

Nollalternativ

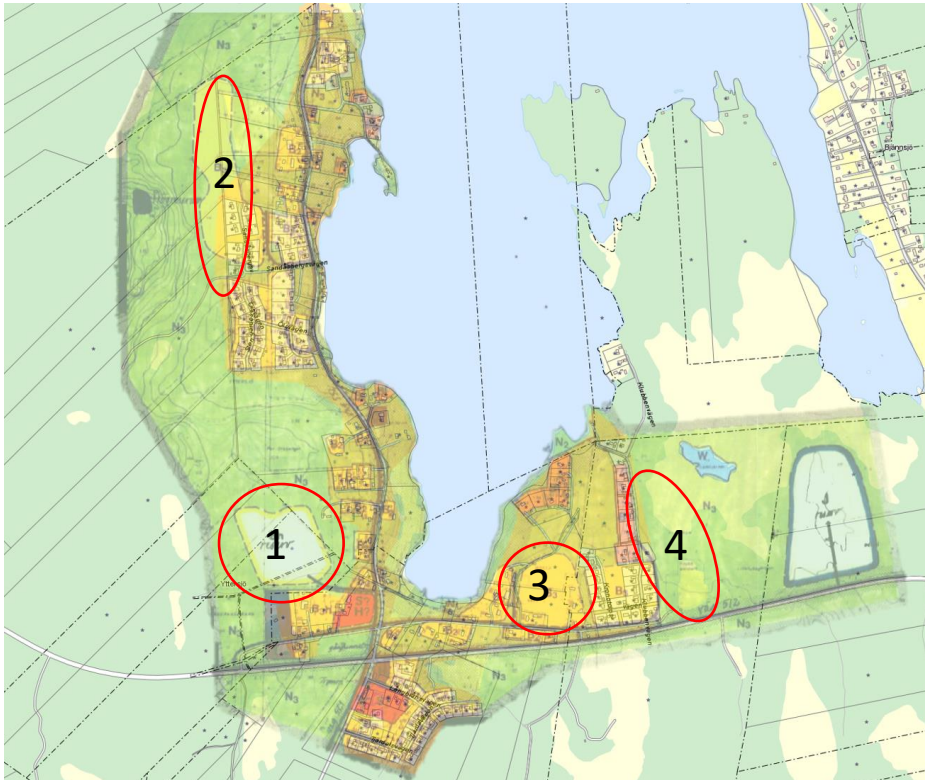
Om markanvändningen på Klubben 3:1 inte skulle ändras, skulle jordbruksverksamheten fortsätta på denna plats. En fortsatt jordbruksverksamhet innebär även en förlust av nya möjliga bostäder och skola men en möjlig livsmedelsproduktion.

Alternativt läge

Alternativa lokaliseringar av bebyggelsen har övervägts och diskuterats utifrån goda boendemiljöer, tillgänglighetsaspekter och kostnad. Alternativa lokaliseringar som övervägts är:

- Område 1 Bh reserv som i översiktsplanen är utpekade som reservområde för att det är kostnadskrävande att bygga på det här området. Rekommendationen är att bygga flerbostadshus för att få ihop ekonomin.
- Område 2: B3 i övre delen av Yttersjö som är utbyggt till hälften. Detta område kan exploateras vidare.
- Område 3: B3 i östra delen av Yttersjö. Detta område är delvis redan ianspråktaget av några villafastigheter och resterande del består till största del utav jordbruksmark.
- Område 4 är aktuellt planområde. Består delvis av jordbruksmark.

I övrigt är de områden som är utpekade för bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Yttersjö redan ianspråktagna.



Figur 1. På bilden visas de utvecklingsområden från den fördjupade översiktsplanen som är potentiella för utveckling i förhållande till den utveckling som redan skett.

Prövning av i anspråkstagande av jordbruksmark

En mindre del av planområdet består idag utav jordbruksmark i form av åkermark. Det innebär att cirka 0,9 hektar åkermark tas i anspråk för bostäder och skola enligt planförslaget. Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse och verksamheter endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Konsekvenser av att jordbruksmarken försvinner

Möjligheten att bruka marken som åker samt bedriva jordbruksverksamhet inom området försvinner om marken exploateras. I genomsnitt behöver varje svensk 0,41 hektar jordbruksmark för den direkta produktionen. Planområdet leder enligt denna enkla matematik till en minskad produktion motsvarande en försörjning för ca 2 färre människor med mat. Om vi utgår från att marken idag producerar vall, skulle den planerade exploateringen leda till ett foderbortfall motsvarande ungefär 2 mjölkkor och där tillhörande produktion.

Jordbruksmark som allmänt intresse

Jordbruksmarken är av nationell betydelse och det finns därav ett allmänt intresse av att bevara åkermarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion. Jordbruksmark bidrar också med flera andra olika ekosystemtjänster såsom markinfiltration, klimatreglering och upplevelsevärden.

Den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd och blocklagd som åkermark. Eftersom marken är brukningsvärd får den enbart exploateras om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och möjligheten att tillgodose det på andra platser utretts och uteslutits.

Jordbruksmarken är inte sammankopplad till något större jordbruksblock. Nyttjandet av jordbruksmarken inom området kommer att försvinna. Ianspråktagandet av jordbruksmarken försvårar inte brukningen av någon intilliggande jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Exploateringen enligt planförslaget måste utgöra ett väsentligt samhällsintresse för att det ansökta området ska kunna tas i anspråk. Behovet av bostäder i Umeå kommun är stort och det finns därför ett väsentligt samhällsintresse av att anlägga bostäder i kommunen. Behovet av ytterligare en förskola i Yttersjö ses som stort i framtiden. Planförslaget bedöms kunna generera ett 30-tal villatomter samt en förskola/skola med 6 stycken avdelningar.

Bostäder/skola är dock ofta möjligt att placera på områden som inte berörs av jordbruksmark. Lokaliseringen måste därför prövas gentemot andra möjliga platser.

Lokaliseringsprövning

Enligt kommunens tematiska tillägg för landsbygden (2018) ska byggnation i största mån byggas i byastråken kopplat till kollektivtrafiken. Yttersjö ligger inom ett av dessa byastråk – Stråk västerut mot Hössjö. Planeringen för landsbygden bidrar till förverkligande av

översiktsplaneringens intentioner där Umeås landsbygd utgör en självklar del i scenariot för ett Umeå med 200 000 invånare. Någon motsättning mellan stads- och landsbygdsutveckling finns inte. Inriktningen mot komplettering av Umeå stad med i huvudsak tät kvartersbebyggelse innebär att spritt småhusboende inte är prioriterat i de mest centrala delarna av staden. Efterfrågan på denna typ av boende är samtidigt stor och här har kommunens landsbygd med byar och tätorter en viktig roll att spela. Fördjupningen för Yttersjö () pekar ut planområdet som Natur/rekreatiomsområde. Det aktuella planområdet är inte utpekade för bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Yttersjö men följer den vision som finns i det tematiska tillägget för landsbygden (2018).

Bostäder ska främst lokaliseras intill kollektivtrafikstråk och nya strukturer ska möjliggöra gång- och cykelavstånd till arbete, skola, service och fritidsaktiviteter samt skapa ett större underlag för kollektivtrafik och service.

Alternativa lokaliseringar av bebyggelsen har övervägts och diskuterats utifrån goda boendemiljöer, tillgänglighetsaspekter och kostnad. Alternativa lokaliseringar som övervägts är område 1 (figur 1) som i översiktsplanen är utpekats som reservområde för att det är kostnadskrävande att bygga på platsen. Rekommendationen är att bygga flerbostadshus för att få ihop ekonomin. Ett annat område 2 (figur 1), i övre delen av Yttersjö som är utbyggt till hälften. Detta område kan exploateras vidare. Område 2 ligger längre från kollektivtrafikstråket. Närheten till gång- och cykelvägen och kollektivtrafiken förespråkas i detta fall på grund av planläggningen för ytterligare en förskola i Yttersjö. Område 3 (bilden ovan) ligger intill planområdet och har liknande förutsättningar. Detta område är delvis redan ianspråktaget och dels så är den resterande ytan till största del jordbruksmark. Denna yta är dessutom mindre och skulle därmed generera färre bostäder.

Bedömning

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

Planförslaget ligger i ett av utvecklingsstråken som är utpekade i översiktsplanen. Område 2, 3 och 4 är potentiella för bostäder för Yttersjös framtida utveckling. Område 2 dock för flerbostadshus och det som efterfrågas just nu är småhus. Område 3 skulle generera färre småhus än område 4 eftersom området är mindre till ytan.

Planförslaget går i linje med det tematiska tillägget för landsbygden () intentioner. Byggande av bostäder och skola på jordbruksmark kan anses positiv om bebyggelsen blir tillräckligt tät, om den uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafikstråk vilket aktuellt planförslag gör.

Den sammanlagda bedömningen är således att den aktuella tätortsnära bebyggelsen är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara jordbruksmarken på aktuell plats.

Malin Nyberger
Planarkitekt