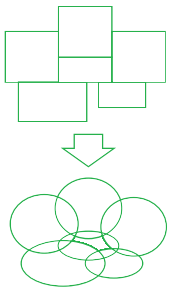
Bilparkering används fortsatt aktivt som medel att skapa effektivt nyttjande och arbetet fortgår att utveckla lösningar som minskar behov av bilägande såsom bilpooler och samordnade transporter samtidigt som utrymme frigörs i de mest attraktiva lägena. Förutom korta avstånd gynnas gång även av stadens rumsliga kvaliteter som attraktiva bebyggelsemiljöer när det gäller en bredd av aspekter från utformning, grönska, skötsel av gatumiljöer och rent upplevelsemässiga kvaliteter som gör det attraktivt att gå året om.

Attraktiva gaturum, grönska, god orienterbarhet och trygga stadsmiljöer gör det enklare att välja gång i vardagen. I den utvecklade promenadstaden ses därför rörelsen genom staden som en del av stadslivet och inte enbart som en transport mellan olika målpunkter.

2.7 Vad krävs för att nå målen?

Integrerade lösningar och samnyttjande som huvudspår

I utvecklingsarbetet, och omställning från en mellanstor stad till en hållbar storstad, finns många utmaningar som löpande behöver hanteras. Tätare stadsutveckling innebär ökade anspråk på mark och resurser. För att möjliggöra genomförandet behöver mark, lokaler och funktioner i större utsträckning samnyttjas. Kommunen har en viktig roll i att utveckla arbetssätt som möjliggör samverkan, effektiv markanvändning och integrerade lösningar. För att möta framtidens utmaningar krävs ett mer lösningsfokuserat arbetssätt, där helhetsperspektiv, samsyn och mod att testa innovativa lösningar står i centrum.



Mångfunktionalitet

Detta kapitel bidrar särskilt till följande tre exempel på förflyttningar;

- Från sektorsvis planering till helhetssyn
- Från mer enfunktionella ytor till mångfunktionella miljöer
- Från trafikseparering till trafikintegrerade stadsmiljöer

För att nå planens mål om en tätare, mer sammanhållen och mer värdeskapande stad behöver etablerade arbetssätt och tolkningar av regelverk i högre grad stödja helhetslösningar. I vissa situationer motverkar dagens tillämpning av sektorsvisa regelverk möjligheten att utveckla integrerade lösningar där flera samhällsmål uppnås samtidigt. För att den föreslagna stadsutvecklingen ska vara genomförbar behöver invanda tolkningar av nationella regelverk, vägledningar och allmänna råd ibland omprövas när de motverkar planens samlade mål om hållbar utveckling. Ambitionen är också att bidra till en konstruktiv dialog om hur statliga aktörer kan stötta kommunerna i att gå från sektorsvisa lösningar till mer samlade helhetsgrepp, så att tillväxt och omställning kan bli både trovärdig och genomförbar.

Strategiska utvecklingsbehov

- Ett gott genomförande av utvecklings- och hållbarhetsambitioner sträcker sig bortom den kommunala rådigheten och förutsätter att statliga aktörer bidrar genom att stödja ett skifte från sektorsperspektiv till helhetsinriktade arbetssätt.

Tätheter i Umeå - vägledande för genomförande stadsutvecklingskraft

Genomförandet av planens inriktning förutsätter att utvecklingen når tillräckliga tätheter och befolkningsunderlag för att bära social infrastruktur, service och kollektivtrafik. Detta avsnitt redovisar vägledande nivåer för planering och prioritering. Angivna täthetsnivåer nedan ska ses som vägledande riktvärden i planeringen.

Täthetsnivåer och underlag

Framtagen underlagsstudie visar tydliga samband mellan täthet, attraktivitet och utvecklingskraft. Cirka 1000 nya invånare inom ett begränsat område kan generera 10–15 nya verksamheter, vilket stärker stadslivet och bidrar till en ekonomiskt livskraftig miljö. Detta innebär att utvecklingen behöver nå en sådan omfattning att den ger konkreta effekter i form av ökad aktivitet, service och näringsliv.

Attraktiva urbana miljöer har exploateringstal 1,0 och uppåt på områdesnivå, vilket möjliggörs i kombination med en hög koncentration av både bostäder och arbetsplatser. Täthetsnivåerna på områdesnivå bör inte understiga 0,85. I Umeå bör förtätningen framför allt koncentreras till centrum och universitetsstaden, där tillgänglighet, täthet och urbana kvaliteter samverkar. Kontorstillväxten bör även lokaliseras i dessa lägen eftersom de marknadsmässiga förutsättningarna är som starkast där.

I övriga delar av strukturen, såsom noder och stråk, krävs högre täthet i bostadsbebyggelsen för att kompensera för en lägre andel dagbefolkning. I dessa lägen bör exploateringstal över cirka 1,6 på områdesnivå eftersträvas för att säkerställa tillräckligt underlag och urbana mervärden.

Underlag för service och funktioner

För stadsdelsnoder och lokala centrum visar underlaget att ett befolkningsunderlag i storleksordningen cirka 2500–4000 invånare inom gångavstånd krävs för att service ska vara långsiktigt lönsam. Detta motsvarar tätheter omkring 10 000–15 000 invånare per kvadratkilometer. Genomförandet behöver därför säkerställa att bebyggelseutvecklingen når dessa nivåer tillsammans med nodernas omland, så att service kan etableras och bestå över tid.

Prioritering av utveckling

En central del i genomförandet är att kommunens prioriteringar inom detaljplanering, markpolitik, investeringar och utbyggnadsordning samverkar för att uppnå tillräckliga tätheter och befolkningsunderlag i strategiska lägen. Om utvecklingen inte når upp till de nivåer som krävs enligt underlaget riskerar detta att leda till att service, kollektivtrafik och stadsliv inte utvecklas. Genom att i stället samla utvecklingen och uppnå tillräcklig omfattning och koncentration kan dessa trösklar passeras och långsiktigt bärkraftiga miljöer utvecklas.

Förtätning bör därmed i första hand prioriteras till platser där service redan finns och där underlaget kan förstärkas, snarare än att spridas ut i nya lägen med svagare förutsättningar.

Kommunens roll är central i detta genomförande. Genom planering, markpolitik och prioritering av investeringar behöver kommunen aktivt styra utvecklingen till de lägen där tillräckliga täthetsnivåer kan uppnås. Detta innebär att kommunen i högre grad behöver prioritera resurser, samordning och genomförande i kärnor, noder och stråk, där förutsättningarna är störst att uppnå den stadsutvecklingskraft som eftersträvas.

Successiv utbyggnad av strukturen

Genomförandet sker slutligen successivt och med ett tydligt inifrån-och-ut-perspektiv, där tätheten först byggs upp i kärnorna och därefter i noder och längs stråk. På detta sätt kan service och funktioner etableras i takt med att underlaget växer, i enlighet med de samband mellan täthet och stadsutvecklingskraft som redovisas i underlaget.

Täthetsnivåerna motiveras inte enbart av behovet av underlag för service och stadsliv. De har även betydelse för stadens långsiktiga klimatpåverkan. När fler människor kan bo, verka och resa inom en sammanhållen stadsstruktur minskar behovet av ny infrastruktur, markanspråk och transportarbete per invånare. Effekterna uppstår successivt och ackumuleras över lång tid, vilket gör stadsstrukturens utformning till en viktig klimatfråga i översiktsplaneringen



Källa: RISE och Evidens

Tätheter - internationella utblickar

- Internationell vägledning från UN Habitat pekar på att en befolkningstäthet om minst cirka 15 000 invånare per kvadratkilometer krävs för att skapa funktionsblandade, kollektivtrafiknära och resurseffektiva stadsmiljöer, medan tätheter upp mot cirka 45 000 invånare per kvadratkilometer kan fungera om de kombineras med hög kvalitet i offentliga rum och grönstruktur. Forskningen betonar att det inte är maximal utan väl avvägd täthet, anpassad till platsens förutsättningar, som skapar en levande och hållbar blandstad.
- Jämförelser visar att tätheten i svenska städer generellt är låg i ett europeiskt perspektiv: Stockholms stad har under 5 000 invånare per kvadratkilometer, medan Södermalm når cirka 19 000, en nivå jämförbar med Paris. Malmö och Lund ligger kring 3 500–4 200 invånare per kvadratkilometer, medan Göteborg och Umeå ligger betydligt lägre, omkring 2 600 invånare per kvadratkilometer. I Umeå har tätheten ökat mellan 2011 och 2022, men staden har fortsatt stor potential att utvecklas genom förtätning i linje med målen om en mer sammanhållen och hållbar stad

Bebyggelseutveckling och strävan mot blandning

Blandning och blandstad ses inte som något som uppstår automatiskt genom nybyggnation utan som ett resultat av medvetna insatser för att skapa variation i boendeformer, funktioner och människor inom samma stadsstruktur. Trots långvarigt arbete för socialt blandade stadsdelar kvarstår betydande utmaningar. Nyproduktion medför ofta höga boendekostnader samtidigt som befintliga verktyg är begränsade när det gäller att påverka upplåtelseformer och hushållssammansättning. För att stärka blandningen krävs därför både lokala innovationer och utveckling av nationella förutsättningar.

Strategiska utvecklingsbehov

- Behov av flera och stora steg framåt för att åstadkomma blandning – behov av utredning av ändringar på nationell nivå och fokuserat arbete med innovation.
- Behov av strukturförändrande grepp kopplat till att nyproduktion medför höga boendekostnader
- Fortsatt fokus för att åstadkomma tillgänglighet till allmänna platser för att alla ska känna sig välkomna till nya områden oavsett om man bor där eller inte.
- Dialog kring strävan att skikta på olika grupper i byggnader, bejaka småskalig komplettering i villastäderna – som fångar potentialer för blandning
- Kraftsamling för täthet, massa, variation och flöden i strategiska lägen; kärnor, noder och stråk – för att lägga grund för en utveckling av en trovärdig blandstad. sektorsperspektiv till helhetsinriktade arbetssätt.
- Från sektorsperspektiv till helhetsinriktade arbetssätt där sociala, ekologiska, ekonomiska och kulturella värden vägs samman tidigt i planerings- och genomförandeprocessen, och där regelverk, vägledningar och allmänna råd tolkas utifrån planens samlade mål om hållbar stadsutveckling.

Stadsbild och framtidens kulturmiljöer

Genomförandet av planens inriktning innebär att avvägningar mellan utveckling och kulturmiljö kommer att bli vanligare. För att möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling behöver arbetssätt utvecklas som stärker fokus på stadens långlivade strukturer, identifierar särskilt värdefulla miljöer tidigt och samtidigt skapar handlingsutrymme för framtida förändring. Genom att möjliggöra större flexibilitet och flera användningssätt kan framtida behov mötas utan att stadens utvecklingsmöjligheter begränsas. Kulturhistoriskt värdefulla miljöer behöver identifieras tidigt samtidigt som nya årsringar kan tillföras och stadens framtida funktion, attraktivitet och identitet utvecklas.

Strategiska utvecklingsbehov

- Nya förhållanden i bebyggelsestrukturen kräver tillvaratagande av nya och andra potentialer.
- Omvärdering av gängse arbetssätt att ny bebyggelse speglar dagens bebyggelse.
- Skapande av handlingsfrihet att det som byggs idag, på sikt kan utvecklas och omvandlas imorgon utifrån då gällande behov.
- Avstamp i lokala särarter med större fokus på strukturer och framtidens behov.
- Kulturmiljöintressant bebyggelse ges ändrad eller utökad användning – särskilt intressanta objekt i omvandlade miljöer identifieras och ges skydd.
- Skapande av de levande miljöerna utgör sätten att värna kulturmiljöer.

Tillgången till grönt, parker och rekreation i den framtida staden

En återkommande oro vid förtätning är att gröna värden trängs undan och att tillgången till närparker och rekreation försämras. I Umeås utveckling blir därför kvalitet, tillgänglighet och användbarhet allt viktigare frågor. För att den tätare staden ska kunna erbjuda god tillgång till rekreation krävs successiva investeringar i parker, grönstruktur och tillgänglighet till större rekreationsområden. Särskilt viktigt är att stärka tillgängligheten till de större strukturerna såsom älvlandskapet, kustmiljöerna, de stadsnära skogarna och andra större rekreationsområden. Dessa miljöer får en allt viktigare roll när staden växer och fler människor ska få tillgång till natur, rekreation och ekosystemtjänster.

Klimatanpassning och lösningar i kallt klimat

Klimatförändringarna innebär ökade utmaningar för stadsutvecklingen genom stigande temperaturer, intensivare nederbörd, skyfall och längre perioder av värme. För att hantera och mildra konsekvenserna av klimatförändringar krävs satsningar på anpassningar. Klimatanpassning behöver integreras i genomförandet av den tätare staden. Särskilt viktig är utvecklingen av naturbaserade lösningar, dagvatten- och värmehantering, och offentliga miljöer som fungerar både när det är kallt och när det är varmt. Även frågor om värmeböljor och skuggade miljöer är viktiga att integrera i den fysiska miljön.

En stärkning av stadens grönstruktur är en viktig del i arbetet med klimatanpassning. Även vintrarna kommer att förändras där det förväntas fler nollgenomgångar, men även risker för fler extrema snöfall. Det är därför viktigt att uforska anpassningsåtgärder som fungerar i ett kallt klimat.

En viktig del i detta är även att utveckla nya arbetssätt. Kommunen stärker kontinuerligt sitt kunskapsunderlag genom bland annat skyfallskarteringar, dagvattenutredningar och utredningar av ras- och skredrisk. Framöver kommer kommunen även behöva mer kunskap om värmeeffekter i stadsmiljön, inte minst utifrån hur värmeöeffekter kan undvikas i en tätare stad.

Strategiska utvecklingsbehov

- Behov av att utveckla parker, gator och offentliga rum som mångfunktionella miljöer där rekreation, biologisk mångfald, klimatanpassning och sociala värden samverkar.
- Prioritera investeringar som skapar flera värden samtidigt och stärker stadens samlade attraktivitet, robusthet och resiliens.
- Utveckla naturbaserade lösningar som förstahandsalternativ när klimatrelaterade utmaningar ska hanteras.
- Säkerställa att förtätning kombineras med satsningar på parker, grönstruktur och offentliga miljöer för att stärka livskvalitet och folkhälsa.
- Utveckla planering och genomförande med större fokus på långsiktighet och helhetsperspektiv där sociala, ekologiska, ekonomiska och kulturella värden vägs samman.
- Fortsatt utveckling av kunskap, innovation och samverkan kring klimatanpassning, biologisk mångfald och hållbar stadsutveckling.

Ökade anspråk på allmän plats i den förtätade staden

I den tätare staden ökar konkurrensen om allmän plats för funktioner som transporter, avfallshantering, teknisk försörjning, vistelse och stadsliv. Detta ställer ökade krav på flexibilitet, samordning och mångfunktionella lösningar. Med framsynt planering kan negativa effekter begränsas, även om driftkostnaden per kvadratmeter ofta ökar men nödvändigvis inte kostnaderna per person. Sammantaget kräver den tätare staden successivt nya lösningar och arbetssätt för drift, underhåll och avfallshantering. Alla områden har inte samma förutsättningar, vilket talar för differentierade lösningar utifrån bebyggelsetyp och täthet. Den täta stadens ökade anspråk på allmän plats ska inte enbart ses som en utmaning utan också som en möjlighet att utveckla mer mångfunktionella, värdetäta och levande stadsmiljöer där flera behov kan tillgodoses samtidigt.

Strategiska utvecklingsbehov

- Ökad flexibilitet i gaturum och offentliga miljöer för att möjliggöra funktionsblandning och framtida förändringar.
- Lösningar som främjar samexistens mellan stadsliv, transporter, teknisk försörjning och andra anspråk på allmän plats.
- Anpassade lösningar för olika stadsmiljöer och tätheter, utifrån lokala förutsättningar och behov över tid.
- Utveckling av långsiktigt hållbara system för drift, underhåll, avfallshantering och logistik i den tätare staden.

Framtidens behov av service i den framtida staden

En återkommande utmaning i arbetet med blandstad är hur framtidens behov av offentlig service, såsom förskolor, skolor, LSS och vårdboenden, ska rymmas i den täta staden. Utvecklingen går mot mer yteffektiva lösningar, exempelvis förskolor i flera plan, och mot att allt oftare samlokalisera funktioner. Umeå har redan tagit steg mot ökat samnyttjande av lokaler och funktioner, men ytterligare utveckling krävs för att offentlig service ska kunna integreras i den tätare staden. Samtidigt kvarstår utmaningar kring hur offentlig service kan integreras med bostäder och andra funktioner utan att kommunen tappar rådighet. Exempelvis kan 3D-fastighetsbildning och nya samverkansformer bidra till att offentlig service integreras i den tätare staden. Flexibla lokaler och ytor som kan ändra användning över tid stärker samtidigt stadens långsiktiga robusthet, vilket blir särskilt viktigt i strategiska lägen som kärnor, noder och stråk.

Strategiska utvecklingsbehov

- Tydligare inriktning på yteffektiva lösningar
- Fler steg till att kombinera och samlokalisera funktioner - för ökade möjligheter till delning.
- Utökad integrering av bostäder och offentlig service – för ökad blandning
- Utveckling av mindre, och mindre programmerade ytor - för skapande av flexibilitet.

Klimat- och resurseffektiv stadsstruktur

Planförslagets inriktning bygger på att en större andel av tillväxten sker inom den befintliga stadsstrukturen. Detta bidrar till ett mer resurseffektivt nyttjande av befintliga investeringar i gator, ledningsnät, kollektivtrafik och offentlig service. Ur klimatsynpunkt är det särskilt betydelsefullt att översiktsplaneringen inte bara påverkar enskilda byggnaders klimatpåverkan utan även de långsiktiga strukturer som formar människors resor, markanvändning och behov av infrastruktur. Val av lokalisering och stadsstruktur påverkar därmed klimatutsläpp under många decennier framåt. Genom att prioritera utveckling i kärnor, noder och stråk eftersträvas en stadsutveckling som minskar markanspråk per invånare, begränsar behovet av ny infrastruktur och ger bättre förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik. Detta stärker kommunens möjligheter att förena tillväxt med klimatansvar och resurshushållning.

Strategiska utvecklingsbehov

- Fortsatt utveckling av planeringsunderlag som synliggör sambanden mellan stadsstruktur, transportarbete, markanspråk, infrastrukturbehov, klimatpåverkan och långsiktiga behov av klimatanpassning.

Markfrågorna – för den framtida stadsutvecklingen

Umeå har länge vuxit genom att successivt bygga nya områden utanför den befintliga staden, möjliggjort av ett omfattande kommunalt markägande. Detta har gett god rådighet och kontroll över utbyggnadstakten, men genom utveckling i stadsperiferin även resulterat i en gles stadsstruktur med utmaningar kopplade till kollektivtrafik, nyttjande av service och effektiv infrastruktur. Mot denna bakgrund sker en allt större del av stadsutvecklingen inom den befintliga tätorten. Denna omställning innebär förändrade villkor för markpolitiken. En allt större andel av stadsutvecklingen sker på privat och splittrat ägd mark, ofta på mindre ytor, impediment eller redan ianspråktagen mark. Kommunens roll behöver utvecklas från att främst vara markägare till att i högre grad vara samordnare och facilitator mellan flera aktörer för att möjliggöra genomförande. Samtidigt har kommunen arbetat aktivt för att sänka trösklarna för fler och mindre aktörer att delta i stadsutvecklingen, bland annat genom att ta planrisken. Detta ökar dock de ekonomiska riskerna och ställer högre krav på samverkan och nya arbetssätt.

Utveckling inom den befintliga tätorten innebär ofta mer komplexa genomföranden och högre kostnader, men kan samtidigt ge betydande samhällsnyttor genom effektivare markanvändning och bättre nyttjande av befintlig infrastruktur. För att hantera låsningar kring markåtkomst och ersättningsfrågor, särskilt vid splittrat ägande, finns ett växande behov av nya samverkans- och ersättningsmodeller. Sammantaget pekar utvecklingen mot ett förändrat förhållningssätt där kommunens roll i allt högre grad handlar om att möjliggöra och samordna omvandling av den befintliga staden, snarare än att enbart utveckla nya områden med egen rådighet.

Strategiska utvecklingsbehov

- Utökad kommunal roll att samordna flertalet aktörer i stadsutvecklingsprojekt – för att tillsammans uppnå ett gott genomförande.
- Utvecklade arbetssätt kring markpolitik – förutom inköp av mark och utveckling av nya områden med egen rådighet, även ett större fokus att utveckla stadsbebyggelse genom omvandling.
- Behov av nya samverkans- och ersättningsmodeller – utifrån ett splittrat ägande, behov att utveckla på impedimentytor, mindre områden, på mark som ägs av flera fastighetsägare eller som delvis är ianspråktagen.
- Förmåga att genomföra stadsutveckling i komplexa lägen med högre genomförandekostnader, exempelvis i lägen med sämre markbeskaffenhet.

3. Genomförande

Planförslaget konkretiserar den långsiktiga inriktningen för Umeås fortsatta stadsutveckling. För att nå planens mål krävs inte bara förändringar i den fysiska strukturen utan även utvecklade arbetssätt och stärkt samverkan mellan kommunen, civilsamhället och andra samhällsaktörer. Detta innebär ett skifte i arbetssätt där sektorsövergripande samverkan, nya lösningar och ett gemensamt ansvarstagande blir centrala för genomförandet.

Planens inriktning innebär att utvecklingen i första hand koncentreras till den befintliga tätorten, med särskilt fokus på stadens kärnor, noder och urbana stråk. Detta innebär att kommunens prioriteringar inom planläggning, markförvärv, investeringar och genomförande successivt behöver anpassas till den föreslagna strukturen. Genomförandet bygger på att många mindre och större projekt sammantaget bidrar till att successivt stärka den övergripande stadsstrukturen.

Kommunen har en viktig roll som planmyndighet, markägare och samordnande aktör. I områden där kommunen har rådighet kan utvecklingen drivas genom strategiska markförvärv, investeringar i allmän plats, kommunal service och teknisk infrastruktur. I områden med många privata fastighetsägare blir samverkan en viktig förutsättning för ett framgångsrikt genomförande. Genomförandet sker successivt genom samverkan med fastighetsägare, näringsliv, myndigheter och andra aktörer samt genom kommunens arbete med utbyggnadsordning och prioritering av investeringar.

Översiktsplanen innebär inte att alla delar genomförs samtidigt. Utvecklingen kommer att ske stegvis under lång tid och påverkas av marknadsläge, investeringsvilja och genomförandeförutsättningar. Ordningen anges i kommunens arbete med just Utbyggnadsordning. Föreslagen struktur fungerar därmed som vägledning vid prioritering av detaljplanering, markanvisningar, utbyggnadsordning och kommunala investeringar.

4. Planförutsättningar

4.1 Metodik

Som underlag till planarbetet ligger en del inspirationsmaterial i form av metodiker och exempelvis studier. Nedan beskrivs bakgrunder som fungerat som ingångsvärden och följs av avsnitt som behandlar stadsdelar utifrån teman som historik, särarter, blandning tillsammans med resonemang om potentialer och exempelvis stadsdelars mix.

Care - omsorg i stadsutvecklingen

En ambition i Umeås stadsutveckling är att utforma staden med omsorg om människor, relationer och vardagsliv, inspirerat av begreppet care. Planeringen utgår från hur människor lever sina vardagsliv – att lämna barn, handla, arbeta och mötas – och syftar till att skapa en stad som fungerar för alla, oavsett livsskede, ålder, kön, ekonomi eller funktionsvariation.Fokus ligger på närhet, tillgänglighet, trygga offentliga miljöer och mötesplatser samt omsorg om både befintliga och framtida miljöer. Care-perspektivet kompletterar traditionell planering genom att lyfta sociala värden och människors vardagsliv.

15 minutersstaden

Umeås planeringsinriktning har sedan länge stora likheter med principerna för 15-minutersstaden. Båda utgår från korta avstånd, närhet till service, arbetsplatser, rekreation och kollektivtrafik samt en tätare stad med blandade funktioner och god tillgång till grönområden. I planförslaget används flera av metodikens begrepp. Proximity (närhet) utgör grunden för planens struktur med fokus på kärnor, noder, stråk och lokala centrum. Mixed use handlar om att skapa levande miljöer genom en blandning av bostäder, arbetsplatser, service och kultur. Topophilia lyfter platsidentitet och människors relation till platsen genom historik, kultur och befintliga kvaliteter.



Historik, särarter och idag synliga mönster

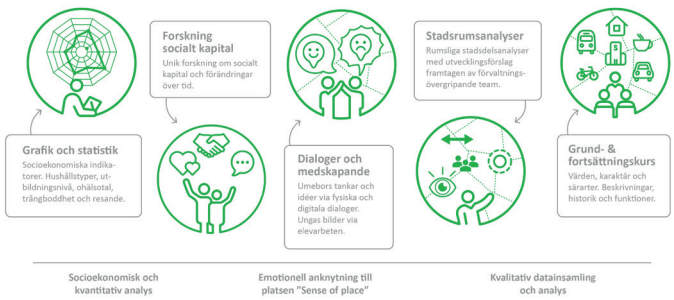
Ett mål med planeringen är att skapa meningsfulla platser genom att ta tillvara historik, särarter och tidigare användning. Stadens utveckling bygger vidare på äldre strukturer som fortfarande är synliga och bidrar till identitet och platskänsla. För varje stadsdel beskrivs övergripande bebyggelsemönster och karaktärsdrag. Texterna är inte styrande utan ska ge inspiration, öka förståelsen för stadsdelarnas identitet och öppna för diskussion om framtida utveckling. Särskilt fokus läggs på planstrukturer, som ofta är stadens mest långlivade element.



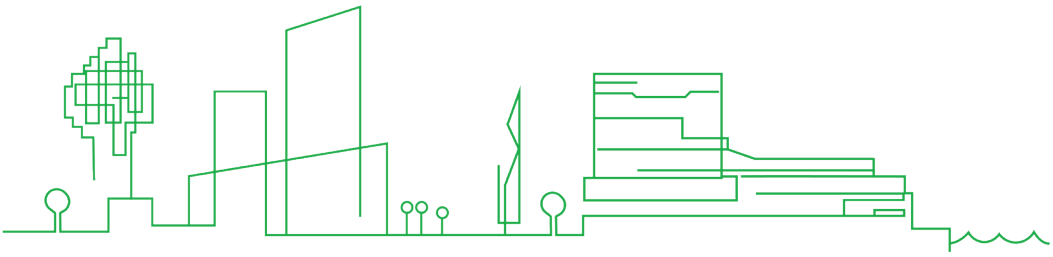
Kajer mot det gröna och Umeås stadsdelar

Planarbetet har också inspirerats av Kajer mot det gröna, en metodik för hållbar stadsutveckling som betonar samspelet mellan stad och natur. Den lyfter vikten av att bygga vidare på den befintliga staden, stärka kopplingar mellan stadsdelar, utveckla fler framsidor mot grönområden och skapa en tätare struktur med kortare avstånd och bättre underlag för kollektivtrafik och stadsliv. Metodiken kompletteras av Umeås underlag för social hållbarhet, bland annat Umeås stadsdelar – så står det till med den genomförda stadsdelsdialogen. Tillsammans har dessa utgjort viktiga utgångspunkter för planförslaget och dess resonemang om stadsdelarnas utveckling, blandning och framtida potential.





Umeås stadsdelar består av flera analysdelar och har ambition att spegla lite av det breda forskningsfältet inom social hållbarhet. Från kvantitativa delar om människan till rumliga analyser som gäller platsen. Det finns därtill nyare forskningsområden däremellan ”Sense of place, som handlar om människans upplevelse av platsen.



4.2 Centrala stadsdelarna och Universitetsstaden - Umeås viktigaste utvecklingsmotorer

Stadsdelar som omfattas; Centrum, Öst- och Väst på stan samt Universitets- och sjukhusområdet.



Kärnorna utgör de tyngsta delarna i Umeås stadsstruktur och kopplingen mellan dessa två blir avgörande för den framtida urbana utvecklingen. (Bilden är en AI-skiss).

Analys och planförutsättningar

Umeås två kärnor behandlas i särskilda översiktsplanedelar och detta planförslag kompletterar genom att tydliggöra kärnornas gemensamma roll. Kärnorna utgör de tyngsta delarna i Umeås stadsstruktur och kopplingen mellan dem är den bärande länken i stadens urbana utveckling. Här finns de bästa förutsättningarna att koncentrera bostäder, arbetsplatser, service, kultur och kollektivtrafik så att högre täthet omsätts i attraktivitet, stadsliv och hållbar tillväxt. Den fortsatta utvecklingen utgår från ett inifrån-och-ut-perspektiv och hit koncentreras investeringar och stadsutveckling. Kärnorna är också de mest attraktiva lägena för kontorsetableringar och annan kunskapsintensiv verksamhet samtidigt som det är nödvändigt att öka andelarna boende.

Umeå centrum är en regional och urban knytpunkt med tåg, buss, väg samt flyg via anslutningar. Centrum utgör målpunkt för handel, service, kultur och arbetsplatser. Centrala Universitetsstaden är i dagsläget en mer renodlad kunskaps- och arbetsplatskärna och norra Sveriges starkaste utvecklingsmiljö. Området är också en logistisk knytpunkt likt Umeå centrum med stora pendlarflöden av dagliga besökare.

Ambitionen för stadskärnan är att åstadkomma en mer levande, tät och sammanhållen stad. Siktet är inställt på att utveckla centrala Umeå till en tätare blandstad med fler bostäder, verksamheter och människor – en stad som lever hela dygnet. Stärkningar av det offentliga rummet, med gator, tog och parker har hög prioritet. Fokus ligger på att skapa trygga, attraktiva och levande miljöer med aktiva bottenvåningar. Utvecklingen tar avstamp stadens historiska lager, rutnätsstruktur och karaktärsdrag som älven, esplanaderna och grönskan. Positivt är också att i det fortsatta arbeta för förbättrade kopplingar genom att exempelvis omvandla eller överbrygga trafikleder för att knyta ihop stadsdelar och stärka gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Centrala Universitetsstaden är stadens andra kärna och norra Sveriges största arbetsplatsområde. Området får en allt viktigare funktion som kompletterande tillväxtcentrum i Umeå. Här har vi Norrlands universitetssjukhus, Umeå universitet, Statens lantbruksuniversitet, resecentrum Umeå östra och en mångfald av företag. Enorma investeringar görs och ambitionen är också att utveckla ”mera stad” i denna ännu funktionsuppdelade stadsdel. En viktig del av den fortsatta utvecklingen är att stärka inslaget av bostäder, service, kultur och stadsliv så att området successivt utvecklas till en mer komplett stadskärna som lever under dygnets alla timmar. Nu tas nästa steg i denna stadsdel mot ”mera stad” som länge varit tydligt funktionsseparerad.

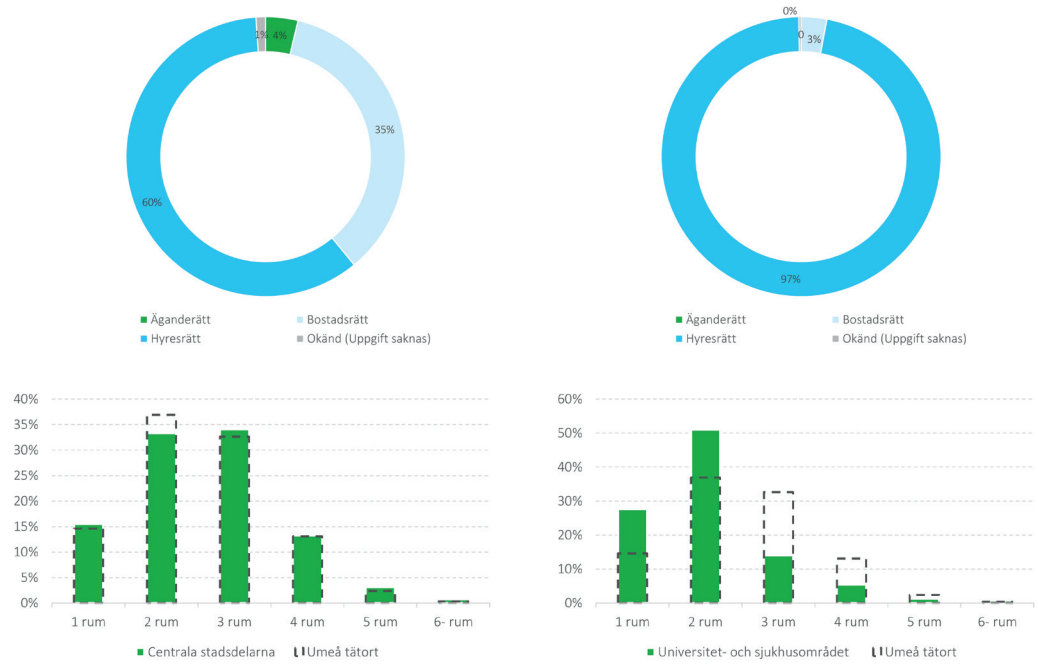
Trivsamma och otrivsamma platser

Medborgare har lyft synpunkter för de centrala stadsdelarna som rör gestaltning och utemiljö. Flera lyfter genomförda projekt i offentliga rum, där platser som Rådhustorget och Vasaplan uppfattas som mindre trivsamma. Tillgång till service nämns också ofta, vilket speglar områdets centrala läge. Samtidigt upplever många de centrala stadsdelarna som lugna, trygga och nära naturen, där strandpromenaden särskilt lyfts fram som en stor tillgång. Synpunkter på otrivsamma platser handlar främst om stadsliv och trafik. Exempelvis beskrivs Rådhustorget av vissa som tomt och öde.

När det gäller universitetsområdet har vi få inkomna svarskommentarer vilket kan ses som en spegling av antalet boende. Framkomna synpunkter handlar om att området ligger bra till och att det är bra för studenter. I relation till tätorten som helhet lyfts närhet till service i relativt hög utsträckning. Universitetsområdet upplevs som mörkt och otryggt under kvällstid när de som arbetar/studerar har lämnat platsen. Det beskrivs som öde och dåligt belyst. Under rubriken som handlar om stads liv finns både kommentarer om att det är för tättbebyggt och att det är för öde och glest.

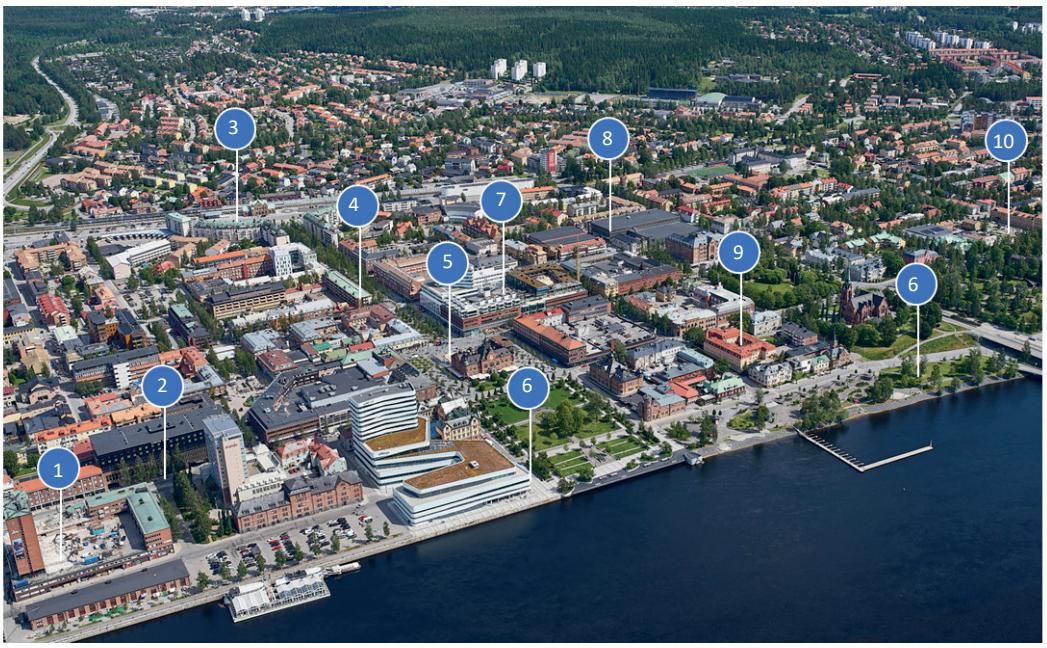
Stadsdelarnas blandning och mix

I de centrala stadsdelarna dominerar flerbostadshus med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter men också småhus förekommer. I centrum finns ibland verksamheter i bottenvåningarna. Lägenhetsstorlekarna är relativt varierade, men med en tyngdpunkt på mindre och medelstora lägenheter, anpassade för singelhushåll och ett urbant liv. Sammantaget präglas området av hög täthet jämfört med andra stadsdelar och med komplettering ökar variationen.



Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus för centrala stadsdelarna (till vänster) och sjukhus- och universitetsområdet (till höger), 2024.

Platskänsla och historik - Centrum samt Öst och Väst på stan



En växande stad står aldrig still. En av Umeås särarter handlar om kontinuerlig tillväxt och Umeå har en tradition att välkomna förändringar och tillägg över tid. Utvecklingen av centrum vilar alltjämt tungt på den historiska strukturen och mosaiken där kärnan i det som eftersträvas är den levande blandstaden.

Centrala stan i Umeå bygger på flera historiska lager där äldre stadsplaner och strukturer fortfarande är tydligt avläsbara. Gator, kvarter och platser bär spår från tiden före och efter branden, liksom från järnvägens etablering då staden orienterades mer mot järnvägen än älven. Dagens rutnätsplan, inspirerad av Vasa, med esplanader och björkplanterade gator är ett starkt karaktärsdrag.

Gatustrukturen och läget vid älven är centrala kvaliteter som fortsatt präglar utvecklingen. Storgatan har historiskt varit ett viktigt stråk för verksamheter, vilket förstärkts genom etableringar som Väven. Umeås utveckling har präglats av öppenhet för förändring, där tillägg från olika epoker bidrar till stadens identitet. En viktig princip är att skapa levande stadsmiljöer genom blandstad med aktiva bottenvåningar. Förtätning sker på ett sätt som gör stadens årsringar läsbara, både horisontellt och vertikalt. Samtidigt har det offentliga rummet prioriterats, exempelvis genom att bevara öppna gaturum och motverka inbyggda strukturer.

Staden har under lång tid arbetat med att stärka stråk och platser, såsom Rådhustorget, esplanaderna, kajerna och kopplingarna till älven. Utvecklingen av parker längs älven har varit särskilt betydelsefull och skapat viktiga mötesplatser. Grönskan, särskilt björkarna, är en central del av stadsbilden och identiteten. Samtidigt finns fortsatt potential att utveckla stråk, innergårdar och kopplingar, exempelvis mellan centrum och universitetsområdet. Sammanfattningsvis präglas utvecklingen av ett långsiktigt arbete med att stärka strukturer, offentliga rum och stadsliv. Genom förtätning, fler verksamheter och utvecklade parker har centrum blivit mer levande och attraktivt utan att förlora sina grundläggande kvaliteter.

Centrala stadsdelarna

Tre särarter

- **Umeå har en tradition av att välkomna tillägg** och förändring och parallellt utveckla både vardagsarkitektur och märkesarkitektur.
- **Det urbana och stadsplanen!** Stadens hjärta, här finns tätheten och det klassiska stadslandskapet, gammalt och nytt, högt och lågt i en dynamisk mix och mitt i den historiska rutnätsstrukturen.
- **Björkarna och älvrummet.** Björkarna som särart visar sig här som allra tydligast. De många parkerna gör älvrummet till vår stadspark med något för alla.

Tre idéer

- **Att skapa de levande miljöerna** är sättet att stärka kulturmiljöerna. Fortsatt strävan mot blandstad och fler boende är viktigt.
- Att lyfta fram och förädla **brandgatorna** för mer liv och rörelse kan tillföra mysiga, småskaliga miljöer liksom saknade kvaliteter.
- Att undersöka möjligheter att skapa **tydligare stadsliv och stadskvaliteter** vore välgörande liksom att pröva möjligheter till nya platsbildningar både Väst och Öst på stan.

1. Kv Magne - Kv Thule har länge varit ensamt landmärke längs älven med har fått sällskap av fler och dessa har varit viktiga för stadsbilden. Bidrar till vitalisering av plats. Det som tidigare var parkering är nu en målpunkt som erbjuder en utsiktspunkt och bidrar till ett ökat restaurangutbud.

2. Storgatan – en upprustning som gav att vi kunde gå från bakgata till affärsgata och stärkta värden. Placering av Väven med en mängd funktioner såsom bibliotek bygger vidare på och stärker Storgatan och dess historiska funktion att samla verksamheter.

3. Järnvägstorget och stadsdelspassage – del i ett större omgörningsarbete där stor omsorg lagt på den konstnärliga gestaltningen. Flera nya trygga mötesplatser och kopplingar samt ett nytt landmärke.

4. Rådhusesplanaden – vid utveckling har stort arbete lagts på att skapa fasader och levande bottenvåningar mot esplanaderna. Även parkutveckling har bidragit med ökade förutsättningar för liv och aktivitet.

5. Rådhuset och torget – omdaning som tydligt gett stärkta värden. Med åtgärdande av nivåskillnader har ett obrutet stråk skapats som vänt framsidan mot vattnet. Kontakten från torget till älven har stärkts, Rådhusets fasader har lyfts fram och byggnaden har en självklar status i stadsbilden.

6. Väven och kajområdet – lyckade parkupprustningar och en plats med växelverkan mellan nytt och det som varit som på olika vis har stärkt värden. Rådhusparken fungerar som en förpark till Kulturväven som i sin tur bidrar till ett nutida landmärke bland äldre dito.

7. Kvarteret Forsete med fasad mot Esplanaden - ett projekt som bejakar strukturen och stärker Umeås roll som regionalt centrum där den äldre tegelarkitekturen är tydligt synligt i berikande kontraster. Ett exempel som ger möjlighet att läsa Umeås årsringar vertikalt.

8. Navet- i samband med byggnationer stärkes stråket längs Nygatan bakom med park, cykel- och gångväg. Öppnandet av gatsnutten bidrar stärkande till planstrukturen. Med utvecklingen har en baksida vänts till en framsida som befolkar och skapar trygghet. Kvarteret fulländrades vilket gav en vitalisering av centrum och en ny torgbildning och en äldre gymnastikbyggnad integrerades med det nya.

9. Kv Ran, hotell Winn – attraktivt tillskott för stadens siluett kring älven.

10. Östra Esplanaden- Idag delvis funktion som parkering men som skulle vinna på att utvecklas på annat sätt.

Platskänsla och historik - Universitetsområdet



Umeås andra kärna, Universitetsstaden, en stadsdel i stark utveckling och som präglas av transformation med ambitioner att bli en blandad stadsdel som lever över hela dygnet.

1. Köksvägen har länge funnits i sin sträckning.

2. Sjukhusdammen - en rofylld plats.

3. Länslasarettet flyttades till området i början av 1900-talet från det tidigare läget Väst på stan.

4. Bostadsbebyggelse på Öbacka strand där det tidigare fanns en såg och ett virkesupplag.

5. På platsen vid resecentrum Umeå Östra fanns förr ett litet tågstopp.

6. Ombyggnation av busstråket är ett exempel på förändringar som omdanar området. Stråket har skapat en visuell koppling till universitetsområdet från resecentrumet vilket bidrar till att man lättare hittar som besökare.

7. Konsten bidrar till att stärka platser och ökad orienterbarhet. Skulpturen med sina sittmöjligheter vid universumtorget är ett exempel.

8. Byggandet av Lindellhallen har bidragit till att flytta centrumpunkten inom universitetsområdet.

9. Arkitekt Hans Brunnbergs campusplan bär inspiration från Århus och universitetet har kallats den gula staden för sitt karaktäristiska tegel. Universitetets etablering i mitten av 1960-talet blev startskottet för en stark stadsutveckling både på denna plats men också för hela staden.

10. Hamrinsberget - en plats för utblickar över staden. Förr fanns här bland annat en dansbana.

Universitets- och sjukhusområdet, Universitetsstaden, är Umeås andra kärna och en motor i stadens utveckling. Området växte fram kring länslasarettet och universitetet, planerat enligt 1960-talets ideal med friliggande byggnader i gult tegel, ett centralt parkrum med damm och tydlig trafikseparering. Dessa drag präglar fortfarande området, även om strukturen successivt förbättrats.

Området genomgår en medveten omvandling från campus till mer stadsmässig struktur med blandade funktioner. Planeringen sker i samverkan mellan kommun, region och universitet. Sedan 2010-talet har fokus legat på förtätning, ökad variation och att skapa en levande stadsdel över hela dygnet. En viktig ambition är att knyta samman stadens två kärnor. Detta sker både genom att föra in stadskvaliteter i universitetsområdet och genom att koppla universitetet närmare centrum, exempelvis via Konstnärligt campus. Flera ombyggnationer har stärkt området, såsom utvecklingen av busstråk, Lindellhallen och parkrummet kring dammen. Konst och offentliga miljöer bidrar till identiteten och användningen av platsen. Stråk som Akademileden har utvecklats för bättre orienterbarhet och trygghet. Ökad blandning genom fler bostäder, skolor och verksamheter bidrar till att göra området mer integrerat och levande.

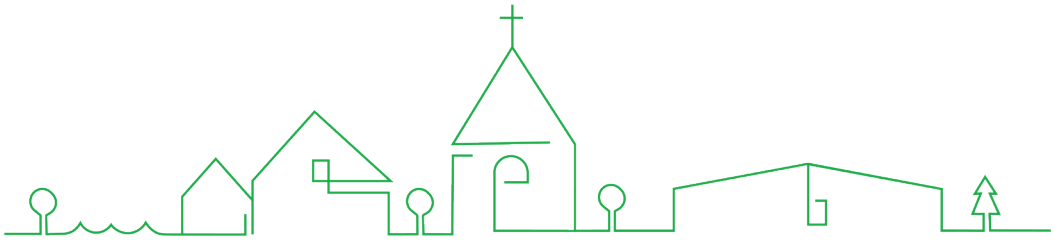
Universitetsområdet

Tre särarter

- **Utvecklingskraft!** Umeås andra kärna, en motor för utveckling och logistiknav med mycket starka flöden.
- **Den gula staden –** universitetet med sin typiska campusplan med damm- och parkmiljöer som tydligt präglande.
- **Funktionsuppdelad stadsdel** i transformation mot blandstad genom successiv förändring.

Tre idéer

- **Skapande av liv och rörelse** liksom strävan efter mer befolkade platser över hela dygnet bidrar till en mer levande stadsdel.
- **Stärkning av platser** samt att sträva efter mer utåtriktade funktioner skulle bidra till att luckra upp introverta strukturer.
- **Att ta omsorg om detaljer**, materialval och utformning är sätt att bära särarten, med campusplanen och ”den gula staden”, vidare.



4.3 Västra stadsdelarna

Stadsdelar som omfattas; Backenområdet, Umedalen, Västerslätt och Rödäng.

Analys och planförutsättningar

För västra stadsdelarna handlar planförslaget framförallt om att föreslå satsning på stärkning av Kronoparken som ett utvecklat stadsdelscentrum samt utveckling av urbana stråk längs Backenvägen och/eller Vännäsvägen. Ett framtida mer komplett stadsdelscentrum bygger med fördel på input från inkluderande visionsarbeten som tar tillvara initiativ bland olika aktörer och inte minst bland medborgare. En möjlig vision för stadsdelen är att utveckla ett stadsdelscentrum vid Kronoparken som har potential att bli ett nav för stadsdelen. Ett utvecklat stadsdelscentrum som på sikt kan samla social infrastruktur, offentlig service, mötesplatser och vardagsnära kommersiell service och därmed kan stärka närheten i de västra stadsdelarna. I visionen ses även ett livfullt stråk längs Backenvägen där lokala mötesplatser stärks. Detta samtidigt som det finns en tydlig närhet och koppling till gröna värden, exempelvis vid älven och odlingslandskapet.

Inom Backenområdet sker förtätningar och förändringar på en rad olika platser. Stadsdelen bestod historiskt av flera jordbruksbyar som med tiden växte samman med låg stadsbebyggelse. Nya steg i stadsdelens utveckling tas succesivt med bebyggelse av högre täthet och skala samt tillskott av verksamheter och service. Att nya årsringar utvecklas märks exempelvis kring några av stadsdelens korsningspunkter och i gränsområden till befintlig bebyggelse.

Backenområdet har sammantaget ett flertal utvecklingsmöjligheter, särskilt kring den så kallade Marklundskurvan, Kronoparken, entrén till Umedalen från E12 och längs kollektivtrafikens stomlinje. Ny kvartersbebyggelse bidrar till att stadsdelens olika delar knyts ihop och nya rörelsemönster skapas. En omvandling av Vännäsvägen skulle ge ytterligare potential att stärka centrum. Stärkning av Hartvigsplatsen som servicepunkt med fortsatt komplettering inom befintlig bebyggelse kan öka variationen av boendeformer.

Stadsdelen trafikeras längs Backenvägen av ett stomstråk för kollektivtrafik. För Västerslätt – Rödäng är aktuella frågor exempelvis den komplicerade dagvattenfrågan där Tvärån översvämmat vid skyfall. Rödäng försörjs inte med stomlinje för kollektivtrafik men det centrumnära läget ger goda möjligheter att gå och cykla till de stora målpunkterna. Stadsdelen upplevs delvis otydlig på grund av en rörig trafikstruktur.

Förbättrad koppling mellan gator och fler stråk kan öka orienterbarheten och skapa en mer människovänlig miljö. Att stärka små mötesplatser och aktivera Backenvägen med bebyggelse som vänder sig mot gatan kan bidra till ökat liv och interaktion. Eftersom större torg saknas bör befintliga ytor, som trottoarer och platser vid exempelvis Hartvigsgården, utvecklas för service och möten. På sikt kan omvandlingen av Vännäsvägen och godsbangården stärka kopplingar till närliggande stadsdelar och minska fysiska barriärer. Backenområdet har god potential för ökat hållbart resande tack vare sitt centrala läge. Ytterligare möjigheter finns när det gäller utveckling av mötesplatser, som Rödberget och stråken längs Tvärån, vilket kan förbättra kopplingar inom och mellan stadsdelar samt stärka centrumområden som Västerslätt.

Mötet mellan stad och grönområden i stadsdelen är relativt tydligt men kan stärkas genom fler kopplingar och entréer, liksom bättre tillgänglighet till älven via fler nord–sydliga stråk. Potentialer finns att utveckla Backenområdet till ett mer attraktivt och levande stadsrum, där särskilt områden kring rondellerna längs Backenvägen har stora möjligheter. Även utvecklingen av Rödberget kan öka tillgänglighet och minska barriäreffekter från Vännäsvägen.

Dagvattensituation

När det gäller dagvatten finns det för Västerhiske, Grisbacka och Grubbe på många ställen en problematik med gamla ledningar med dålig avledningskapacitet. Det är problem att avleda dagvatten från vissa områden så som sydöst om Grisbacka skola. Befintliga grönytor söder om Grisbacka skola har goda potentialer att nyttjas både för avledning och fördröjning av dagvatten. Umedalen och Backen ligger högt och ligger på många sätt bra till ur dagvattensynpunkt. Befintliga öppna dagvattenstråk bör bevaras och förstärkas för att bibehålla en god avledningsförmåga.

Rödäng och Västerslätt är ett känt problemområde ur dagvattensynpunkt. Dagvatten från både Rödäng och Västerslätt avleds till Tvärån. Andelen hårdgjord yta är stor, grundvattennivån är hög, landskapet platt och föroreningsnivån på dagvattnet förhöjd. Dagvatten avleds dessutom till stor del direkt till Tvärån utan rening, vilket gör att åtgärder för rening av dagvatten är särskilt viktigt här.

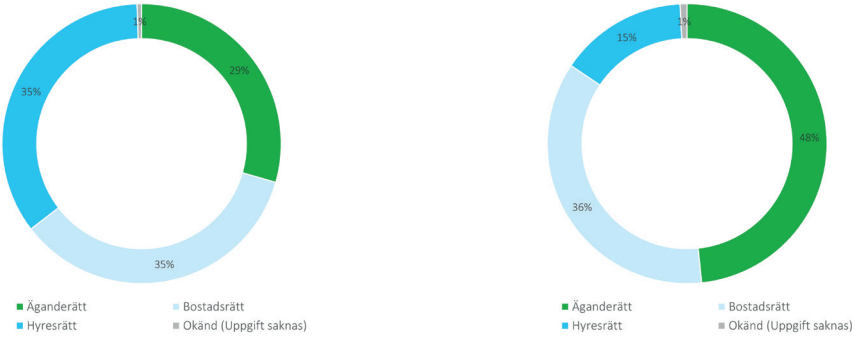
Rödäng belastas av dagvatten från Rödberget och annan omgivande terräng. Området har liknande markegenskaper som Västerslätt, vilket försvårar dagvattenhanteringen. Situationen är väldigt komplex, har utretts och förslag på åtgärder finns framtagna. Ytterligare hårdgöringsgrad i området Rödäng och Västerslätt behöver föregås av nogrant övervägande utifrån dagvattensituationen.

Trivsamma och otrivsamma platser

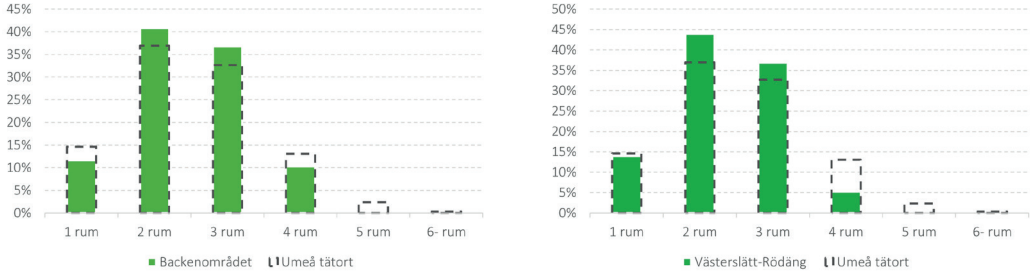
Många Backenbor har sina favoritplatser vid älven och odlingslandskapet, Tvärån samt de parker som finns i stadsdelen. Mindre trivsamma platser kopplas till vissa sträckor längs Backenvägen där man upplever otrygghet, framför allt när barn ska röra sig inom stadsdelen. Passager under Vännäsvägen till Rödäng upplevs som otrygga mörka tider på dygnet. Sjukhusområdet på Umedalen med sina parkmiljöer upplevs otrygg mörka delar av dygnet. Det är tydligt att Rödberget och Tvärån med dess fina platser utgör lokala pärlor för de boende. Trafik är den mest förekommande kategorin när det gäller otrivsamma platser på Västerslätt och Rödäng. Efter trafik kommer kommentarer som berör stadslivet. Här menar de flesta att industriområdet på Västerslätt kan ses som en mindre trivsam plats. Den enskilt största frågan som diskuterades vid den fysiska dialogen handlade om behov att utveckla lokal busstrafik i framtiden för att skapa förutsättningar för ökat hållbart resande. Ökad lokal service är mycket efterfrågat liksom cykelvägar.

Stadsdelarnas blandning och mix

Backenområdet, inklusive Västerslätt och Rödäng, präglas av en större variation av boendeformer jämfört med de mest centrala delarna, men med en tydlig tyngdpunkt på småhusbebyggelse. Här dominerar villor, radhus och kedjehus, särskilt i Rödäng och delar av Backen, medan Västerslätt i högre grad innehåller flerbostadshus, ofta i form av hyresrätter från miljonprogramsepoken. Sammantaget ger detta en relativt blandad struktur, men med en tydlig slagsida mot äganderätter och låg bebyggelse. När det gäller lägenhetsstorlekar i flerbostadshusen är variationen något större än i universitetsområdet men mindre än i centrala stadsdelarna. Beståndet består till stor del av medelstora lägenheter, ofta 2–3 rum och kök, med inslag av både mindre och större bostäder. Detta speglar områdets roll som familjeorienterat boendeområde snarare än ett utpräglat urbant eller studentnära läge. Överlag kännetecknas området av lägre täthet, större inslag av grönska och en mer utpräglad bostadsfunktion. Variation finns mellan delområdena, men strukturen är mindre blandad än i centrum och mindre ensidig än i universitetsområdet.



Fördelning upplåtelseform i Backenområdet (till vänster) och för Västerslätt och Rödäng (till höger), 2024.



Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus för Backenområdet (till vänster) och för Västerslätt och Rödäng (till höger), 2024.

Platskänsla, historik - Backenområdet



Backenområdet – platsen för stadens grundande och som tidigare bestått av ett flertal byar som vuxit samman. Gränserna är viktiga än idag. Lika viktiga för de som bor här – som obegripliga för någon utifrån.

1. Häradsvägen - ett av få synliga spår från medeltiden och annan historik. Här går man i historien, vägen är ännu av grus och ligger precis i sin historiska sträckning.

2. Gran och Prästbordet - plats för handel, administration och kyrklig verksamhet förr i tiden. Detta är också platsen för stadens grundande.

3. Backenkyrkan, som brunnit några gånger, är ursprungligen från medeltiden.

4. Någon enstaka kyrkstuga här och var i stadsdelen minner om att det tidigare funnits tre kluster med hundratals kyrkstugor.

5. Umedalens f.d. mentalsjukhusområde.

6. Umedalen, en av stadens nyare stadsdelar där de nya bostadsområdena omfamnar det tidigare sjukhusområdet.

7. Backenvägen, stadsdelens ryggrad och tidigare väg till Vännäs. Här finns sedan länge en tradition att placera verksamheter längs stråket.

8. Äldre gårdar står kvar här och var och berättar om att stadsdelen tidigare var jordbruksbygd.

9. I stadsdelen finns en variation av bebyggelsetyper men på det stora hela ännu mycket småskaligt även om tätare bebyggelse successivt växer upp.

Backenområdet är tidigare jordbruksbygd där flera byar införlivats i staden. Den historiska bystrukturen är idag svår att urskilja, men upplevs ändå som viktig av de boende. Ett utvecklingsspår är att tydligare synliggöra och värna dessa gränser. Stadsplaneringen har i liten grad tagit hänsyn till äldre vägar och stigar, som till stor del försvunnit. Att återknyta till informella stråk och historiska mönster i framtida kvartersstrukturer skulle kunna bidra till stärkning av områdets identitet. Ökad genomsilning och bättre kopplingar mellan gator och säckgator kan också stärka strukturen, liksom utveckling av små mötesplatser som förbättrar orienterbarheten.

Omvandlingen av Vännäsvägen till stadsgata är central. Här finns potential att stärka kopplingar mellan stadsdelar och ta upp historiska riktningar, exempelvis från Rödäng, genom både bebyggelse och grönstruktur. Backenområdets variation av bebyggelsetyper är en viktig kvalitet, men upplevs samtidigt som rörig och svårorienterad. Samtidigt finns exempel där samspelet mellan nytt och gammalt skapat tydliga och värdefulla miljöer. Området har stor kulturhistorisk betydelse som Umeås äldsta kärna. Här finns bland annat Häradsvägen, Backenkyrkan och spår av kyrkstugor. Att stärka siktlinjer och kopplingar mot älven kan både lyfta kulturmiljövärden och förbättra orienterbarheten. Grönska har historiskt använts för att skapa rumslighet, exempelvis genom alléer och fruktträd, vilket kan inspirera ny utveckling.

Backenvägen, tidigare Vännäsvägen, är ett viktigt stråk. Trots förbättringar finns behov av att stärka dess kontinuitet, minska barriäreffekter och öka interaktionen med omgivande bebyggelse. Långa avstånd mellan korsningar och mycket plank försvårar orientering och stadsliv, men det finns potential att utveckla platser kring rondeller och skapa mer varierade miljöer. Lagmansgatan fungerar som ett viktigt parallellt stråk med potential att utvecklas vidare. Nya tillskott som Lundabron har förbättrat kopplingarna i området. Umedalens sjukhusområde är ett gott exempel där historisk struktur och identitet tagits tillvara i ny utveckling, med starka mötesplatser och verksamheter. Även stråk som Umedalensallén och parkmiljöer bygger vidare på historiska samband.



1. Umedalens f.d. mentalsjukhusområde.

2. Umedalsallén ligger än idag i sin tidigare sträckning.

3. I en av de tidigare sjukhusbyggnaderna inryms idag en spa- och träningsanläggning. Vid byggnaden fanns förr en pampig parkmiljö med cirkelformer liknande de i de centrala delarna av sjukhusområdet. Idag finns också en omsorgsfullt gestaltad park på samma plats men av modernt snitt.

4. Backen kyrka.

Kartbild från 1960 över det tidigare mentalsjukhusområdet Umedalen.

Backenområdet

Tre särarter

- Tydlig närvaro av **älven, åkermark och historik** – platsen för det första stadsgrundandet.
- Tradition att etablera **funktioner längs Backenvägen** och att rörelsemönstren i huvudsak sker i älvens riktning.
- Stadsdel med **rik variation av bebyggelsetyper** men överlag mycket ännu småskalighet. Bebyggelseutveckling har skett i större sjok för olika tidsperioder och däribland finns insprängda gårdar av äldre dato.

Tre idéer

- Utvecklande av **tvärförbindelser mot älven** och kopplingar till Rödberget skulle knyta samman och bidra till ökad närhet också till grannstadsdelar.
- Möjligheter kan fångas genom att **tillvarata platser med potentialer** så de kan utvecklas till något mer.
- Fortsatt stärkning och **etablering av funktioner längs Backenvägen** samt målpunkter längs älven bygger vidare på stadsdelens särart och bidrar stärkande till strukturen.

Platskänsla, historik Västerslätt - Rödäng



Rödäng – ett miljonprogramsområde och Västerslätt, både som bostadsområde och industriområde byggdes ut från 1960-talet.

1. Nyare framväxande område. Likt tidigare tar detta form av en egen struktur och enklav.

2. Kombitomterna - ett unikt koncept med möjlighet till småindustri på samma tomt som den egna bostaden.

3. Västerslätt, på andra sidan Tvärån, har en helt annan planstruktur än Rödäng. Få kopplingar över ån ger intrycket att det är två separata områden.

4. Västerslätts centrum - mötesplats också för boende i de västra stadsdelarna.

5. I det genomgående grönstråket fanns historiskt en gammal åkerstig.

6. Rödängs planstruktur skulle kunna inspirera kommande strukturer med anledning av omvandling innanför ringleden och bidra med kopplingar.

7. Rödberget - förr likt en skogsbevuxen ö i ett i övrigt vidsträckt jordbrukslandskap.

Rödängs planstruktur följer tydligt de tidigare åkermönstren, där även ett gammalt åkerdike fortfarande kan avläsas. Samtidigt bryter strukturen av mot Västerslätts, vilket förstärker upplevelsen av två separata stadsdelar med svaga kopplingar. Passager är få och svåra att följa, trots korta avstånd. I samband med Vännäsvägens framtida omvandling till stadsgata kan man studera möjligheter att stärka kopplingar och eventuellt ta upp Rödängs historiska riktningar i ny bebyggelse och grönstruktur. Rödberget, tidigare ett tydligt landmärke i odlingslandskapet, är idag svårtillgängligt, särskilt från Vännäsvägen, men har stor potential. Det ingår i ett varierat stråk från Kulla via Tvärån till älven och kan stärkas genom ökad tillgänglighet.

Västerslätts centrum har utvecklats positivt, där den runda byggnaden utgör ett landmärke. Omgestaltningen vid Sandåkern stärker kopplingen till centrum samtidigt som det kan finnas anledning att studera behov av en tydligare platsbildning. Inom Västerslätt finns en tydlig "rygg" mellan industri och bostäder som kan utvecklas vidare, exempelvis vid kvarteret Rallarrosen samt längs Industrivägen, Spårvägen och området kring Granngården. Åtgärder som trädplanteringarna längs Timotejvägen visar hur ursprungliga kvaliteter kan stärkas. Det nya bostadsområdet öster om Rödäng framstår som ytterligare ett avskilt område, vilket speglar ett fortsatt mönster av separerade strukturer. En framtida ambition bör vara att bättre integrera och koppla samman stadsdelens olika delar.



1. Rödberget, som en ö i det vidsträckta åkerlandskapet.

2. Rödängs nuvarande bebyggelsestruktur ligger i samma riktningar som åkermarkens indelning då marken odlades.

3. Åkerstigen kan skönjas i dagens planstruktur i parkytorna inom Rödäng.

4. År 1960 pågick utbyggnaden av industriområdet och som skulle följas av fler etapper i västlig riktning.

Kartbild från 1960. Vid tidpunkten pågick utbyggnaden av Västerslätts bostadsområde och industriområde. Bostäderna på Rödäng tillkom som miljonprogramsområde ett decennium senare.

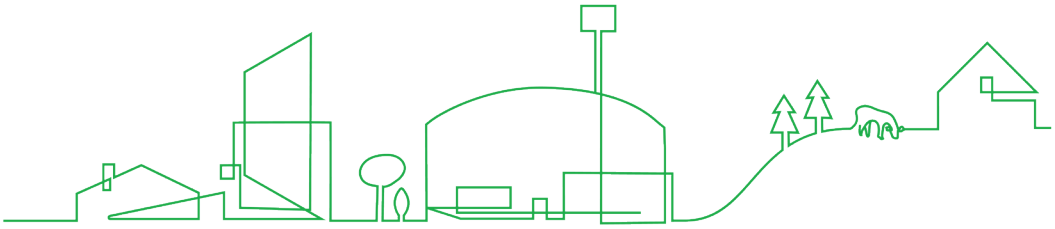
Västerslätt - Rödäng

Tre säraarter

- **Funktionsuppdelad stadsdel** och förortsområde med villor, flerbostadshus med småhus som mest dominerande association.
- Industri här och bostäder där. Mycket av samma och **väldigt homogent** även om pågående förändring från industri till mer service ger en ny blandning av besökare till området.
- **Rödberget och Tvärån** – lokalt präglande resurser och landskapselement även om inget landskap gett påverkan på bebyggelsen.

Tre idéer

- Möjligheter finns att nå värden genom att **utveckla stråket längs Tvärån** liksom kopplingar till Backenområdet.
- Idéer skulle kunna övervägas för spåren på diagonalen liksom att arbeta för att man kan **ta sig genom området på fler sätt.**
- Åtgärder i gatunätet med **mer stadsmässighet** som fortsatt arbete med att återskapa gatuträd längs huvudstråken skulle bidra strukturstärkande, mildra ofullständigheter samtidigt som steg då faktiskt tas mot att skapa det som tidigare var tänkt.



4.4 Haga - Sandbacka, Berghem - Fridhem

Analys och planförutsättningar

Här har vi de stadsdelar som har absolut närhet, och som ligger mitt mellan Umeås två stadskärnor. Strax söder om stadsdelsområdet har vi ett möjligt framtida urbant stråk kring Blå vägen med stadens främsta potentialer för stadsutveckling. Ny bebyggelse har löpande utvecklats bland befintlig på attraktiva Haga och Sandbacka. Stadsdelen var tidigare jordbruksmark och stadens utmarker där gles bebyggelse sedan utvecklades, både i form av villabebyggelse samt små flerbostadshus. Omvandlingsinitiativ sker kontinuerligt. Inte minst har det tidigare funnits ett stort antal önskemål om så kallade gårdshusförtätningar där det kan finnas anledning att fånga större potentialer genom att studera möjligheter i vidare perspektiv och hantera utmaningar kopplat till kulturmiljövärden. Förutom stegvis omvandling i små steg syns även några större transformationsområden redan idag. Utveckling sker bland annat mellan Gammliahallen och Sandaparken, vilket stärker befintliga funktioner och möjliggör nya centrumfunktioner. Även en framtida utvecklingen av I20-området skulle bidra till att bättre integrera stadsdelen med omgivande stadsdelar.

Stadsdelarna gränsar till viktiga rekreationsmiljöer, där förbättrade kopplingar och kompletteringar särskilt mot Stadsliden skulle bidra positivt. Förtätning sker successivt och kan skapa mer stadsmässiga stråk, särskilt i nedre Haga. Stärkta öst–västliga kopplingar skulle ge förbättrad orienterbarhet och tillgång till grönområden. Värdefullt för framtiden är att utveckla mötesplatser, parkstråk och gröna samband, vilket samtidigt kan bidra till den för området så nödvändiga dagvattenhanteringen. De centrala lägena mellan stadens båda kärnor innebär också goda förutsättningar att succesivt stärka den sociala infrastrukturen och utveckla fler vardagsnära funktioner.

Haga- Sandbackas organiska och slingrande struktur är en kvalitet möjlig att bygga vidare på. Trafiklösningar och otydliga korsningar behöver dock utvecklas för bättre orienterbarhet samtidigt som strukturen bidrar till en gångvänlig miljö. Fler tvärkopplingar och bättre integration med andra stadsdelar skulle bidra positivt inklusive nya kopplingar den dag som I20-området kan utvecklas.

Befintliga mötesplatser har över tid stärkts, men behov finns fortsatt av fler stadsmässiga kvaliteter längs viktiga stråk som Östra Kyrkogatan. Platser som Hagaplan har stor utvecklingspotential, och gröna samband som Djupbäcken skulle vinna på att lyftas fram mer. Även kopplingar mellan parker och viktiga entréer har behov av att tydliggöras. Utvecklingsmöjligheter finns på en rad platser inte minst gällande Blå vägen men även Axtorpsvägen och Nydalavägen. Axtorpsvägen har potential som ett tydligare centrumstråk. Förbättrade kopplingar till Campus, Mariehemsängarna och Stadsliden skulle bidra stärkande till både tillgänglighet och rekreationsvärden.

Berghems trafikstruktur med ringvägar och avstängningar skapar bristande orienterbarhet. Genom att koppla samman vägar och utveckla stråk som Strombergs väg kan tillgänglighet och stadskvaliteter förbättras. Även kopplingar från Fridhem mot älven och centrum skulle vinna på att stärkas, exempelvis genom bättre gång- och cykelstråk.

Närmsta stomlinje för kollektivtrafik passerar Haga längs väg 503 som på lång sikt kommer att försörja också I20-området. Berghem och Fridhem är stadsdelar i väldigt centrala lägen som utvecklats över tid och med tämligen gles bebyggelse. Hittills rätt få tillägg eller omvandlingar men där potentialer i närliggande tid handlar om utveckling av gränssnitten och möten med angränsande stadsdelar. Exempel på potentialer är att utveckla området och stråket kring Strombergs väg även om där finns utmaningar. För stadsdelen trafikerar ett stomstråk för kollektivtrafik Strombergsväg.

Dagvattensituation

Haga- Sandbacka är kända problemområden ur dagvattensynpunkt och viktiga frågor för Hagas utveckling rör inte minst översvämningsrisker kopplat till Djupbäcken vilket är avgörande för stadsdelens möjligheter till fortsatt komplettering. Djupbäcken som avleder dagvatten från I20-området, Sandbacka, Haga och västra delen av stadsskogen går genom området. Bäcken är kulverterad, vilket gör att avledningsförmågan når taket vid stora regn och att stora delar av Haga riskeras att översvämmas. Särskilt känsligt för översvämningar är området runt Hagaparken och längs Östra Kyrkogatan. Viadukterna underjärnvägsspåret är särskilt känsliga för stora skyfall och översvämmas regelbundet. I Hagaparken är Djupbäcken liten och delvis kulverterad. Djupbäcken har utretts utifrån dagvatten- och skyfallsperspektiv och åtgärder finns identifierade. För stadsdelen är generellt förbättrade förutsättningar att hantera dagvatten avgörande för att kunna komplettera då belastningen på befintligt dagvattensystem och på Djupbäcken ökar. Lokalt omhändertagande av dagvatten är viktigt att uppnå i så hög grad som möjligt. Då det finns risk att källare översvämmas bör dessa inte inredas.

Berghem och Fridhem är kuperade och dagvatten rinner vid flera ställen över villafastigheter istället för via gatan. Särskilt utsatt är sträckan på Axtorpsvägen som ligger mellan Berghemsvägen och Nydalavägen och nedanför en stor del av bebyggelsen i Berghem.

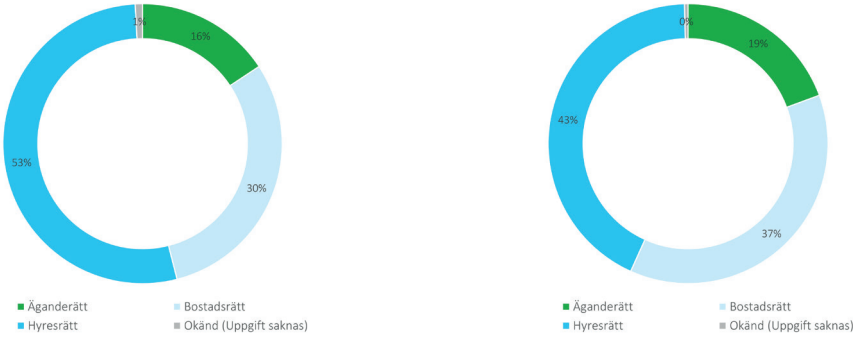
Trivsamma och otrivsamma platser

Hagabornas omtyckta platser är utan tvekan park- och grönområdena men även Hagas centrum. Några anger passagen under väg 503 mot Regementet, övergångsstället och korsningen mellan Östra Kyrkogatan samt E12 som otrygga. Otrivsamma platser handlar framförallt om trafiken, framför dålig upplysta gång- och cykeltunnlar och broar. Önskemål handlar framförallt om mer tillgänglig offentlig service och utökad kollektivtrafik samt fler möjligheter och platser för unga. Berghemsbor framhåller lugnet som de största fördelarna och att det är nära till allt; service, universitetet, jobbet, till stan och till naturen. Närheten till naturen, som Mariehemsängarna, Nydalaområdet och Stadsliden uppskattas stort. En viktig målpunkt i stadsdelen är Pub Rött. Utöver det går många kommentarer att relatera till tillgången på service samt att området uppfattas som lugnt och tryggt. Av de som inte bor på Berghem men som ändå satt en punkt inom området har de flesta lagt en kommentar som på något vis berör närheten till natur och grönområden. De frågor som engagerar när det gäller mindre trivsamma platser handlar framför allt om trafiken inom området. Boende har jämfört med många andra stadsdelar angett relativt få kommentarer kopplat till otrivsamma platser.

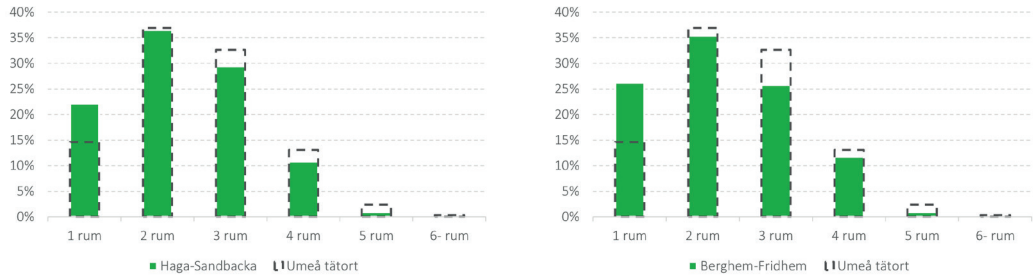
Stadsdelarnas blandning och mix

Haga och Sandbacka är stadsdelar som i många avseenden speglar Umeå i genomsnitt. Här finns en god blandning av upplåtelseformer, med ungefär lika delar hyresrätter och ägda bostäder, och ett brett utbud av både flerbostadshus och småhus. Befolkningen är relativt ung och andelen barn är hög, vilket bidrar till en levande stadsdel med stark vardagsfunktion. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen följer i huvudsak Umeås genomsnitt, med en viss överrepresentation av mindre lägenheter, särskilt ettor. Området utmärker sig också genom en hög andel hållbara resor, vilket tyder på god tillgänglighet och närhet till viktiga målpunkter. Samtidigt finns utmaningar kopplade till upplevd trygghet, där en relativt stor andel unga känner sig otrygga kvällstid.

Berghem och Fridhem liknar också Umeå som helhet i flera avseenden, men med vissa tydliga särdrag. Området har en relativt hög utbildningsnivå och visar höga värden av tillit, särskilt bland unga. Här finns en god blandning av boendeformer med både hyresrätter, bostadsrätter och småhus, vilket ger en balanserad struktur. Lägenhetsbeståndet i flerbostadshusen följer i stort sett genomsnittet för Umeå vad gäller storlekar, men med en tydligt högre andel små lägenheter, särskilt ettor. Detta speglar delvis närheten till universitetet och en större andel yngre hushåll. Sammantaget framstår området som socialt stabilt med en relativt god balans mellan olika boendeformer och hushållstyper.

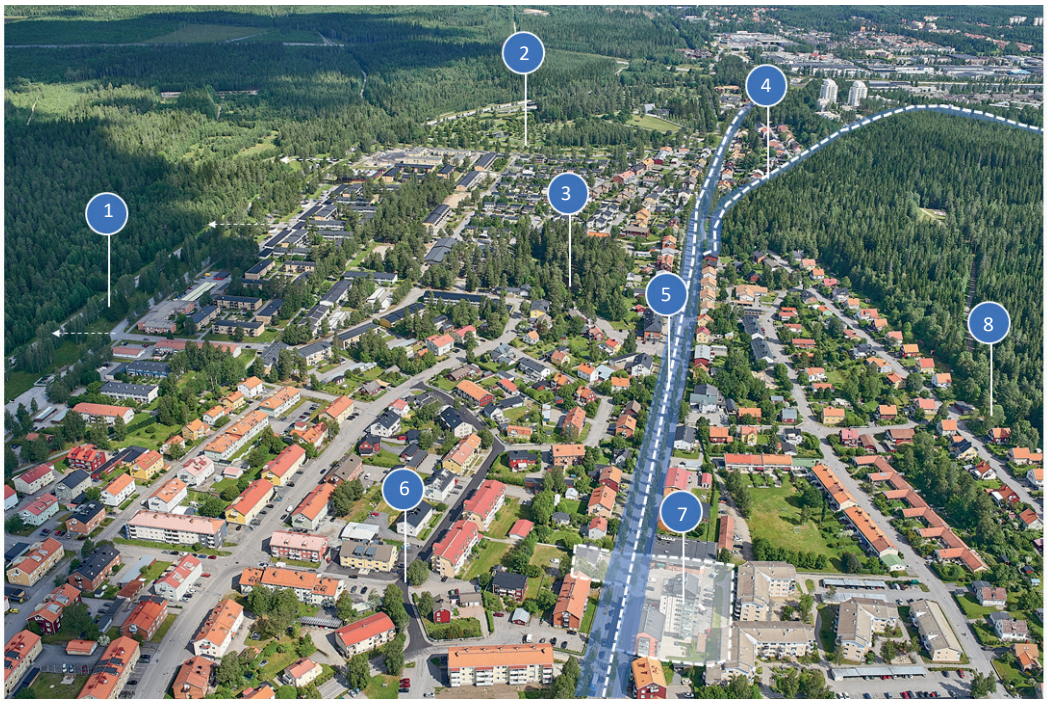


Fördelning upplåtelseform i Haga- Sandbacka (till vänster) och för Berghem- Fridhem (till höger), 2024.



Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus för Haga- Sandbacka (till vänster) och för Berghem - Fridhem (till höger), 2024.

Platskänsla, historik - Haga och Sandbacka



Haga- Sandbacka- en mycket tidstypisk stadsdel som är lätt att läsa av. Strukturen är slingrig och vindlande.

1. I en framtid kan Haga - Sandbacka kopplas till stadsutveckling på I20-området med potential att länka samman strukturerna.

2. Kyrkogården med kapellet.

3. Stadsdelen är grön och lummig och för många platser finns ett fint möte med parkmiljöerna. Parkerna är tydligt de boendes vardagsrum.

4. Rönnbärsstigen, gamla Riksväg 13.

5. Östra kyrkogatan, eller ÖK rätt och slätt, är stadsdelens ryggrad. Att den är smal bidrar till prydligheten liksom att den getts en fantastisk belysning.

6. Korsningspunkterna är många och gatusektionerna ofta smala. Det ger stadsdelen ett virrvarr men bidrar också till att Haga-Sandbacka är en promenadvänlig stadsdel.

7. Centrumbildningen längs ÖK kan stärkas och skulle vinna på att i högre utsträckning bli en plats också för vistelse och inte bara för att uträtta ärenden.

8. Släppen/entréern mot Stadsliden är otydliga och skulle vinna på att förtydligas.

Haga–Sandbacka var tidigare stadens utmarker. Stadsplaneringen utgick från äldre stigar, vilket ännu syns i gatumönstret. Stadsdelen är tidstypisk med trädgårdsstadsideal anpassade till landskapet och utvecklades främst under 1940-talet med lamellhus, egna hem och flerbostadshus. Den har vuxit successivt i större etapper.

Rönnbärsstigen utgör ett tydligt historiskt spår från gamla riksväg 13, tidigare stadens norra infart. Idag fungerar den som gräns mellan stad och natur, även om vissa delar är otydliga. Släpp mot skogen är viktiga men kan förtydligas. Himlastigen är idag relativt isolerad och skulle kunna integreras bättre genom utveckling av restytor. Orienterbarheten är bitvis svag och gatuträd saknas på vissa platser. Mindre ytor och gathörn har utvecklingspotential, och ett tydliggörande av strukturen skulle stärka både läsbarhet och kulturvärden. Den organiska, slingriga strukturen är en viktig identitet och kan med fördel byggas vidare på. Samtidigt ger många korsningar en promenadvänlig miljö, trots viss bilanpassning som kan förbättras.

Relationen till regementet försvagades när väg 503 blev en barriär. En omvandling till stadsgata skulle stärka kopplingen. Tvärförbindelser är viktiga, exempelvis över kyrkogården där entréer saknas. Viss bebyggelse är idag dåligt integrerad i gatunätet. Omvandlingen av bland annat Motorcentralens område skapar möjligheter för blandstad med småskalig struktur som knyter an till historien. Samtidigt har trafiklösningar skapat överdimensionerade korsningar som kan förbättras. Att återknyta avbrutna gator och stärka kopplingar, som Södra Majorsgatan, skulle gynna både kulturmiljö och hållbara färdsätt.

Historiskt var området kopplat till järnvägen och regementet. Lev-tunneln har förbättrat kopplingar men landar i otydliga miljöer. Utveckling av stråk som Idrottsallén och Hemvägen samt bättre kopplingar till gång- och cykelvägar kan stärka sambanden. Mötesplatser finns främst vid Östra Kyrkogatan och Hagaplan. Trots förbättringar används platserna mer för ärenden än vistelse. Potential finns att utveckla dem till mer levande stadsmiljöer. Hagaplan har särskilt goda förutsättningar men är idag underutnyttjad.Djupbäcken är ett centralt karaktärsdrag men är delvis kulverterad. Att lyfta fram bäcken och stärka kopplingen mellan parker som Hagaparken och Sandaparken skulle förbättra helheten. Parkerna är viktiga lokala mötesplatser, och de boendes engagemang i stadsdelens utveckling är tydligt.

Haga - Sandbacka

Tre säraarter

- **Trädgårdsstaden** - slingrig, vindlande med tydlig stadskaraktär. I botten finns en mycket genomtänkt stadsplan, inte minst hur platser möter parkerna.
- **Gatunät** i huvudsakligen nordsydlig riktning - Östra Kyrkogatan och gamla Riksvägen som tydligt karaktärsskapande.
- **Inbäddad i grönska.** En stadsdel med typiska, fina och välordnade parker – här finns stadspark för alla och det framgår att tanke har lagt på dem.

Tre idéer

- **Förädling av grunddrag** ur den gamla stadsplanen skulle bidra positivt.
- **Ökad tydlighet i gatunät** skulle bidra till att stärka strukturen som att förtydliga stråkkopplingar mot centrum och i andra riktningar. Fler tvärkopplingar skulle bidrar till ökad orienterbarhet.
- Välgörande vore att överväga **förlängning av parkstråk** samt pröva möjligheter att koppla dessa till gröna resurser utanför stadsdelen.

Platskänsla, historik - Berghem och Fridhem



På Berghem samlas många tidstypiska områden som tydligt speglar många epokrar.
Stadsdelen har liknats vid en experimentverkstad.

1. Stadsdelen har typiskt sammanhängande gatumönster med småplatser. Här finns långa kvarter med en viss finmaskighet.

2. Senare tillägg med bebyggelse i hästskoform vars form ger att boende inte har insyn till varandra.

3. Servicepunkt vid Strombergs väg.

4. Axtorpsvägen samlar en bredd av funktioner och kopplar Berghems centrum till service vid Strombergs väg.

5. Topografin präglar stadsdelens särart tydligt. Exempelvis har höga byggander placerats i höga lägen och vise versa och med god tillgång till rekreationisresurser.

6. Berghems centrum.

7. Umeås äldsta villaområde - Fridhem.

8. Närheten till det gröna präglar stadsdelen. Här finns god tillgång till resurser som Stadsliden och Gammliaområdet.

Stadsdelarna **Berghem och Fridhem** är byggd på tidigare skogsmark och växte fram i samband med behovet av bostäder för vattenrallare vid Stornorrfors och universitetets expansion. Berghem och Fridhem utgör en modern stadsdel med inslag från flera epoker på liten yta, vilket ger en varierad och eftertraktad miljö. Topografin är central, med höga hus på höjder och lägre bebyggelse i dalar. Småhus blandas med lamellhus, punkthus och stadens äldsta villaområde. Gatumönstret är tidstypiskt med sammanhängande struktur och småplatser, vilket skapar finmaskighet trots långa kvarter. Lummigheten och grönskan, präglad av efterkrigstidens folkhälsoideal, är en viktig del av karaktären, liksom kopplingen till Gammlia.

Berghems struktur bygger på ringvägarna Nydalavägen, Axtorpsvägen och Berghemsvägen. Trafiklösningar för att minska genomfart har dock försämrat orienterbarheten. Åtgärder som att återkoppla Berghemsvägen till Strombergs väg och knyta samman vissa gator skulle förbättra tillgänglighet och tydlighet. Strombergs väg kan utvecklas i samband med Hamrinsberget och campusplaner. Stadsdelscentrumet längs Axtorpsvägen är en viktig struktur att bygga vidare på, med ytterligare utvecklingspotential vid Axtorpet. Nyare tillskott, som bostäder i hästskoformation söder om skolan, visar tidstypiska lösningar med god boendekvalitet. Samtidigt finns områden med svagare struktur, exempelvis vid Rågången med dominerande parkeringar.

På Fridhem är stråk och riktning otydliga, särskilt från Rothoffsvägen. Det finns behov av att stärka kopplingen mellan Gammliabacken, älven och Konstnärligt campus, gärna genom förbättrade gång- och cykelstråk. Omvandlingen av Blå vägen till stadsgata kan möjliggöra detta och återknyta historiska samband. Även mötet mellan Fridhem, Haga och Gammlia behöver förtydligas. Entréer till de stora grönområdena Stadsliden och Mariehemsängarna är otydliga. Dessa kan utvecklas och kopplas bättre till Campus, exempelvis i samband med omvandlingen av Strombergs väg.

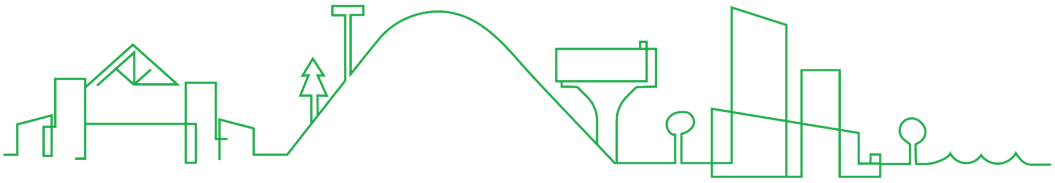
Berghem - Fridhem

Tre särarter

- En stadsdel i höglänt område som är tydligt präglad av **topografin – viktig och unik särart** i Umeå.
- Som en **experimentverkstad** – tidstypiska områden speglande flertalet epokrar. Bred gradient – det händer mycket inom korta avstånd som ger att det är mycket varierat jämfört med andra stadsdelar.
- Närvaron av **Stadsliden** och annan grönska på förgårdar är präglande liksom närheten till universitetet och dess gröna resurser.

Tre idéer

- Välgörande vore utvecklade **kopplingar** till Öst på stan för att mildra effekter av barriärer i form av väg och järnväg.
- Möjligheter finns i **utvecklande av parkstråk** mot Hamrinsberget där det också går att göra något extra av utsikten. Potentialer finns även kopplat till de undangömda offentliga parkerna.
- Gränssnitt kan utvecklas genom att tydliggöra **entréer mot Mariehemsängarna** liksom kopplingar mot Universitetet.



4.5 Ersboda, Marieområdet

Analys och planförutsättningar

Mariehems centrum är en plats i tydlig utveckling och utpekande av platsen som strategiskt stadsdelscentrum föreslås i planen tillsammans med stärkning av urbana stråk. Ett stråk genom stadsdelen i bland annat riktning till universitetet, blir de viktigaste strukturbildande elementen i planförslaget för Marieområdet. På samma sätt blir ambitionen att Ersboda successivt utvecklas till ett mer komplett stadsdelscentrum en central del av planförslaget. Utvecklingen bygger på att befolkningsunderlaget stärks än mer samtidigt som social infrastruktur, mötesplatser, offentlig service och vardagsnära kommersiell service fortsätter utvecklas över tid. Detta tillsammans med de stråk som knyter samman till Umeås centrum och till Mariehem.

Ersboda är en stadsdel där aktuella diskussioner handlat om tendenser till social oro och att stadsutveckling skulle kunna bidra stärkande. Flertalet trafikfrågor är aktuella i stadsdelen såsom en allmänt rörig trafiksituation i befintligt handelsområde, diskussioner om väg 92:s framtida funktion, entréer från ringleden. Därtill märks att välkomna steg och initiativ tagits mot blandstad. Det finns vidare behov av bättre integrering med Marieområdet och en stadsutveckling föreslås som bidrar sammankopplande. Ersboda trafikeras av en av Umeås starkaste stomlinjer för kollektivtrafik.

Marieområdet är en stadsdel som för delar är i behov av ett ”lyft”. Behov finns också av bättre kopplingar till Ersboda liksom att hantera trafikfrågor såsom behov av goda entréer från ringleden. En utmaning för möjligheten till komplettering av stadsdelen kopplar till Sandbäcken och möjligheterna att hantera dagvatten och skyfall. Tydliga potentialer finns när det gäller stadsdelens centrum. Stadsdelen trafikeras av en stomlinje för kollektivtrafik där föreslagen utveckling skulle fungera stärkande, inte minst kring centrum och mot universitetet.

Området kring Stora Coop föreslås stärkas som centrum, och omvandling av verksamhetsytor exempelvis vid Björnvägen skulle kunna förbättra kopplingen till Marieområdet. Kompletterande bebyggelse längs exempelvis Cementvägen och Ystarvägen bidrar till stärkning av lokala noder. För Ersboda finns goda potentialer för fortsatt utveckling, men på sikt. Det vore välgörande att arbeta för att stadsutveckling knyter samman de två delarna Västra och Östra. Komplettering som bidrar till att Ersboda blir mer sammanhållet, få en mer stadsmässig struktur med fler funktioner, ökad blandning och mindre bilberoende. Det gröna är en viktig resurs men fungerar delvis som en barriär – fler kopplingar, stråk och tydligare entréer föreslås för att öka tillgängligheten, särskilt mot Tavleån. Förbättrade kopplingar över E4 och till väg 364 samt bättre cykelstråk kan därtill stärka tillgängligheten till viktiga målpunkter.

Mariehems centrum föreslås utvecklas med bättre flöden och tydligare kopplingar mellan dess delar. Även gång- och cykelnätet bör stärkas med genare stråk och ökad trygghet. Utveckling av park- och naturområden kan bidra till fler mötesplatser och ökad attraktivitet. Samtidigt behöver hänsyn tas till områdets karaktär, med dess storskaliga struktur och arkitektoniska kvaliteter. Trafiksystemet skapar idag bristande trygghet och orienterbarhet, vilket kan förbättras genom fler kopplingar, aktiverade stråk och åtgärder som ökar närvaron i stadsmiljön. Möjligheter till nya mötesplatser, exempelvis gångfartstorg, bör också utredas.

I Marieområdet finns också ett flertal utvecklingsmöjligheter och exempel på sådana som skulle kunna studeras är bland annat längs Björnvägen och Morkullevägen samt i anslutning till Mariehems centrum. Förtätning vid parkeringar och komplettering i befintliga områden skulle kunna stärka stadsdelen och förbättra kopplingar mellan olika delar.

Dagvattensituation

När det gäller dagvatten är Ersboda södra industriområde känsligt för skyfall, då avledningsförmågan är dålig. Väg 92 utgör ett starkt hinder söderut vilket gör att grönytor och befintlig GC-tunnel översvämmas vid stora regn. Dagvatten från stora delar av Ersboda avleds till Tavelån som är en känslig recipient. Grönområden inom stadsdelen utgör viktiga ytor för dagvattenhantering i form av översvämningsytor. Dagvattenhanteringen skulle kunna förbättras genom skapande av dammar för att synliggöra dagvattnet, skapa fördröjning samt rening. Bebyggs lågpunkter i grönområden skulle dessa riskera att svämmas över vid stora skyfall. Lågpunkter i grönytor bör inte bebyggas då dessa riskerar att svämmas över vid stora skyfall. Vissa grönytor mot väg 92 skulle kunna användas bättre som översvämningsytor för att avlasta industriområdet i södra Ersboda vid stora skyfall. Inom Marieområdet är kvarteren runt Falkvägen, Rödhakevägen och Törnskatevägen utsattta delvis beroende på att dagvatten leds in i kvarteret från Älgvägen.

Trivsamma och otrivsamma platser

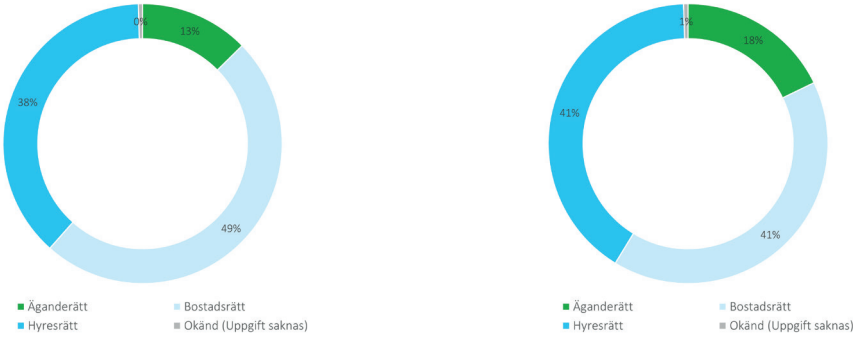
Boende på Ersboda har i dialoger framhållit stadsdelens stora utbud av service som positivt med uttryck som ”Här på Ersboda finns allt”. Att det är en mångkulturell stadsdel uppskattas. Många uppskattar lugnet och närheten till natur. Platsen med Coop och Folketshus samt Östra ersbodaskolan upplevs av vissa som trivsamma, av andra som otrivsamma. Otryggt, osäkert och stökigt var några av kommentarerna och många diskussioner har handlat om belysning och mörka platser. Flera saknar den busshållplats som tidigare fanns vis Folkets hus. Andra menar att det finns alldeles för lite aktiviteter för unga på Ersboda östra. När det gäller önskemål för framtiden fanns exempel på en bredd av frågor såsom konstgräsplan på Östra Ersboda till glasskiosk, kvarterspolis till stadsutveckling, fler bänkar till mer ställen att hänga på samt trygga mötesplatser till otroligt mycket mer för ungdomar. Framför allt önskas att stadsdelen ska ha ett bättre rykte bland Umeåborna.

Mariehemsbor trivs särskilt i Nydalaområdet, här har många sin favoritplats. Här njuts rekreation och friluftsliv under alla säsonger. Därtill är Mariehemsängarna inklusive Bräntbergsbacken mycket omtyckta platser. Södra sidan av Mariehems centrum anges av många som omtyckt med dess utbud men även gym. Mariehemsvägen upplevs som en barriär vid centrum som delar platsen. De platser som anges som sämre är sådana som utgör dåligt upplysta passager samt platser, tunnlar för gång och cykel, otrygga skogspartier, E4 och dagvattendammen på Olofsdal. En stor del av kommentarerna som rör otrivsamma platser på Mariehem handlar om mörker och otrygghet. Idéerna för stadsdelens framtid var många i den fysiska dialogen med önskemål om fler mötesplatser och bättre service.

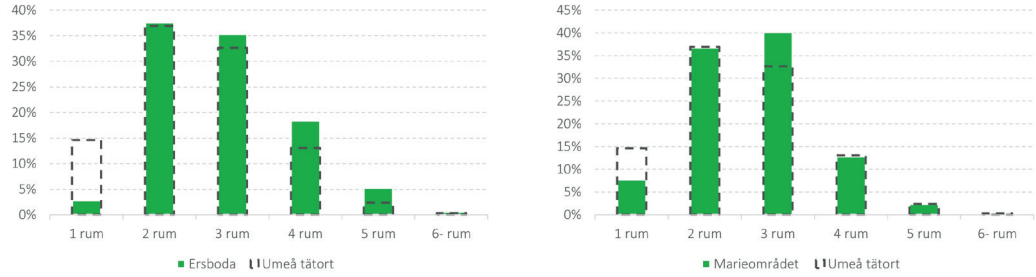
Stadsdelens blandning och mix

Ersboda avviker i flera avseenden från Umeås genomsnitt och präglas av en mer funktionsseparerad struktur. Här finns en tydlig dominans av hyresrätter i flerbostadshus, särskilt i de centrala bostadsområdena, även om småhusområden förekommer i delar av stadsdelen. Sammantaget ger detta en mindre blandad struktur jämfört med många andra stadsdelar. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen är relativt varierade, men med en tyngdpunkt på medelstora och större lägenheter, vilket speglar en hög andel barnfamiljer. Befolkningen är generellt yngre och andelen barn är hög. Samtidigt finns socioekonomiska utmaningar, och området har i vissa delar lägre värden vad gäller exempelvis sysselsättning och trygghet. Närheten till grönområden är dock en tydlig kvalitet, liksom potentialen att stärka kopplingar och skapa en mer integrerad stadsdel.

Marieområdet liknar i många avseenden Umeå som helhet men med en något tydligare uppdelning mellan olika delområden. Här finns en god blandning av upplåtelseformer, med både hyresrätter, bostadsrätter och småhus, även om flerbostadshusen dominerar i exempelvis Mariehem medan småhus är vanligare i Mariedal. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen följer i stort Umeås genomsnitt, men med en viss övervikt av mindre och medelstora lägenheter, särskilt i de mer centrala delarna. Befolkningen är blandad, med både studenter, unga vuxna och barnfamiljer, vilket bidrar till en levande stadsdel. Området har god tillgång till service, grönområden och kollektivtrafik, men präglas också av en viss funktionsseparering och utmaningar kring orienterbarhet och trygghet i vissa stråk. Sammantaget framstår Marieområdet som relativt välbalanserat men med potential att stärka kopplingar och öka den sociala och funktionella integrationen.



Fördelning upplåtelseform på Ersboda (till vänster) och för Marieområdet (till höger), 2024.



Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus på Ersboda (till vänster) och för Marieområdet (till höger), 2024.

Platskänsla, historik - Ersboda



Närheten till natur och grönt är en av Ersbodas starkaste särarter. Grannskapsplanering och variation är andra viktiga karaktärsdrag.

1. Välgörande vore att arbeta för en balans och väva samman de gröna partierna på Ersboda så dessa blir kopplande istället för avskiljande.

2. Gårdarna vänder sig ofta inåt och det saknas ofta ett bra möte med gatan.

3. Skolområde.

4. "Tobleronehusen" - tydliga landmärken i stadsdelen.

5. När stadsdelen byggdes var funktionsseparerade ideal i åtanke med utifrånmatade kvarter och vägsystem utformade som matargator som i många fall ansluter som återvändsgränder.

6. Ersboda är byggd på jordbruksmark med barrskogsbevuxna höjdpartier. Detta syns tydligt i landskapet där den centralt belägna Ersbodadalen tydligt berättar att detta förr var ett jordbruksstråk.

7. Urbanitet kan vara en nyckel för framtida utveckling samt arbete för att bryta med den idag introverta strukturen.

Ersboda är byggt på tidigare jordbruksmark med skogsklädda höjder, vilket ännu syns i landskapet, särskilt i Ersbodadalen. De öppna ytorna kontrasteras av moderna landmärken som Tobleronehusen. Området längs E4 var tidigare jordbrukslandskap präglat av laga skifte, men historiska strukturer har i liten grad tagits tillvara, förutom vissa vägdragningar och namn med koppling till jordbruket. Närheten till natur och grönska är en tydlig styrka, liksom den snabba utbyggnaden. Stadsdelen präglas av funktionsseparering med matargator och återvändsgränder. Bebyggelsen är ofta inåtvänd, vilket ger svaga kopplingar till gaturummet. Industri- och handelsområdena dominerar entréerna och skapar ett intryck av att bostadsområdena ligger i bakgrunden.

En viktig utvecklingsfråga är att stärka kopplingar och skapa bättre balans mellan funktioner. Att vidareutveckla den gröna strukturen som sammanhängande snarare än avskiljande kan stärka stadsdelens identitet. Pågående åtgärder, som nya kopplingar och rondeller, bidrar till förbättrade trafikflöden. Framöver finns möjligheter till stadsläkning genom omvandling av verksamhetsområden, exempelvis längs Björnvägen, till blandstad. Att vända ny bebyggelse utåt kan balansera dagens introverta struktur. Förbättrade kopplingar över E4, exempelvis i form av en sociodukt, samt fler anslutningar till väg 364 och utvecklade gång- och cykelstråk, kan stärka tillgänglighet och sammanhang, särskilt mot centrum och universitetet.

Ersboda

Tre särarter

- Landskapets karaktärsdrag med **närhet till det gröna** utgör en stark särart.
- **Grannskapsplanering och variation** är präglande.
- En stadsdel uppbyggd med **funktionsseparerade ideal** i åtanke med utifrånmatade kvarter och vägsystem som ofta landar i återvändsgränder.

Tre idéer

- **Urbanitet** kan vara en nyckel för framtida utveckling samt arbete för att bryta med den introverta strukturen.
- **Överbryggande av barriärer** i stort och i smått och stärkt orienterbarhet inverkar gynnande.
- **Kanaliserande av flöden** och fokus på stadsdelens gränssnitt skulle ge en bättre länkning till kringliggande stadsdelar.

Platskänsla, historik - Marieområdet



Mycket av Marieområdets särarter bygger på landskaplighet och terränganpassning. Här har vi den vita staden, rätvinklig struktur och kvalitetsstark bebyggelse.

1. Två kvarvarande gårdar berättar att Nydalaområdet tidigare var jordbruksområde. Förr fanns här en handfull hemman.

2. Marieområdet är en stadsdel som präglas av tidstypiska ideal med karaktär av trädgårdsstad med skola och centrum innanför en centrumring där trafikseparering är utmärkande.

3. Mariehems centrum.

4. De stora strukturerna, kvaliteterna och det stora parkrummet utgör viktiga särdrag och kvaliteter för Marieområdet.

5. De öppna Mariehemsängarna berättar tydligt att det varit ett stråk odlingsmark i dalgången mellan Bräntberget och höjdryggen på Mariehem.

6. På Marieberg finns lägre bebyggelse i låglänta lägen.

7. Senare bebyggelsetillskott som volym- och färgmässigt anspelar på Mariehems särart men som tydliggör att de är en egen årsring genom att "bryta lite" mot den strikta strukturen.

8. Centrumbildning Marieberg.

9. På det, till höger utanför bild, närliggande Mariedal är bebyggelsekaraktärerna också starka med "giraffhusen" och radhusbebyggelsen som brukar liknas med "skokartonger. Även om det gradvis sker en förändring är strukturen ännu intakt.

Marieområdes låglänta del Mariedal var tidigare jordbruksmark, medan Marieberg och Mariehem låg i skogsmark. Mariehemsängarna visar tydligt det historiska odlingslandskapet i dalgången mellan Bräntberget och Mariehem. Planstrukturen bär många historiska spår, där vägar som Mariehemsvägen och Morkullevägen följer gamla stigar mot Nydalasjön. Även cykelstråk och Uttervägen har historiska rötter.Området utvecklades i samband med universitetets expansion och präglas av trädgårdsstadsideal, trafikseparering och en tydlig struktur med centrum och skola inom en ringled. Höga hus placerades strategiskt i terrängen, vilket ger en tydlig landskapsanpassning som kan vara vägledande framåt.

Mariehems karaktär ligger i de stora strukturerna, den vita bebyggelsen och de tydliga volymerna. Det är viktigt att värna detaljer som färg och arkitektoniska element. Mariedal har en egen stark identitet med särpräglade radhus, men är mer svårorienterat och splittrat. Här finns stor potential i utveckling längs Björnvägen och kopplingar mot Ersboda. Nyare bebyggelse, bland annat vid Älgvägen, knyter an till områdets karaktär och stärker entréer. Förtätningar kring centrum bidrar också positivt. Trafiksystemet med stora avstånd mellan hus och gata skapar otrygghet och brist på orienterbarhet. Gångtunnlar och skogspartier kan upplevas otrygga. Ökad befolkning, fler kopplingar och bättre stråk kan förbättra detta, liksom utveckling av parkeringsytor och centrala grönområden. Små förbättringar sker successivt, men framtida utveckling bör fokusera på bättre koppling till gaturummet. Mariehems centrum har potential men är idag uppdelat av Mariehemsvägen. En bättre sammanlänkning, exempelvis genom ett gångfartstorg, kan skapa ett mer levande centrum, men kräver samverkan mellan fastighetsägare.



1. Gamla Riksväg 13.

2. En gammal väg finns kvar i dagens planstruktur men nu som cykelväg genom Mariebergsskogen mellan Mariedal och Marieberg.

3. En handfull gårdar invid jordbruksstråket varav ett par ännu finns kvar som exempelvis 4H-gården som ligger nära fotbollsplaner och campingen.

4. Exempel på historiska mönster som går att skönja än idag är de två vägar som båda ledde fram till Nydalasjöns strand.

5. Stugorna vid Nydalasjön speglar fritidshuseran.

Kartbild från 1960. Marieområdet var vid tidpunkten inte påbörjad utan bestod av skogspartier och jordbruksmark.

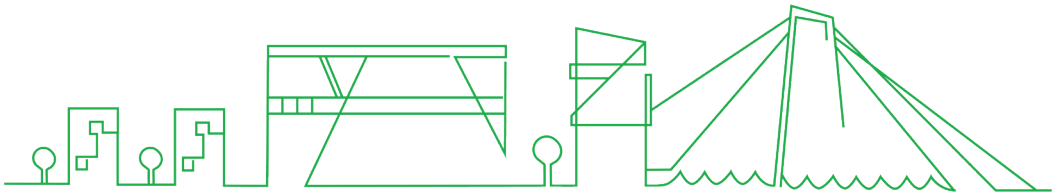
Marieområdet

Tre särarter

- Rätvinklig struktur, trafikseparering och den ljusa färgen – **Mariehem som den vita staden**.
- Avstamp i **landskaplighet** - höga byggnader i höga lägen och låga byggnader i låga lägen.
- **Omfamnad av det gröna** – präglande är de stora parkrummen där dess kvaliteter är viktigt för särarten.

Tre idéer

- Att skapa **nya kopplingar** och att arbeta för att befolka platser och stråk skulle bidra till ökad trygghet.
- Genom att ta **omsorg om detaljer,** material, färger och kontraster vid förtätningar bidrar till att bygga vidare på särarten.
- Att sträva mot att **knyta samman centrumets** två delar skulle bidra till stärkning av centrum **som mötesplats.**



4.6 Östra stadsdelarna

Stadsdelar som omfattas; Tomtebo- Tavleliden, Ålidbacken, Sofiehem och Gimonäs, Ålidhem och Carlshem.

Analys och planförutsättningar

Ålidhem centrum med dess roll som nod i föreslagen struktur utgör det centrala elementet i utvecklingsförslaget för de östra stadsdelarna. De östra stadsdelarna berörs av en rad framtidsfrågor såsom omvandling av Strömpilen, möjlig exploatering av Tegelbruksberget och vägreservat för framtida infrastruktur. Ålidhem och Carlshem är stadsdelsområden som på flera håll är i behov av ett lyft. Boende i dessa stadsdelar har fördelar av närhet till Grössjön men även älven och Nydala. Stomlinje för kollektivtrafik går genom de östra stadsdelarna från Carlshöjd via Studentvägen. Tomtebo strand kopplar till de första etapperna av Tomtebo och till universitetet med en busslinje. Stadsdelen berörs även av två gröna korridorer, en genom Tavleliden och som kopplar mot Nydala och del i stråket från Grössjön och i kilen mellan väster om Tomtebovägen.

Ålidhem centrum är det stadsdelscentrum som idag ligger närmast den funktion som eftersträvas för stadens noder, med ett utvecklat utbud av service, mötesplatser och social infrastruktur. Utvecklingen i de östra stadsdelarna bör därför bidra till att stärka detta underlag ytterligare.

Välgörande vore att arbeta för att koppla samman stadsdelar med ny utveckling som kan överbrygga barriärer. En sådan möjlighet, som kan studeras i samband med om Kolbäcksvägen en dag kan omvandlas till stadsgata, rör områden mellan Ålidhem och Carlsområdet. Potentialer finns också att få till kopplingar och utveckla bebyggelse mellan Carlsområdet och Tomtebo. För Gimonäs finns potentialer i att stärka kopplingen till älven och utveckla en mer blandad stadsstruktur. Samtidigt behöver barriärer från trafiksystemet mellan Gimonäs och Sofiehem mildras. Förbättrade gång- och cykelkopplingar, särskilt mot Strömpilen och mellan stadsdelar, är centrala åtgärder.

I Ålidhem finns möjligheter till förtätning och utveckling vid bland annat parkeringsytor, genom påbyggnader och i anslutning till universitetet. Fokus ligger på att stärka kopplingar till viktiga målpunkter samt tydliggöra och utveckla offentliga stråk. Att arbeta med entréer och gränszoner kan minska områdets introverta karaktär. Tomtebo strand är ett område som skulle bidra till att koppla samman Tomtebo med universitetet. Positivt vore att fler utvecklingsområden syftar till att stärka kopplingar inom och mellan stadsdelar samt skapa tydligare möten med grönområden. En fortsatt utveckling av Tavleliden bidrar stärkande av Sagotjärn som central plats. Övergripande ligger potentialerna i att förbättra kopplingar, stärka mötesplatser och ta tillvara närheten till naturen, särskilt kring Nydala och Grössjön. Fler invånare ger underlag för bättre service, och en ökad blandning av bostäder och verksamheter är en viktig inriktning för att skapa mer levande stadsdelar.

Dagvattensituation

När det gäller dagvatten ligger Carlshem på en högre nivå än omgivande mark och är därför mindre utsatt för översvämningsproblem i området. Istället avleds dagvatten mot Gimonäs och Ålidhem där det å andra sidan riskerar skapa problem. På Ålidhem uppstår främst problem vid skyfall längs den kulverterade Kolbäcken. Dagvatten avleds från nordöstra och östra Ålidhem mot södra Ålidhem där översvämningar kan uppstå. Naturmark öster och söder om Gimonäs utgör viktiga översvämningsytor som hanterar dagvatten från skogen. Naturmark söder om Ålidhem och Sofiehem utgör viktiga översvämningsytor. Fördröjningsytor öster om Porfyrvägen har potential att avlasta områden nedströms Carlshem och fördröjningsytor öster om Kolbäcksleden har potential att avlasta Ålidhem.

Trivsamma och otrivsamma platser

Social gemenskap och en härlig stämning ses av Ålidhemsbor som tydliga fördelar. Många nämner att allt finns; matbutiker, kulturutbud, restauranger, nattklubb och idrottsföreningar. Närheten till universitetet uppskattas och boende på Gimonäs, Sofiehem och Ålidbacken nämns närheten till älven som en av de stora fördelarna. Sofiehemsskolan uppskattas också som mötesplats för barn och vuxna och önskvärt vore utveckling av parkstråket från Sofiehemsskolan till älven. Boende i Carlsområdet lyfter närheten till skogen och natur som stora fördelar. Många kommenterar mörker och otrygghet framförallt kring Ålidhems centrum. För Ålidhem handlar önskemålen om att rusta mötesplatser i utemiljön och att skapa fler lekplatser. Vidare önskas ett breddat utbud av service med fler inriktningar på restauranger, helgöppet apotek, utegym och många idéer kopplat till en hållbar livsstil som stadsodling, fler cykelställ, U-bikestationer m.m. Ålidhem är ett blandat område med människor från hela världen vilket nämns som positivt. Boende på Carlshem ser bebyggelsen som trist med låg grad av variation. Mer grönt och bättre skötsel samt önskemål om fler typer av boende när behov uppstår att flytta. För Gimonäs och Sofiehem saknas linje 6 som förr trafikerade stadsdelarna.

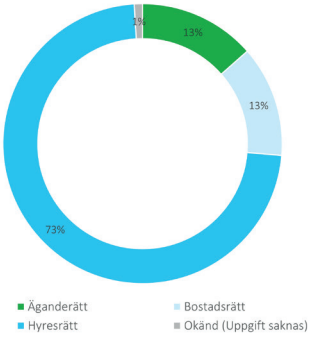
I samtalen med Tomteboborna lyfts att kvaliteterna på naturmiljöerna är högt uppskattade och det är tydligt att både människor som bott länge eller är nyinflyttade är förtjusta i sin stadsdel. Trafik är den kategori som absolut flest av de inkommande svaren berör när det gäller mindre trivsamma platser på Tomtebo. Det handlar framför allt om trafiken längs Tomtebovägen där det ofta uppstår köbildning under morgon och eftermiddag. Näst efter trafiksituationen lyfts att vissa platser inom området upplevs som mörka och otrygga. Utifrån de fysiska dialogerna är det tydligt att boende tycker att förbättringspotentialen ligger i att underlätta det vardagliga resandet. Det flest pratade om var den ansträngda trafiksituationen på Tomtebovägen för biltrafiken.

Stadsdelens blandning

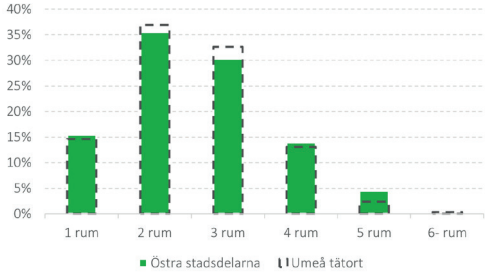
De östra stadsdelarna rymmer en stor variation men präglas sammantaget av en relativt hög andel hyresrätter, särskilt i områden som Ålidhem och delar av Carlsområdet medan småhus dominerar i exempelvis Tomtebo och Tavleliden. Detta ger en blandad struktur, men med en viss uppdelning mellan områden med flerbostadshus och mer småhuspräglade delar. Sammantaget finns en relativt god mix av upplåtelseformer, även om vissa delområden är mer ensidiga.

Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen följer i stora drag Umeås genomsnitt, men med en tydlig överrepresentation av mindre lägenheter, särskilt i studentnära områden som Ålidhem. I andra delar, som Carlsområdet, finns en större andel medelstora lägenheter. Befolkningen är generellt ung, med många studenter och unga vuxna, men också inslag av barnfamiljer i småhusområdena.

Området kännetecknas av närhet till universitetet, god tillgång till grönområden och en hög andel hållbara resor. Samtidigt finns utmaningar kopplade till trygghet, särskilt i vissa stråk och miljöer, samt en viss funktionsseparering som påverkar stadslivet. Sammantaget framstår de östra stadsdelarna som dynamiska och under utveckling, med potential att stärka integrationen mellan olika bostadsområden och öka variationen i både boendeformer och stadsmiljöer.



Fördelning upplåtelseformför de östra stadsdelarna, 2024.



Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus i de östra stadsdelarna, 2024.

Platskänsla, historik - Tomtebo och Tavleliden



Tomtebo och Tavleliden är unga stadsdelsområden i utveckling där de olika tidsepokrarna är tydliga.

1. Sjöfruskolans utbyggnad har stärkt platsen som mötesplats och givit tillskott av effentlig konst till stadsdelen.

2. Strukturen för Tomtebos förs-ta etapp har en bas i en rätvinklig alléstruktur.

3. Den historiska Kustlandsvägens fortsättning längs Ålidbacken.

4. Kustlandsvägen från 1500-talet men är troligen äldre. Ett par sten-broar finns kvar.

5. Sjöns viktiga roll som vat-tentäkt för Umeå stad syns än idag i form av rester av damm, vall samt filterstuga.

6. Kustlandsvägens historiska vin-tersträckning.

7. Glänta på platsen där det ti-digare fanns ett värdshus kallat Carlslund.

8. Utvecklingen i Tomteboområ-det har starkt bidragit till att Nyda-laområdet blivit mer tillgängligt, det har blivit lättare att ta sig dit och att röra sig i miljöerna.

9. Kommande stadsdel uppkallad av tidigare hemman Tomtebogård. Området länkar samman Tavlelid-en med Tomtebo och det planeras ett torg på platsen där hemmanet hade sin kökträdgård.

Tomtebo och Tavleliden är unga stadsdelar byggda på skogsmark och fortfarande under utveck-ling, vilket ger ett något spretigt intryck. Närheten till Nydalasjön är central – från tidigare rekrea-tionsmål till dagens vardagsmiljö – där stort fokus lagts på att bevara vattenkvaliteten. Områdenas olika utbyggnadsetapper är tydliga. Tomtebo präglas av 1990-talets ideal med trafikseparering och en glesare struktur än planerat. Tavleliden är ännu inte färdigbyggt och har en flexibel planidé med potential för variation, där dammen blir ett centralt inslag. Tomtebogård är det senaste tillskottet, tydligt anpassat till landskapet och med historiska kopplingar i namn och struktur. Historiska spår finns i landskapet, exempelvis fritidsbebyggelse, äldre brukningsspår och kustlandsvägen – en viktig historisk färdväg. Även platsen för det gamla värdshuset Carlslund är av betydelse.

Utvecklingen framåt handlar om att färdigställa stadsdelarna, stärka kopplingar och skapa mer blandning av bostäder och verksamheter. Nya stråk, fler tvärförbindelser och utvecklade mötesplat-ser är centrala, liksom bättre kopplingar till Nydalasjön. Tomtebo strand kan bidra med ökad täthet och mer liv längs huvudstråk, vilket stärker underlaget för service och stadsliv.

Tomtebo - Tavleliden

Tre särarter

- **Nya, unga** och ännu inte färdigväxta stadsdelsområden.
- **Sjökontakten** och närheten till rekrea-tionsresurser är tydliga karaktärer.
- **Bilorienterad stadsdel** – förortskänsla med glesheter när det gäller stadsliv är präglande för särarten.

Tre idéer

- **Att hålla i färdigställande**, bejaka fler boende och dag-befolkning samt ge stadsdelen tid att etablera sig, bidrar till förbättrade underlag för ökat stadsliv.
- Stärkningar av alla typer av **mötesplatser och kopplingar,** inte minst för cyklister vore välgörande lik-som att bejaka tillkomst av nya målpunkter vilket i sin tur också stärker befintliga målpunkter.
- Möjligheter ges att **Ålidhem kan fungera som ett cen-trum för alla** när nya områden tillkommer och stadsdelen färdigställs i högre utsträckning.

Platskänsla, historik - Ålidbacken, Sofiehem och Gimonäs



Ålidbacken, Sofiehem och Gimonäs är stadsdelar som historiskt haft en viktig roll för återuppbyggnaden av staden efter branden. Här fanns förr sågar, gjuterier, tegelbruk och en bredd av samhällsklasser slog sig ned här.

1. Marinan på Strömpilen, belägen nedströms bildens utsnitt, ligger kvar på en plats där det länge funnits en båthamn.

2. Att utveckla Gimonäs gröna koppling till älven vore ett sätt att stärka Gimonäs särart.

3. Tvärförförbindelsen i form av gång- och cykelbro mellan Gimonäs och Strömpilen ligger i ett läge där det historiskt funnits en koppling över Holmsundsvägen.

4. Gimonäs är en av få stadsdelar där transformation och utveckling knappt skett. Att stadsradhus utvecklades på den fastighet där det tidigare fanns ett föreningshus tillförde stadsdelen en saknad boendeform.

5. Utveckling av Sofiehems gröna koppling via parkytor vore en stärkning av stadsdelens särart.

6. Ålidbacken utvecklades i två etapper och vägen ligger i samma sträckning som gamla Kustlandsvägen.

7. Gimoborg, förr en plats för idrott, har utvecklats för bostäder.

8. Stora trafikapparater och potentialer längs vägar skulle kunna nyttjas för utveckling och bidra till att knyta samman områden.

9. Kunde gång- och cykelvägen till Strömpilen i en framtid kopplas genare till Carlshemsstråket vore det en stärkning av planstrukturen och ge ökad orienterbarhet.

Ålidbacken, Sofiehem och Gimonäs har historiskt haft en viktig roll i stadens återuppbyggnad efter branden, med industri och blandade samhällsgrupper. Idag finns tydliga socioekonomiska skillnader jämfört med närliggande stadsdelar. Vissa historiska funktioner lever kvar, som marinan i Gimonäs, medan andra platser har fått nya användningar, exempelvis Gimoborg. Området kring Studentvägen och Porfyrvägen har stor potential att knyta samman villaområden med miljonprogramsområden. Här finns behov av ny bebyggelse och att minska trafikledskaraktären, särskilt längs Studentvägen.

Ålidbacken följer den historiska kustlandsvägen och präglas av tidigare barriärer som delvis överbryggats, men brister i tvärkopplingar kvarstår. Kopplingarna till älven är svaga och behöver stärkas, exempelvis genom nya gång- och cykelstråk, trots topografiska utmaningar. Gång- och cykelbron mellan Gimonäs och Strömpilen är uppskattad men otydlig i sitt sammanhang. Förbättrade kopplingar, exempelvis mot Carlshem, skulle stärka orienterbarheten. Även Sofiehem har viktiga stråk med potential för framtida kopplingar. Porfyrvägen och vissa nyare områden, som Gimoborg, har inte bidragit till en sammanhållen struktur. Här finns möjligheter att utveckla gatunätet och skapa bättre samband mellan stadsdelarna, särskilt i relation till Tegelbruksberget. Gränsområdena mellan stadsdelarna domineras idag av storskalig trafikmiljö men rymmer stor potential för utveckling. Att mildra trafikens barriäreffekter, stärka gröna kopplingar och förbättra gång- och cykelstråk – särskilt mot Strömpilen och älven – kan bidra till ökad tillgänglighet, sammanhang och stärkt identitet.

Ålidbacken Sofiehem och Gimonäs

Tre särarter

- **Sofiehem** – med huvudsakligt intryck av gles och tät småhusbebyggelse i ett traditionellt kvartersmönster med långgator och tvärgator.
- **Gimonäs** – med omväxlande gles och tät bebyggelse med ett luftigt och sammanhållet intryck med en centralt placerat parkrum.
- **Ålidbacken** – med större punkthus och intilliggande lägre mer sluten bebyggelse och tydlig koppling till sjukhusområdet.

Tre idéer

- **Utveckling av de gröna kopplingarna** till älven från Gimonäs och Sofiehem bygger vidare på stadsdelsområdenas älvkontakt och stora fördel.
- Att sträva efter **ökad integrering** med närliggande stadsdelar skulle kunna mildra både fysiska och sociala barriärer av att kvarteren idag är tydligt åtskilda.
- En **stärkning av mötesplatser** skulle bidra gynnsamt till stadsdelsområdenas idag svaga nätverk av offentliga rum.

Platskänsla, historik - Ålidhem



1. Det nordsydliga stråket i mitten av strukturen för Ålidhem med kommersiell service, skolor, bibliotek m.m.

2. Nyare tillskott på tidigare parkeringsytor.

3. Bussgatorna inom Ålidhem påminner om esplanader.

4. Typiskt är den nordsydliga och öst-västliga strukturen, långa siktlinjer och exempelvis de medvetet skapade gårdsrummet.

5. Det finns en "mis-match" på så sätt att Sofiehems och Ålidhems gatustrukturer inte riktigt möter varandra.

6. Förskola och äldreboende är samlokaliserat.

7. Ålidhems kyrka - som är mötesplats för Ålidhem men även grannstadsdelar.

Ålidhem är en mycket tidstypisk stadsdel som skapades utifrån en nationell arkitekttävling men har idag behov av mer diversitet samt att starka stråk lyfts tydligare.

Ålidhem är en tidstypisk stadsdel som växte fram snabbt i samband med universitetets etablering, baserad på en nationell arkitekttävling. Den präglas av tydlig trafikseparering, gårdsrum, parkstråk och bussgator med esplanadkaraktär. Stora träd och vintergrönska bidrar till en uppvuxen och hållbar miljö. Strukturen har ett tydligt nord-sydligt huvudstråk med service och skolor, men kan upplevas svårorienterad och introvert. Delområdena är tydliga i sig, men helheten är svårare att läsa. Ett viktigt utvecklingsbehov är ökad variation i boendeformer.

För att stärka orienterbarheten behövs tydligare huvudstråk, entréer och fler kopplingar, både inom stadsdelen och till omgivningen. Åtgärder i gränszoner och arbete med stadsgator kan bidra utan att bryta grundidén. Studentvägen utgör en barriär mellan olika områden med olika befolkningssammansättning. Förbättrade passager och kopplingar är viktiga, trots utmaningar. Även kopplingar mot Ålidbacken, Tomtebo och universitetet har stor potential. Kompletteringar, särskilt på parkeringsytor, har i flera fall anpassats väl till strukturen, exempelvis punkthus i rött tegel. Samtidigt avviker vissa nyare kvarter. Ålidhem är idag något slitet, och framtida utveckling bör ha stort fokus på material och gestaltning för att stärka stadsdelens karaktär.

Ålidhem

Tre särarter

- **Modernistisk.** Tydligt tidstypisk stadsdel med medvetet skapade gårdsrum.
- Distinkt igenkänd med sitt röda tegel - omnämnande som **den röda staden**.
- Tydliga kvaliteter kopplat till att stadsdelen är **uppvuxen och grön**.

Tre idéer

- **Omsorg om detaljer** och materialval skulle bidra stärkande för stadsdelens kulturmiljövärden.
- **Identifiering av de viktiga stråken** och passagerna och arbete för stärkning av dessa skulle bidra till ökad orienterbarhet och trygghet.
- **Strävan mot ökad diversitet** i boenden och nyttjande av potentialer i stadsdelens gränssnitt skulle bidra positivt till stadsdelens utveckling.

Platskänsla, historik - Carlsområdet



Carlsområdet är ett blandat miljonprogramsområde som består av tre delområden; Carlshem, Carlshöjd och Carlslid och präglas allmänt av höjder och utblickar.

1. Carlshem präglas av ett rätvinkligt axelsystem i nord-syd och öst-väst där infarterna är tänkta som entrégårdar.

2. Kvarterens mellanrum inrymmer potentialer.

3. Potentialer finns längs vägar såsom Porfyrvägen, Marmorvägen men också i viss mån Bärnstensvägen.

4. På platsen finns idag bebyggelse som syns tydligt i miljön.

5. Formmässigt tidstypiska radhus.

6. Carlskyrkan- en av rätt få mötesplatser i stadsdelen.

7. Möjligheter finns att koppla och fullända Carlsområdets planstruktur när nya områden utvecklas.

8. En framtida utveckling av Tegelsbruksberget skulle kunna ge goda förutsättningar att åstadkomma ett lyft också för Carlsområdet.

Carlsområdet består av Carlshem, Carlshöjd och Carlslid. Området är byggt på skogs- och myrmark och har få historiska strukturer. Det är en del av miljonprogrammet med blandad bebyggelse och tydlig trafikseparering, vilket skapat en otydlig gatustruktur. Öppnandet av Malmvägen är ett steg mot bättre kopplingar, och utvecklingen av Tegelbruksberget kan ytterligare stärka området.

Carlshem har en rätvinklig struktur med tydliga axlar och gemensamma entrérum. Carlshöjd präglas av radhus och landmärket Carlskyrkan, medan Carlslid har småhus, slingrande gator och inslag från Bomässan 1987. Stadsdelen rymmer stora utvecklingsmöjligheter, särskilt i randområden och mellanrum. Nya kopplingar, omvandling av vägar till stadsgator och bättre nyttjande av ytor kan stärka orienterbarhet och flöden. Vändplaner och outnyttjade ytor kan omvandlas till mer värdeskapande miljöer. Porfyrvägen och området kring Gimoborg har potential att knyta samman Gimonäs och Carlsområdet, men upplevs idag som splittrat. Även Glimmervägen och angränsande ytor kan omprövas för bättre markutnyttjande och kopplingar. Miljöerna längs exempelvis Bärnstensvägen är idag svaga men har utvecklingspotential, liksom stråk som kopplar mot Carlshem och Carlshemsparken.

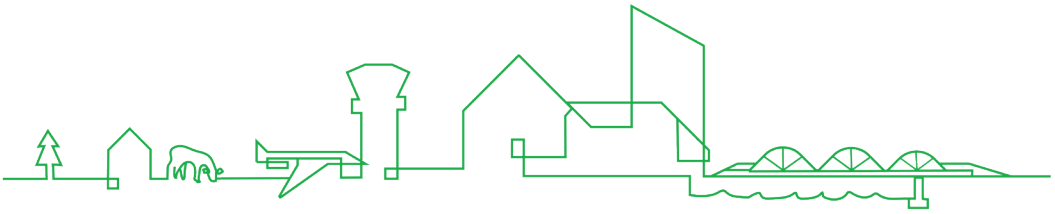
Carlsområdet

Tre säraarter

- **Blandat miljonprogramsområde** med tidstypiska delar och bebyggelsetyper.
- **Storskalighet** – förortskänsla och en utbyggnad i tydliga etapper.
- Stadsdelens prägling av **landskapets höjder och utblickar.**

Tre idéer

- **Nyttjande av randområden** samt vägar skapar potentialer för utveckling och stärkning av flöden och rörelser.
- **Stärkning av strukturer** kan åstadkommas genom att bryta i befintliga strukturer och åstadkomma fler och bättre kopplingar till angränsande stadsdelar.
- **Nyttjande av stadsdelens mellanrum** kan ge mervärden för boende.



4.7 Tegsområdet

Analys och planförutsättningar

För Teg som stadsdel är stärkning av stadsdelscentrumet viktigt att prioritera. Ett starkare stadsdelscentrum bidrar till ökad närhet till vardagens funktioner och stärker möjligheterna att utveckla social infrastruktur, mötesplatser och ett mer levande vardagsliv i stadsdelen. Fler boende i dess närhet tillkommer i och med att mer kvartersbebyggelse tillkommer i samband med pågående stadsomvandling av motortrafikled till stadsgata. Teg kommer att knytas ihop igen efter att länge varit delad av infrastrukturen.

Teg är ett område i pågående omvandling som berörs av en rad framtidsfrågor såsom utvecklingsinitiativ kopplat till flygplatsen med behov att utreda nya närliggande verksamhetsytor. Även visioner om en mer sammanhängande strandpromenad liksom behov att definiera och arbeta för tillgänggörande av den gröna korridor som sträcker sig kring stadsdelen. Inom Tegsområdet ligger även Ön och Röbäck som är utredda i egna översiktsplanedelar med visioner om bland annat tät stadsbebyggelse på Ön och bebyggelse i Röbäck som fungerar sammankopplande för byns olika delar. Tegområdet trafikeras av stomlinje för kollektivtrafik och föreslagen utveckling fungerar stärkande inte minst för stadsdelens stadsdelscentrum.

Området mellan broarna på Tegssidan föreslås på sikt kunna prövas för omvandling till tätare stadsbebyggelse och för området finns ett flertal potentialer liksom möjligheter till omvandling i fler särskilt strategiska lägen. Det sker generellt löpande komplettering och en potential finns särskilt kopplat till de många små flerbostadshusen. Överlag vore det positivt med åtgärder som bidrar till att överbrygga och minska barriärer. Stärks kopplingar och stråk sker en vitalisering Teg i takt med ökade flöden av människor som rör sig mellan olika stadsdelsområden. Vägar som utgör barriärer kan överbryggas med fler kopplingar och flera sådana har presenterats inom ramen för arbetet innanför ringleden. Värdefullt vore fler kopplingar i öst-västliga riktningar. Därtill ges vinster av att utveckla kopplingar mellan rekreationsresurser, liksom att bejaka att fler funktioner tillförs för att mötesplatser ska kunna stärkas.

Dagvattensituation

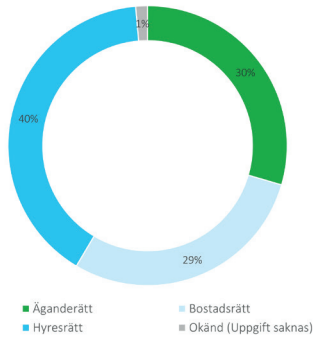
När det gäller dagvatten utgör Kläppvägen på Teg ett lågstråk som är känslig för stora skyfall. Södra Böleäng längs med Riksvägen ligger också lågt och är känslig för skyfall. Grönområde längs med kraftledningsgatan från Söderslätts Handelsområde ut mot Umeälven skulle kunna användas betydligt bättre för att avleda dagvatten via öppna lösningar ut mot älven. Tillskapande av öppna dagvattenlösningar med dammar och större avledningsstråk för dagvatten längs med Riksvägen vid Böleäng, skulle kunna förbättra dagvattenhanteringen i området. Gamla E4:an mellan Tegsbron och Söderslätts Handelsområde utgör ett viktigt dagvattenstråk vid skyfall åt norr och söder med en vattendelare i höjd med Scandic Hotell. Ön ligger till större delen utanför verksamhetsområdet för dagvatten och har i dagsläget gles bebyggelse med få eller inga dagvattenproblem. Det långa dike som går genom Ön har en viktig avvattningsfunktion som bevaras också i framtida tänkt stadsstruktur. Röbäck ligger till viss del utanför verksamhetsområdet för dagvatten och har en komplex dagvatten/grundvattensituation. Rödbäcken har en mycket viktig funktion för avvattning av samhället och området berörs också av den tydligt belastade Degernäsbäcken.

Trivsamma och otrivsamma platser

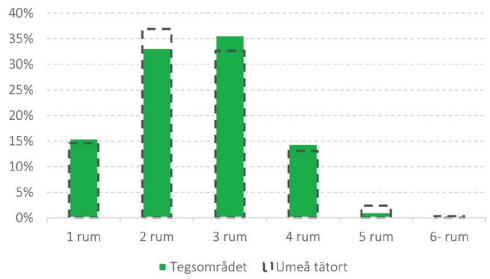
Omvandling av gamla E4 ses som efterlängtat av de boende. Det nära avståndet till Umeå city uppskattas och att det är nära till allt. De mest uppskattade platserna är Bölesholmarna, Ishallen och Bölekläppens rekreationsområde och man önskar att Teg centrum vore trevligare och mer levande med restauranger och mer service. Bland önskemålen från boende märks en mer blandad befolkning, fler äldreboende samt förbättringar av trafiksituationen exempelvis på Kyrkbron.

Stadsdelens blandning

Tegsområdet uppvisar en relativt stor variation av boendeformer och kan i många avseenden sägas spegla Umeå som helhet, men med en något större tyngd mot äganderätter. Här finns en blandning av villor, radhus och flerbostadshus, där småhus dominerar i flera delområden samtidigt som det finns inslag av både hyresrätter och bostadsrätter, särskilt i de mer centrala delarna av Teg. Lägenhetsstorlekarna i flerbostadshusen följer i huvudsak genomsnittet för Umeå, med en relativt god spridning från mindre till större lägenheter. Det finns dock en viss övervikt av medelstora lägenheter, vilket speglar områdets karaktär som ett etablerat bostadsområde med inslag av familjehushåll. Befolkningen är blandad, med både barnfamiljer och äldre hushåll, vilket bidrar till en stabil social struktur.



Fördelning upplåtelseformför Tegsområdet, 2024.



Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus för Tegsområdet, 2024.

Platskänsla och historik Tegsområdet



Teg med sin tydliga mosaik och variation som tydligt speglar bebyggelse från många tidsepokrar. Stadsdelens historiska struktur och gatumönster är förhållandevis tydliga.

1. Teg centrum - befintligt och framtida. Teg har ett väl tilltaget centrum, ett avtryck från tiden då Teg var en egen kommun.

2. Kyrkbacken - en betydelsefull karaktärsplats med den arkitektoniskt intressanta kyrkan som skulle stärkas om detta lyftes fram ytterligare. Tillskott i området skulle kunna bygga vidare på det monumentala.

3. Norra Obbolavägen.

4. Kommande utveckling av Ön med ny stadsbebyggelse och fler broar.

5. Stadsläkning sker med pågående omvandling av motortrafikleder till stadsgata och nya stadskvarter.

6. Bryggargatan - förlängningen av gamla bron.

7. Den historiska Bölevägen.

8. Riksvägen, gamla Riks 13, nuvarande väg 512.

Teg har en tydlig historisk struktur där äldre stigar och stråk lever kvar i dagens gatunät, vilket bidrar till variation och läsbarhet. Samtidigt är tidigare bystrukturer i stor utsträckning dolda. Att synliggöra vissa av dessa i framtida utveckling skulle kunna utgöra en potential. Stadsdelens särart ligger i dess mosaik av olika tidsepoker och miljöer. Denna mångfald skapar möjligheter för kompletteringar i olika skalor, där nya tillskott kan vara samtida och samtidigt bidra till den historiska läsbarheten.

Pågående omvandlingar i centrala Teg, där trafikleder ersätts med stadsgator och blandstad, stärker sammanhanget. Riksvägen och andra större stråk har dock varierande relation till bebyggelsen, vilket ger potential att utveckla mer tillvända och trygga gaturum. Böleäng har en mer fragmenterad struktur med svaga samband och transportpräglade gator. Här finns behov av att stärka kopplingar, utveckla gaturum och bygga vidare på befintliga rutnätsstrukturer för ökad orienterbarhet och stadsliv.

Bryggargatan är ett viktigt historiskt och samtida huvudstråk, särskilt för cykel, och kan utvecklas vidare som en tydlig pulsåder. Även kopplingarna till älven rymmer stor potential, med möjlighet att stärka rekreation, mötesplatser och kulturhistoriska värden. Tegs centrum och kyrkbacken är viktiga platser med stora utvecklingsmöjligheter. Genom att stärka kopplingar, siktlinjer och offentliga rum kan området bli mer sammanhållet och levande. Omvandlingen av genomfartstrafiken ger också möjlighet att utveckla nya stadsrum, exempelvis en central park.



1. Bölevägen, en av flera äldre vägar på Teg.

2. Den gamla åkerstigen utgör idag Enbärsvägen som länkar samman Bölevägen med väg 512, Riksvägen.

3. Riksvägen, idag väg 512 som sträcker sig genom hela staden.

4. Denna väg finns kvar än idag på Teg och möjliggör att man kan gå och cykla mellan Kråkbärsvägen och Ekvägen.

Kartbild från 1960 över delar av nuvarande Böleäng och Teg. Då ännu i huvudsak jordbrukslandskap.

Tegsområdet

Tre säarter

- Stadsdel med **tydlig mosaik** av bebyggelseområden där olika tidsepokrar är tydliga. Ön har ännu den resan framför sig där omvandlingen kommer ske från lantligt till urbant.
- Stadsdel som är präglad av uppbyggnad av stråken från olika tidsperioder med en **utpräglad centrumpunkt** som minner om att detta varit en egen kommun.
- Teg, den av infrastruktur, **kluvna stadsdelen** är på gång att läka samman och bli fullständig igen.

Tre idéer

- Kulturhistoriska karaktär kan stärkas genom att **jobba med gränser och överlag arbeta för att minska barriärer**. Bejakande av omvandling av Tegs centrala delar skulle på sikt bidra till att läka samman åtskilda delar av Teg.
- **Stadsdelens mosaik** kan fungera som inspiration för ny utveckling. Genom att ta omsorg om detaljer och sträva mot småskalig variation kan den finmaskiga mosaiken av tidslager tydliggöras.
- **Att sträva efter att vara modern i det nya** gör att olika delar, likt förr, blir tydligt avläsbart. .

5. Miljökonsekvensbeskrivning

En översiktsplan anger förutsättningar för kommande åtgärder som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vilka effekter på miljön som kan följa av planens genomförande jämförs med nollalternativet. I de tidigare avsnitten i detta kapitel förs resonemang om konsekvenser av planens genomförande och de förslag på möjliga arbets- och synsätt skulle kunna ses som skyddsåtgärder för att kunna uppnå ett gott genomförande. Under arbetets gång, och i planeringsarbetet, har ett stort antal alternativa strukturer och områden varit aktuella och prövats för exempelvis bebyggelse. Under processen har en mängd vägval gjorts där föreliggande planförslag bäst bedömts möta måluppfyllelse. Miljöbedömningen kommer att fokusera på den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas orsaka. Bedömningen utgår från den struktur och de strategier som föreslås i planen.

Generellt

Avgränsning

Miljöbedömningen omfattar geografiskt Umeå tätort som planområde och berör tematiskt i huvudsak kommande stadsutveckling. Avgränsningssamråd hölls med Länsstyrelsen april 2026 för att avgränsa aspekter av planen som kan innebära betydande miljöpåverkan. Detta tematiska tillägg gäller ovan samt parallellt med flera andra översiktsplanedelar som redan är konsekvensbeskrivna. Då denna plan kan ses som en typ av precisering av andra så kallade översiktsplanefördjupningar, och en miljökonsekvensbeskrivning ska spegla planens detaljeringsnivå, så har ambitionen varit att lite tydligare beskriva planförslaget jämfört med andra gällande översiktsplanedelar. De faktorer som bedöms kunna påverkas och medföra en betydande miljöpåverkan som följd av genomförandet av planen var bebyggelse – kulturmiljö och naturvärden. Därtill beskrivs konsekvenser för buller, miljökonsekvenser för luft och vatten samt klimatfrågor.

Nollalternativ

Planförslaget jämförts i denna miljöbedömning mot ett nollalternativ. Nollalternativet motsvarar utvecklingen utan stöd av nytt planförslag och ska spegla konsekvenser om planförslaget inte genomförs. I nollalternativet gäller fortsatt utveckling men med Fördjupning för Umeå som underlag som är framtagen 2011 och aktualitetsförklarad senast 2024. Nollalternativet innebär att tätortens potentialer inte är synliggjorda på samma sätt. De förstärkande grepp som lanseras, med utpekande av prioriteringar för att visa på var de största nyttorna av utveckling kan uppnås, finns inte med. En bedömning är att målen för hållbart resande blir svårare att nå i nollalternativet utan planförslagets tydligare fokusering på kortare avstånd vilket skapar bättre förutsättningar att komma tillrätta med strukturella transportproblem. Nollalternativet medför att centrala lägen inte blir lika synliga med följden att önskad kraftsamling blir svårare. En risk är större tonvikt på nyexploateringsområden utanför tätorten där det är svårt att åstadkomma nödvändiga tätheter och närheter. Med mer spridd utveckling riskerar naturmark tas i anspråk i högre utsträckning och värden äventyras när det gäller landskapsbild, naturvärden och framförallt att utvecklingen bidrar till en mer osammanhängande struktur vilket gör det svårare att utveckla en stark social struktur. Risker finns att strategiska lägen med potential för mer effektiv markanvändning inte tas i anspråk vilket sammantaget riskerar hämma stadens hållbara stadsutveckling.

Planförslag

Med aktuellt planförslag föreslås stadsutvecklingen i högre utsträckning koncentreras till centrala lägen, noder och stråk. Ett fokus finns på förtätning, blandstad och ökade närheter. Inriktningen medför vidare att grönstruktur integreras i stadsutvecklingen. En successiv utveckling till mer urban grönska och uppgradering av parker skulle också ha ske i det så kallade nollalternativet men aktuell plan bedöms bidra med större tydlighet vilket skulle kunna öka möjligheterna till ett ökat genomförande. Beskrivs i kapitel 2. Planförslaget bedöms bidra med betydande positiva effekter utifrån större tydlighet att stadsutvecklingens inriktning är hushållande med markresurser, effektiv markanvändning och bidra till att behovet att växa i nyexploateringsområden utanför staden minskar. Önskade effekter handlar om att öka bostadsbyggandet, att detta i högre utsträckning sker i centrala lägen som möjliggör korta avstånd till målpunkter.

Kulturmiljö

Befintliga miljöförhållanden

Stora delar av centrala Umeå berörs av riksintresse för kulturmiljövården (AC10), vilket tidigare miljökonsekvensbeskrivits i översiktsplanedelen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Kulturmiljövärden har även konsekvensbeskrivits i *Fördjupning för Umeå*. Där anges att den pågående stadsutvecklingen kommer att ge en mer upplevelserik och varierad stadsmiljö där gammalt och nytt förstärker de olika stadsdelarnas identitet. I *Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* beskrivs att översiktsplanens inriktning kommer att innebära sociala och kulturella konsekvenser för kommunens kulturmiljöer och att de förändringar som successivt sker blir märkbara i stadens alla delar, särskilt inom femkilometersstaden och stomlinjernas influensområden.

Möjligheten att bevara kulturhistoriskt värdefulla miljöer bedöms som god genom riksintressets utpekande och övriga skydd enligt plan- och kulturmiljölagstiftningen. Samtidigt innebär en växande stad att kulturhistoriskt värdefulla miljöer i ökad utsträckning kan få en förändrad eller utökad användning, särskilt i centrala delar. Dessa förändringar bedöms samtidigt kunna bidra till att kulturmiljöernas upplevelsevärden blir en del av stadens fortsatta utveckling. Eftersom planförslaget innebär en tydlig inriktning mot förtätning och omvandling inom områden med kulturhistoriska värden behandlas kulturmiljö inom ramen för den betydande miljöpåverkan.

Nollalternativ

I nollalternativet fortsätter utvecklingen enligt gällande översiktsplanering. Även där betonas att stadens identitet ska stärkas genom att nytt och gammalt samverkar och att kulturhistoriska värden ska tas till vara i den fortsatta utvecklingen. Den nya översiktsplanen innebär dock ett tydligare kunskapsunderlag genom beskrivningar av stadens historiska lager, särarter och karaktärsdrag. Detta bedöms öka möjligheterna att fler aktörer får kunskap om stadens identitet och att platsens historia kan utgöra en utgångspunkt för kommande stadsutveckling. Nollalternativet saknar denna tydligare vägledning och kommunikation.

Planförslag

Planförslaget betonar vikten av att lokalisera tillägg och utveckling enligt den föreslagna stadsstrukturen. I planhandlingen har beskrivningar av stadens särarter och historik tillförts för att skapa intresse, väcka idéer hos fastighetsägare och utvecklare samt fungera som kunskapsunderlag i den fortsatta planeringen. Ambitionen är att fler ska kunna inspireras av platsens särskilda karaktär och låta historiska strukturer och planmönster bidra till framtidens stadsutveckling. Planförslaget gör inga detaljerade ställningstaganden kring enskilda kulturmiljöer eller byggnader utan öppnar för att många aktörer ska kunna medskapa utifrån platsens identitet. Om mer detaljerade styrdokument, såsom kulturmiljöprogram eller arkitekturpolicy, tas fram kan dessa ge ytterligare vägledning för hur olika karaktärsdrag kan omsättas i enskilda projekt.

Planförslaget innebär samtidigt en tydlig inriktning mot förtätning och omvandling i centrala delar av Umeå, vilket också omfattar områden inom riksintresset för kulturmiljövården (AC10). Planen betonar vikten av att andelen boende ökar i stadens båda kärnor samtidigt som kontor och andra arbetsplatser lokaliseras till dessa lägen. Detta innebär att stadens historiska miljöer successivt kommer att förändras.

Med den nya översiktsplanen inkluderar beskrivningar av stadens historiska lager och karaktärsdrag inspirerade av 15-minutersstadens syn på platskänsla. Ett särskilt fokus ligger på stadens planstrukturer eftersom dessa är de mest långlivade elementen och fortfarande är tydligt avläsbara trots att bebyggelsen förändrats flera gånger. Rutnätsplanen, esplanaderna, älvrummet och stadens olika årsringar lyfts därför fram som bärande strukturer för den fortsatta utvecklingen.

Planförslaget innebär att kommande utveckling i högre grad kan utgå från dessa mer långlivade strukturer. Samtidigt medför förtätning och omvandling ökade kontraster i skala och volym, påverkan på stadsbild och siluett samt en risk att vissa kulturhistoriska värden försvagas. I områden med

särskilt höga kulturvärden, såsom de centrala stadsdelarna och Backenområdet, kan kumulativa effekter uppstå där enskilda byggnader eller miljöer successivt förändras.
Planens inriktning är samtidigt att levande kulturmiljöer bäst bevaras genom fortsatt användning. Ändrad användning kan bidra till ökad attraktivitet och därmed skapa bättre förutsättningar för långsiktigt bevarande. Genom att bygga vidare på stadens historiska lager och planstrukturer kan utvecklingen utgå från platsens identitet samtidigt som nya årsringar tillförs.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms medföra måttliga konsekvenser för kulturmiljön. Konsekvenserna är både positiva och negativa. Positiva effekter bedöms uppstå genom att kulturmiljön ges en tydligare roll i stadsutvecklingen och genom att planförslaget stärker kunskapen om stadens historiska strukturer, särarter och platsidentitet. Samtidigt innebär den ökade förtätningen risk för ökade kontraster i skala, påverkan på stadsbild och siluett samt successiva förluster av enskilda kulturhistoriska värden. Den samlade konsekvensen kommer i hög grad att bero på hur kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas i den fortsatta detaljplaneringen och genomförandet. Planförslagets betoning av stadens långlivade strukturer bedöms samtidigt skapa bättre förutsättningar för att framtida utveckling kan utgå från Umeås identitet och historiska sammanhang.

Naturmiljö

Umeå tätort präglas av närheten till älven, de större grönområdena och ett finmaskigt nät av parker, naturmark och gröna stråk. Tillsammans utgör dessa miljöer viktiga livsmiljöer för växter och djur samtidigt som de bidrar till rekreation, klimatanpassning, dagvattenhantering och stadens identitet. De största naturvärdena finns framför allt i anslutning till Umeälven, Tvärån och andra vattenmiljöer samt inom skyddade områden och större sammanhängande naturmiljöer.

Naturmiljö och grönstruktur behandlas i översiktsplanens gällande delar, framför allt i Fördjupning för Umeå och Fördjupning för älvslandskapet. Föreliggande planförslag innebär ingen förändrad övergripande inriktning utan ska främst ses som en precisering av hur stadsutvecklingen kan ske inom den redan utpekade tätorten. Eftersom planförslaget innebär en tydligare prioritering av förtätning och omvandling inom den befintliga stadsstrukturen bedöms naturmiljö ändå vara en aspekt som ska beskrivas inom ramen för betydande miljöpåverkan.

Nollalternativ

I nollalternativet fortsätter utvecklingen enligt gällande översiktsplanering. Parker, grönområden och naturvärden bedöms även fortsättningsvis utvecklas genom kommunens löpande arbete med parkutveckling och grönstruktur. Den samlade strategin för hur naturvärden ska utvecklas parallellt med en växande stad blir dock mindre tydlig. En större andel av framtida bebyggelse riskerar därför att lokaliseras till tätortens ytterområden. Detta kan innebära ett ökat ianspråktagande av sammanhängande naturmark och jordbruksmark, större fragmentering av livsmiljöer och ökade barriäreffekter för växter och djur. Samtidigt blir möjligheterna mindre att utveckla den urbana grönskans ekologiska och sociala funktioner inom den befintliga staden.

Planförslag

Planförslaget innebär att huvuddelen av stadens tillväxt koncentreras till redan bebyggda delar av tätorten, strategiska kärnor, noder och urbana stråk. Därmed minskar det långsiktiga exploateringstrycket på större sammanhängande naturmiljöer utanför staden samtidigt som befintlig infrastruktur och markresurser kan användas mer effektivt. Denna utveckling innebär samtidigt att konkurrensen om marken inom tätorten ökar. I vissa lägen kan mindre naturytor, impediment eller delar av befintlig grönstruktur behöva tas i anspråk för stadsutveckling. Planens strategi bygger därför på att naturvärden inte enbart ska bevaras utan också utvecklas kvalitativt. Planförslaget betonar utvecklingen av parker, urbana grönstråk, trädplanterade gator och andra offentliga miljöer där ekologiska, sociala och klimatrelaterade funktioner samverkar. Grönstrukturen ges därmed en mer aktiv roll i stadsutvecklingen genom att samtidigt bidra till biologisk mångfald, rekreation, klimatanpassning, dagvattenhantering och en attraktiv stadsmiljö. Särskild vikt läggs vid att stärka de landskapsekologiska sambanden. Umeälven, Tvärån och andra gröna korridorer utgör grundläg-

gande strukturer för både biologisk mångfald och människors tillgång till natur. Även kopplingarna mellan större grönområden, parker och stadens trädbestånd behöver successivt utvecklas för att bibehålla ekologiska funktioner i en tätare stad.

Planförslaget innebär också ett tydligare fokus på naturbaserade lösningar. Träd, vegetation, öppna dagvattenlösningar och multifunktionella grönytor ska integreras i stadsutvecklingen och bidra till flera samhällsnyttor samtidigt. Planens genomförande förutsätter ett systematiskt arbetssätt där naturvärden identifieras och vägs in tidigt i planeringsprocessen. Naturvärdesinventeringar, artskyddsbedömningar, analyser av ekologiska samband samt bedömningar av påverkan på skyddade områden kommer att utgöra viktiga underlag i kommande detaljplanering. På motsvarande sätt behöver utvecklingen av parker, grönstruktur och naturbaserade lösningar ske parallellt med den successiva stadsutvecklingen.

Samlad bedömning - naturmiljö

Planförslaget bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön på lokal nivå, främst genom att vissa mindre naturmiljöer och grönytor inom den befintliga tätorten kan komma att tas i anspråk för stadsutveckling. Även påverkan på enskilda arter, ekologiska samband och rekreativa kvaliteter kan uppstå i samband med omvandling och förtätning. Samtidigt bedöms planförslaget ge betydande positiva konsekvenser på en övergripande nivå genom att stadsutvecklingen koncentreras till den befintliga tätorten. Därigenom minskar behovet av nyexploatering av större sammanhängande naturmiljöer och jordbruksmark utanför staden samtidigt som förutsättningarna förbättras för ett mer effektivt markutnyttjande, kortare transportavstånd och utveckling av ett sammanhängande nätverk av urbana gröna miljöer. Bedömningen bygger på att den fortsatta planeringen genomförs med ett systematiskt arbetssätt där naturvärden, ekologiska samband och artskydd beaktas tidigt och där utvecklingen av grönstruktur sker parallellt med stadsutvecklingen. Under dessa förutsättningar bedöms planförslaget ge goda möjligheter att långsiktigt förena en växande stad med utvecklade naturvärden och förbättrade ekosystemtjänster.

Sammanfattningsvis bygger planförslagets strategi på att naturvärden inte enbart skyddas från förändring utan utvecklas parallellt med stadsutvecklingen. Genom att koncentrera bebyggelsen till befintlig tätort minskar exploateringstrycket på större sammanhängande naturmiljöer samtidigt som ett systematiskt arbete med ekologiska samband, naturbaserade lösningar och utveckling av den urbana grönstrukturen skapar förutsättningar för att stärka naturens funktioner även i en tätare stad.

Buller

Befintliga miljöförhållanden

Vägtrafiken är den dominerande bullerkällan inom Umeå tätort. Även järnväg, flygtrafik och vissa verksamheter bidrar lokalt till bullerpåverkan. Bullerfrågorna är särskilt viktiga i centrala delar där många människor bor och vistas samt där stadsutvecklingen förväntas vara omfattande.

Nollalternativ

I nollalternativet fortsätter utvecklingen enligt gällande översiktsplanering. En mindre koncentrerad bebyggelseutveckling innebär att biltrafiken även fortsättningsvis bedöms utgöra en betydande bullerkälla, samtidigt som fler transporter sker över längre avstånd.

Planförslag

Planförslaget innebär att fler bostäder och arbetsplatser lokaliseras centralt och att fler människor kommer att vistas i miljöer där bullernivåerna periodvis är högre än i stadens ytterområden. Samtidigt skapar den tätare stadsstrukturen bättre förutsättningar för ett transportsystem där gång-, cykel- och kollektivtrafik får bära en större andel av resandet. På längre sikt bedöms detta bidra till minskad biltrafik och därmed lägre bullerbelastning i staden som helhet. Bullerfrågor hanteras i fortsatt planering genom byggnaders utformning, kvartersstruktur, ljuddämpande stadsmiljöer och utveckling av tysta och attraktiva vistelsemiljöer samt genom åtgärdsprogrammet mot buller.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser lokalt genom att fler människor kommer att bo i bullerutsatta lägen. Samtidigt bedöms den långsiktiga utvecklingen mot ett mer hållbart transportsystem skapa förutsättningar för minskad bullerpåverkan på stadsnivå.

Miljökvalitetsnormer - luft

Befintliga miljöförhållanden

Luftkvaliteten i Umeå tätort påverkas främst av vägtrafik och lokala meteorologiska förhållanden. Luftföroreningar förekommer framför allt i centrala delar och längs större trafikleder där många människor vistas och där bebyggelsens utformning kan påverka luftomsättningen.

Nollalternativ

I nollalternativet fortsätter utvecklingen enligt gällande översiktsplanering. Förutsättningarna att förbättra luftkvaliteten bedöms vara goda genom den pågående omställningen till renare fordon och ett ökat hållbart resande. Samtidigt innebär ett mer utspritt bebyggelsemönster att bilberoendet riskerar att kvarstå i högre utsträckning vilket begränsar möjligheterna att långsiktigt minska transporternas miljöpåverkan.

Planförslag

Stadsutvecklingen koncentreras tydligare till befintlig tätort med ökat underlag för gång-, cykel- och kollektivtrafik. När fler får kortare avstånd mellan bostäder, arbetsplatser, service och rekreation minskar behovet av bilresor och förbättrar förutsättningar för ett mer hållbart transportsystem. Med den tätare stad kommer fler bo och vistas i centrala lägen där trafikflödena är som störst. Lokalt kan detta innebära en ökad exponering för luftföroreningar om inte bebyggelsens utformning, grönstruktur och trafiklösningar utformas med hänsyn till luftmiljön. Lokalt kan detta innebära en ökad exponering för luftföroreningar på grund av en ökad mängd transporter. Därför är bebyggelsernas utformning, utveckling av luftrenande grönstruktur och utsläppsminimerande transport- och trafiklösningar av stor vikt.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms sammantaget bidra till förbättrade förutsättningar att uppfylla miljökvalitetsnormerna för luft genom ett minskat transportbehov och ökat underlag för hållbara transporter. Lokalt kan negativa effekter uppstå i tätare stadsmiljöer där fler människor exponeras för trafikrelaterade luftföroreningar men effekterna kan begränsas genom den fortsatta planeringen och genom utvecklingen av ett mer hållbart transportsystem.

Miljökvalitetsnormer - vatten

Befintliga miljöförhållanden

Umeå tätort omfattar flera avrinningsområden som mynnar i Umeälven och vidare mot kustvattnet. För vattenförekomsterna gäller miljökvalitetsnormer enligt vattenförvaltningen, vilket innebär att vattenförekomsternas status inte får försämras och att god ekologisk och kemisk status ska uppnås eller bibehållas. I en växande stad utgör dagvatten en central fråga. Hårdgjorda ytor ökar avrinningen samtidigt som föroreningar från trafik, bebyggelse och andra verksamheter riskerar att påverka vattenmiljöerna. Klimatförändringarna medför dessutom ökade utmaningar genom intensivare nederbörd och fler skyfall. Kommunen har utvecklat ett systematiskt arbetssätt för dagvattenhantering genom exempelvis dagvattenprogram, skyfallskartering, analyser av avrinningsområden som utgör viktiga underlag för den fortsatta planeringen. Åtgärdsprogram tas fram för prioriterade vattenförekomster.

Nollalternativ

I nollalternativet fortsätter arbetet enligt befintliga styrdokument och etablerade arbetssätt. Dagvattenfrågorna hanteras även fortsättningsvis i samband med enskilda detaljplaner och exploateringsprojekt. En mer utspridd stadsutveckling innebär samtidigt att nya tekniska anläggningar behöver byggas ut i fler delar av tätorten. Detta kan försvåra möjligheterna att genomföra samordnade åtgärder inom hela avrinningsområden och därmed minska effektiviteten i arbetet med att förbättra vattenmiljöerna.

Planförslag

Planförslaget innebär att huvuddelen av stadsutvecklingen koncentreras till den befintliga tätorten. Detta ställer ökade krav på dagvattenhantering men skapar samtidigt bättre möjligheter att utveckla sammanhållna lösningar där flera projekt kan bidra till samma övergripande mål. Planförslaget bygger på ett synsätt där dagvatten inte enbart betraktas som en teknisk fråga utan som en integrerad del av stadsutvecklingen. Parker, gröna stråk, trädplanteringar, öppna dagvattenlösningar och multifunktionella offentliga miljöer ges en viktig roll för att fördröja, rena och omhänderta dagvatten samtidigt som de bidrar till biologisk mångfald, klimatanpassning och attraktiva stadsmiljöer. Planförslagets koncentrerade stadsutveckling bedöms också ge bättre möjligheter att samordna investeringar i dagvattenhantering, skyfallsåtgärder och naturbaserade lösningar än vad ett mer utspritt bebyggelsemönster skulle göra.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte försämra möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten. Tvärtom bedöms planens tydligare inriktning mot en sammanhållen stadsstruktur, tillsammans med kommunens systematiska arbete med dagvattenhantering på avrinningsområdesnivå, skapa bättre förutsättningar att långsiktigt förbättra vattenmiljöerna och uppfylla miljökvalitetsnormernas krav. Detta förutsätter att dagvattenfrågorna löpande fortsätter genom planeringsprocessen samt att naturbaserade lösningar prövas och integreras i kommande detaljplanering och genomförande.

Klimatanpassning

Befintliga miljöförhållanden

Klimatförändringarna innebär ökad risk för skador på bebyggelse och infrastruktur, samt samhällsstörningar. Detta medför utmaningar för stadsutvecklingen. Klimatriskerna handlar främst om översvämning, värmeböljor och ras/skredrisk.Samtidigt behöver utsläppen av växthusgaser minska för att bidra till nationella och internationella klimatmål. Kommunen har under senare år utvecklat arbetet med klimatanpassning genom bland annat skyfallskartering, dagvattenstrategier och utveckling av grönstruktur.

Nollalternativ

I nollalternativet fortsätter klimatarbetet enligt kommunens systematiska arbete. Ett mer utspritt bebyggelsemönster innebär dock ett större transportarbete, högre resursförbrukning och ett ökat behov av ny teknisk infrastruktur.

Planförslag

Planförslaget bygger på en koncentrerad och sammanhängande stadsutveckling där befintlig infrastruktur används mer effektivt och där kortare avstånd skapar förutsättningar för ett minskat transportarbete. Utvecklingen av parker, urbana trädmiljöer och naturbaserade lösningar stärker samtidigt stadens motståndskraft mot skyfall, värmeöar och andra klimatrelaterade effekter samtidigt som det kommer bli utmananade att hitta lösningar eftersom de naturbaserade ofta tar mycket plats. Planens inriktning innebär också att större sammanhängande natur- och jordbruksområden i stadens ytterområden i högre grad kan bevaras. Klimatanpassning integreras därmed som en del av stadsbyggandet snarare än som separata tekniska åtgärder.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för klimatet genom effektivare markanvändning, minskat transportarbete och bättre förutsättningar för hållbara resor. Planförslaget bedöms också stärka tätortens förmåga att möta framtida klimatförändringar genom utvecklingen av naturbaserade lösningar och en mer robust grönstruktur. Naturbaserade lösningar och grönstruktur kan dock inte ensamt omhänderta de ökade risker som följer på klimatförändringen. All stadsutveckling och alla platsbundna åtgärder behöver därför utgå från ett riskmedvetet helhetsperspektiv.

Klimatpåverkan och resurseffektiv stadsstruktur

Befintliga miljöförhållanden

Umeå har under lång tid vuxit genom både komplettering av befintlig bebyggelse och utbyggnad i stadens ytterområden. Val av lokalisering påverkar behovet av transporter, ny infrastruktur och markanspråk under mycket lång tid. Stadsstrukturens utformning har därför stor betydelse för den samlade klimat- och resurseffektiviteten.

Nollalternativ

I nollalternativet fortsätter utvecklingen med stöd av gällande översiktsplanering. Utvecklingen riskerar då att i högre grad fördelas mellan fler geografiska lägen utan samma tydliga prioritering av kärnor, noder och stråk. Detta kan medföra ett större behov av ny infrastruktur, längre resavstånd och ett ökat anspråk på mark per tillkommande invånare.

Planförslag

Planförslaget innebär att en större del av stadsutvecklingen koncentreras till den befintliga stadsstrukturen. Genom att utveckla kärnor, noder och urbana stråk kan befintlig infrastruktur, kollektivtrafik, service och offentliga investeringar nyttjas mer effektivt. Kortare avstånd mellan bostäder, arbete, service och rekreation ger samtidigt bättre förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik. Planförslaget bedöms också bidra till ett mer effektivt nyttjande av markresurser genom att en större andel av utvecklingen sker inom redan ianspråktagna eller redan påverkade miljöer. Därmed minskar behovet av ny mark för bebyggelse, gator och teknisk infrastruktur jämfört med en mer utspridd utveckling. Det ger därtill möjlighet att minska sårbarheter och exponering för klimatrisker genom inkludera klimatanpassningsåtgärder ur ett helhetsperspektiv, vid all stadsutveckling. Planförslaget har fokus på att utveckla befintlig struktur men kan också komma att innebära förnyelse av bebyggelse vilket kan ha en klimatpåverkande effekt.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms ge positiva konsekvenser ur ett klimat- och resurshushållningsperspektiv. De största effekterna uppstår inte främst genom enskilda byggprojekt utan genom den långsiktiga stadsstruktur som planen främjar. En mer sammanhållen stadsutveckling bedöms minska behovet av transportarbete, ny infrastruktur och markanspråk per invånare samtidigt som befintliga investeringar kan användas mer effektivt över tid. Stadsutveckling som process kan även öppna upp en möjlighet för att adressera redan befintliga sårbarheter.

Sammanfattningsvis

Befintlig miljöproblematik

Umeå tätort står inför flera miljöutmaningar kopplade till en växande stad. Dessa omfattar bland annat dagvattenhantering, skyfall, värmeöeffekter, buller, luftkvalitet, markföroreningar, transporter av farligt gods samt behovet av att uppfylla miljökvalitetsnormer för vatten och luft. Kommunen har, som nämnts, utvecklat ett systematiskt arbete med dessa frågor genom bland annat skyfallskartering, dagvattenprogram, trafikplanering och översiktliga analyser av riskområden. Planförslaget innebär inte någon förändrad inriktning i dessa frågor men tydliggör hur den framtida stadsutvecklingen bör lokaliseras för att skapa bättre förutsättningar att hantera miljöutmaningar samlat. Den koncentrerade stadsutvecklingen innebär att fler människor kommer att bo och vistas i centrala delar där miljöutmaningarna är störst. Samtidigt skapar den ett bättre underlag för investeringar i hållbara transportsystem, dagvattenhantering, grönstruktur och klimatanpassning. Miljöfrågorna behöver därför fortsatt hanteras successivt genom detaljplanering, tekniska utredningar och kommunens sektorsövergripande arbete ur ett helhetsperspektiv.

Förebyggande åtgärder

Översiktsplanen reglerar inte enskilda exploateringar utan anger den långsiktiga inriktningen för tätortens utveckling. Miljöpåverkan begränsas därför huvudsakligen genom de arbetssätt som tillämpas i efterföljande planering. Exempel på arbetssätt som har betydelse för begränsning av negativ miljöpåverkan:

- Koncentration av stadsutvecklingen till befintlig tätort, kärnor och urbana stråk,
- Framtagande av naturvärdesinventeringar, artskyddsbedömningar och ekologiska analyser i tidiga planeringsskeden.
- Utveckling och stärkning av ekologiska samband, särskilt längs Umeälven, Tvärån och andra gröna korridorer.
- Utveckling av parker, urbana grönstråk och trädplanterade gator som bidrar till biologisk mångfald, klimatanpassning och rekreation.
- Planering för dagvattenhantering utifrån avrinningsområden och integrering av naturbaserade lösningar i stadsutvecklingen.
- Riskmedveten planering som nyttjar skyfallskartering och andra lämpliga klimatriskunderlag som stöd vid beslut om lokalisering och utformning av ny bebyggelse.
- Utveckling av ett transportsystem som främjar gång, cykel och kollektivtrafik och därigenom minskar klimatpåverkan, buller och luftföroreningar.



Umeås nästa steg handlar ytterst om en förflyttning:
från en stad planerad för funktioner och transporter
till en stad planerad för människor, omsorg
och långsiktigt värdeskapande.

Det handlar om att gå från att planera för staden
- till att planera för livet i staden.

UMEÅ KOMMUN

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A
Postadress: 901 80 Umeå
090–16 10 00
umea.kommun@umea.se
www.umea.se/kommun