

Översiktsplan Umeå kommun

Fördjupning för I20-området

med miljökonsekvensbeskrivning MKB

Samråd t.o.m. 1 september 2019



Översiktsplan Umeå kommun

– Fördjupning för I20-området

Samrådshandling maj 2019

Projektgrupp:

Thomas Lundgren, projektledare och samhällsplanerare
Pernilla Helmersson, samhällsplanerare
Frida Lindström, mark och exploateringsingenjör
Daniel Lindström, samhällsplanerare
Magdalena Blomquist, biträdande planchef

Expertstöd:

Katarina Bergström, Gator och parker
Anna Flatholm, Gator och parker
Marlene Olsson Cipi, Miljö- och hälsoskydd
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Linda Gustafsson, Övergripande planering
Jörgen Långström, kollektivtrafik, Umeå kommunföretag
Tomas Savilathi, Fritid
Petter Walan, Vakin

Bilder, kartor och illustrationer:

Flygfoton: Lars Lindh
Övriga bilder, kartor och illustrationer:
Umeå kommun där inget annat anges

Webbplats: www.umea.se/oversiktsplan

Innehåll

1. Inledning.....	4
1.1 I 20-området — en resurs för Umeå.....	4
1.2 Tidigare beslut och pågående planering.....	4
1.3 Politiskt uppdrag och mål.....	5
1.4 Om översiktsplanering och planprocessen	8
2. Planförslag	9
2.1 Försvarsmaktens verksamhet	10
2.2 Område för tätortsutveckling - översiktlig struktur och innehåll.....	12
2.3 Grönstruktur	17
2.4 Riksintressen	20
3. Genomförande	22
3.1. Fortsatt samverkan med Försvarsmakten i planeringsprocessen.....	22
3.2 Utbyggnadsetapper	23
3.3 Exploateringsmöjligheter	24
3.4 Teknisk infrastruktur.....	24
3.5 Exploateringsekonomi	24
4. Planeringsförutsättningar	26
4.1 Markförhållanden, topografi.....	26
4.2 Ekologiska och sociala värden	26
4.3 Försvarets verksamhet	30
4.4 Trafik och infrastruktur.....	32
4.5 Miljö och störningar.....	33
5. Översiktsplanens konsekvenser och MKB	34
5.1 Inledning.....	34
5.2 Miljöbedömning.....	35
5.4 Social hållbarhet	40
5.5 Planens överensstämmelse med miljömål och friluftsmål	40



I20-området är en av de mest strategiska markresurserna för framtida tätortsutveckling i Umeå där möjligheter finns för att utveckla bebyggelsemiljöer inom korta avstånd från centrala målpunkter i staden.

1. Inledning

1.1 I20-området — en resurs för Umeå

Översiktsplanen för I20-området syftar till att ange en vision för området som ny stadsdel i Umeå på lång sikt. Planen anger en övergripande struktur samt skapar förutsättningar för utveckling av Försvarsmaktens verksamhet i Umeå.

Planen bygger på, och bidrar starkt till förverkligande av, Umeås strategier för hållbar tillväxt. I20-området utgör det enda större sammanhängande markområdet för tätortsutveckling inom cykelavstånd (5 km) från stadscentrum. Här finns goda möjligheter att tillskapa minst 20 000 – 25 000 bostäder med bra boendemiljöer i en hållbar struktur. För att klara kommunens tillväxt mot 200 000 invånare på ett hållbart sätt är I20-området den viktigaste markresursen i tätorten.

Områdets storlek och närhet till centrum innebär unika möjligheter till stadsutveckling. Området möjliggör inte endast en komplettering av den befintliga staden med ett nytt bostadsområde, utan en helt ny stadsdel som förutom bostäder även behöver rymma parker, verksamheter, butiker, skolor, förskolor och annan kommersiell och offentlig service. Här finns en stor potential att bygga en stadsdel för det framtida Umeå!

1.2 Tidigare beslut och pågående planering

När regementet I20 lades ner på 1990-talet förvärvade Umeå kommun större delen av det tidigare övningsområdet. Kommunens motiv till köpet var att på sikt kunna utnyttja det för tätortsutveckling. Denna ambition har därefter funnits med i kommunens planering i olika sammanhang. I översiktsplanen för Umeå redovisas I20-området som ett utredningsområde för tätortsutveckling.

Utbyggnaden av området har dock inte kunnat påbörjats på grund av den verksamhet som Försvarsmakten fortfarande bedriver på sin egen mark. Det rör bl.a. skjutbanor som orsakar störningar i form av buller, vilket gör att bostäder och andra störningskänsliga verksamheter inte är aktuella förrän Försvarsmaktens verksamheter helt eller delvis har flyttats.

Våren 2019 genomför kommunen tillsammans med Försvarsmakten en utredning om förutsättningarna för en omlokalisering av deras verksamheter. Resultatet från utredningen kommer att ligga till grund för kommande beslut på nationell nivå.

Norr och väster om verksamheterna vid Green Zone, väster om Ersboda och norr om Norra länken, vill kommunen tillskapa mark för i första hand handel. Se karta sidan 23. För området pågår under 2019 ett detaljplanearbete och utbyggnaden planeras inom de närmaste åren, d.v.s. innan övriga delar av I20-området kan exploateras, eftersom den kan samexistera med Försvarsmaktens verksamheter. Det är dock viktigt att området planeras med hänsyn till den framtida markanvändningen i hela I20-området, eftersom trafiklösningar, kollektivtrafikförsörjning, dagvattenhantering, grönområden m.m. måste fungera för området i sin helhet i en framtid med omfattande ny bebyggelse i hela området. I ett kort tidsperspektiv lägger översiktsplanen grund för etablering av handel och verksamheter väster om Green Zone som är i överensstämmelse med områdets långsiktiga utveckling.

2018 godkände kommunfullmäktige *Stadsutvecklingsprogram Innanför ringleden* som anger mål och riktlinjer för omvandlingen av de tidigare europavägarna genom Umeå tätort. Detta berör bl.a. tidigare E4, nuvarande väg 503, som ligger i direkt anslutning till planområdet. Programmet anger att vägen ska byggas om till en stadsgata, och att ny bebyggelse kan tillkomma längs gatan i nya kvarter med kontor, service och bostäder, med entréer mot gatan.

1.3 Politiskt uppdrag och mål

Kommunens övergripande mål

Kommunens övergripande mål är "Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050". Under detta mål har ett antal strategiska områden med egna mål pekats ut för kommunens arbete till 2028; "Goda livsvillkor", "Livslångt lärande", "Växande näringsliv och kompetensutveckling", "Välutvecklad ideell sektor", "Finansiella mål" samt "God samhällsplanering". Under God samhällsplanering har följande mål formulerats; "Vi ska öka bostadsbyggandet till 2 000 enheter per år".

Översiktsplan Umeå kommun - Strategier för hållbar tillväxt

Översiktsplanens utgångspunkt är att vi ska planera för en hållbar tillväxt med sikte på Umeå kommuns mål om 200 000 invånare senast år 2050. För att detta ska vara möjligt har sex tillväxtstrategier och ett befolkningsscenario, som bland annat innebär en kraftig tillväxt av boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna, formulerats. Se *Översiktsplan Umeå kommun*. Planeringen av I20-området har sin utgångspunkt i dessa utvecklingsstrategier. Grundläggande för dem är att de integrerar alla aspekter av hållbarhet enligt kommunens mål; social, kulturell, ekologisk och ekonomisk.

Direktiv för planen

Enligt det direktiv för planarbetet som kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott har beslutat, ska planen tillvarata de goda möjligheter till tätortsutveckling som områdets strategiska läge i stadscentrums närområde ger. Inriktningen är att möjliggöra ett stort tillskott av bostäder och verksamheter i en hållbar struktur, samtidigt som Försvarsmaktens ges förutsättningar att bedriva och utveckla sin verksamhet.

Med att tillvarata de goda möjligheter till tätortsutveckling som läget ger avses att det centrala läget inom någon kilometer från centrum ställer krav på att marken används på ett yteffektivt sätt för verksamheter som drar nytta av läget. Det vill säga ytkrävande verksamheter som lika gärna kan ligga i mer perifera delar av staden eller kommunen bör inte planeras i området.

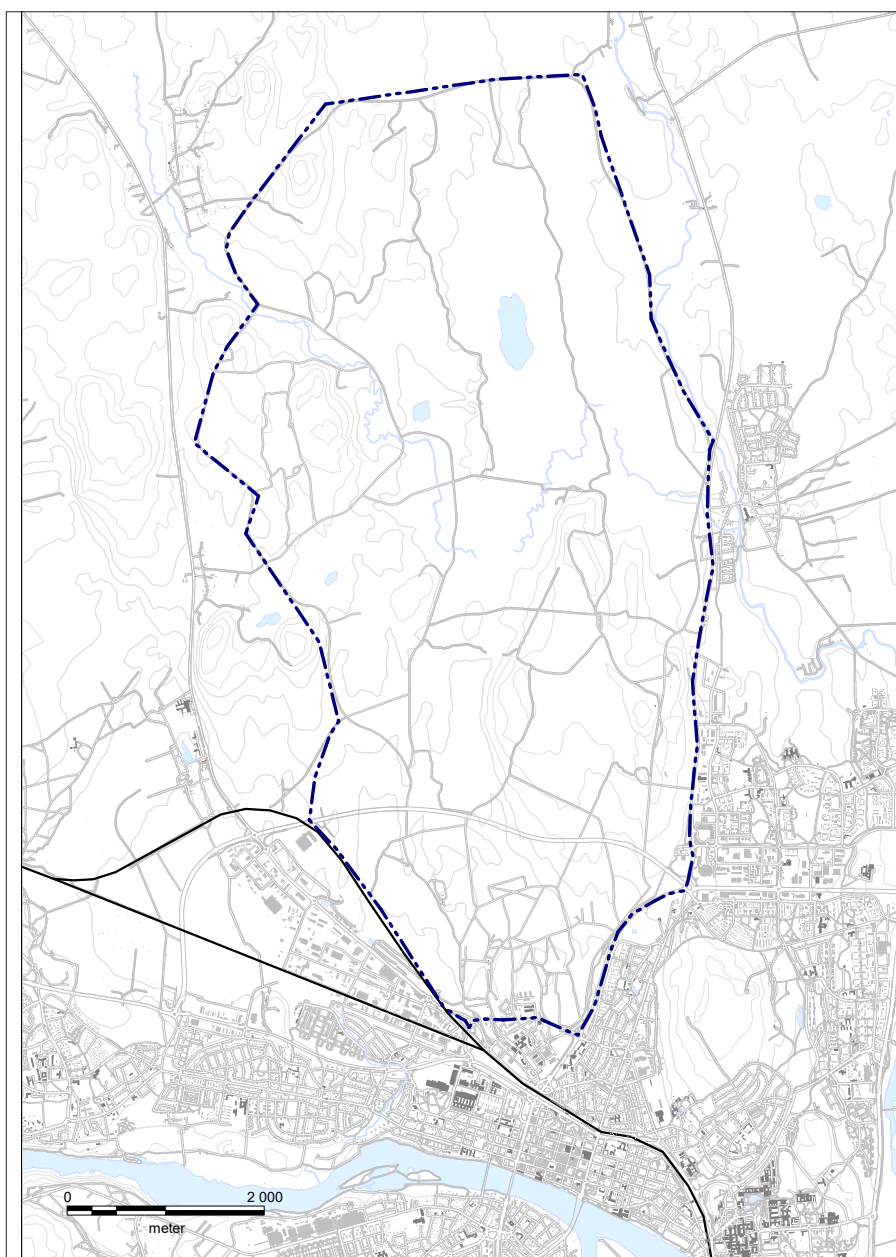
Ett stort tillskott av bostäder och verksamheter svarar mot utvecklingsstrategierna om hög täthet i nya stadsdelar. En hållbar struktur avser samtliga hållbarhetsmål.

Enligt direktiven ska planen

- tydliggöra hur I20-området kan utvecklas enligt den kommunomfattande översiktsplanens strategier och befolkningsscenario mot 200 000 invånare i en tät hållbar blandstadsstruktur med bostäder och verksamheter
- säkerställa att etableringen vid Green Zone är förenlig med den långsiktiga utvecklingen av I20-området
- ge ett underlag för fortsatta arbete tillsammans med Trafikverket om framtida trafiklösningar i anslutning till Norra länken
- säkerställa Försvarsmaktens utvecklingsmöjligheter i ett scenario med tätortsutveckling inom planområdet
- redovisa gröna kvaliteter i området som resurser för framtida stadsmiljöer och dagvattenhantering

Översiktsplanens avgränsning

Planavgränsningen för den fördjupade översiktsplanen för I20-området utgörs dels av området för tätortsutveckling söder om och närmast norr om Norra länken, och dels utvecklingsområdet för Försvarsmakten längre norrut.



Planavgränsning, Fördjupad översiktsplan för I20-området.

Om översiktsplanens detaljeringsgrad och tidshorisont

Eftersom en exploatering av I2O-området inte är aktuell förrän på lång sikt (förutom för väster om Green Zone, se ovan) är inriktningen i denna översiktsplan att lägga fast övergripande principer och strukturer för områdets markanvändning. En mer detaljerad planering av kvartersstruktur, gatunät m.m. får göras i senare skeden närmare genomförande. Det kan då göras som revidering av översiktsplanen, som fördjupade utredningar eller inom ramen för detaljplanering i form av planprogram. Lämplig form får prövas senare. Se även nedan under avsnitt Arbetet med översiktsplanen för I2O-området.

Utbyggnaden av icke störningskänsliga verksamheter väster om Green Zone kan påbörjas när detaljplan antagits, vilket bedöms ske 2019 eller 2020. Tidpunkten för när utbyggnaden av bostäder i övriga I2O-området kan påbörjas är beroende av vilken överenskommelse som kan träffas med Försvarsmakten. Dessutom påverkar efterfrågan på bostäder och omfattningen av övrigt bostadsbyggande förutsättningarna. Kommunens bedömning är en utbyggnad av bostäder kan dröja upp mot 10 år. Se mer under Genomförande.

Förhållande till andra planer

Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument. Augusti 2018 antogs "Översiktsplan för Umeå kommun" som håller ihop översiktsplanen olika dokument och lotsar till de olika delarna av översiktsplanen. Denna fördjupning av översiktsplanen för I2O-området utgår från mål, ställningstaganden och riktlinjer i "Översiktsplan för Umeå kommun".

För Umeå tätort, inom vilket I2O-området ligger, gäller en fördjupning av översiktsplanen: "Fördjupning för Umeå - Umeås framtida tillväxtområde", som antogs 2011, med vissa mindre revideringar i samband med antagandet av översiktsplanen 2018. Planen redovisar en integrerad bebyggelse- och trafikstrategi som syftar till att skapa förutsättningar för hållbar tillväxt och en fortsatt utveckling av staden. För I2O-området redovisar planen dels Försvarsmaktens närövningsområde, och dels (på den kommunala marken) ett utredningsområde för tätortsutveckling. Planen redovisar vidare gröna korridorer genom området samt Totalförsvarets och kulturmiljövårdens riksintressen (dessa beskrivs nedan i avsnitt 4).

Fördjupningen av översiktsplanen för I2O-området kommer utgöra en precisering av översiktsplanen för Umeås framtida tillväxtområde och alltså vara i överensstämmelse med denna.

1.4. Om översiktsplanering och planprocessen

Allmänt om översiktsplanen

En översiktsplan visar hur kommunen långsiktigt vill att den fysiska miljön ska utvecklas. Planen är inte juridiskt bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen beakta en rad allmänna intressen. I lagtexten nämns bland annat natur- och kulturvärden, goda miljöförhållanden, god social livsmiljö för alla samhällsgrupper, bostadsbyggande, kommunikationsleder och ekonomisk tillväxt. Översiktsplanen används när kommunen upprättar detaljplaner och områdesbestämmelser eller prövar bygglov enligt plan- och bygglagen. I områden med mer komplicerade förhållanden där avsikterna med området behöver redovisas mer i detalj är det möjligt att göra en fördjupning av planen.

Arbetet med översiktsplanen för I20-området

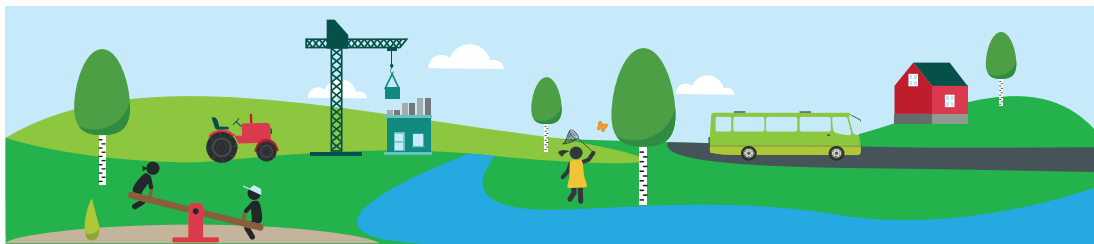
Ansvarig för arbetet med planen är Övergripande planering, som tillsammans med verksamheterna Detaljplanering samt Mark och exploatering utgör arbetsgrupp för projektet. Arbetets styrgrupp utgörs av chefer för berörda verksamheter. Därtill finns en expertstödsgrupp med representanter för fler verksamheter som lämnar underlag till arbetet och synpunkter på framtaget material. Kommunstyrelsen och dess planeringsutskott är politiskt ansvarig för översiktsplanen.

Våren-sommaren 2019 genomförs ett samråd om översiktsplanen. Parallellt sker också ett samråd om detaljplanen för handelsområde väster om Green Zone. Efter samråden tar kommunen ställning till om det finns förutsättningar att gå vidare med arbetet med detaljplanen, innan översiktsplanen ställts ut och antagits. Syftet är att möjliggöra en snabbare utbyggnad av handelsområdet. Kommunens bedömning är att förutsättningarna för detta finns, eftersom handelsområdet inte berör några väsentliga allmänna intressen. Under samrådet kan dock nya frågor och synpunkter uppmärksammas som påverkar förutsättningarna för den fortsatta tidplanen.

Utifrån inkomna synpunkter under samrådet tar kommunen ställning till den fortsatta handläggningen och tidplanen för utställning och antagande av översiktsplanen. Kommunfullmäktige beslutar om slutligt antagande av planen.

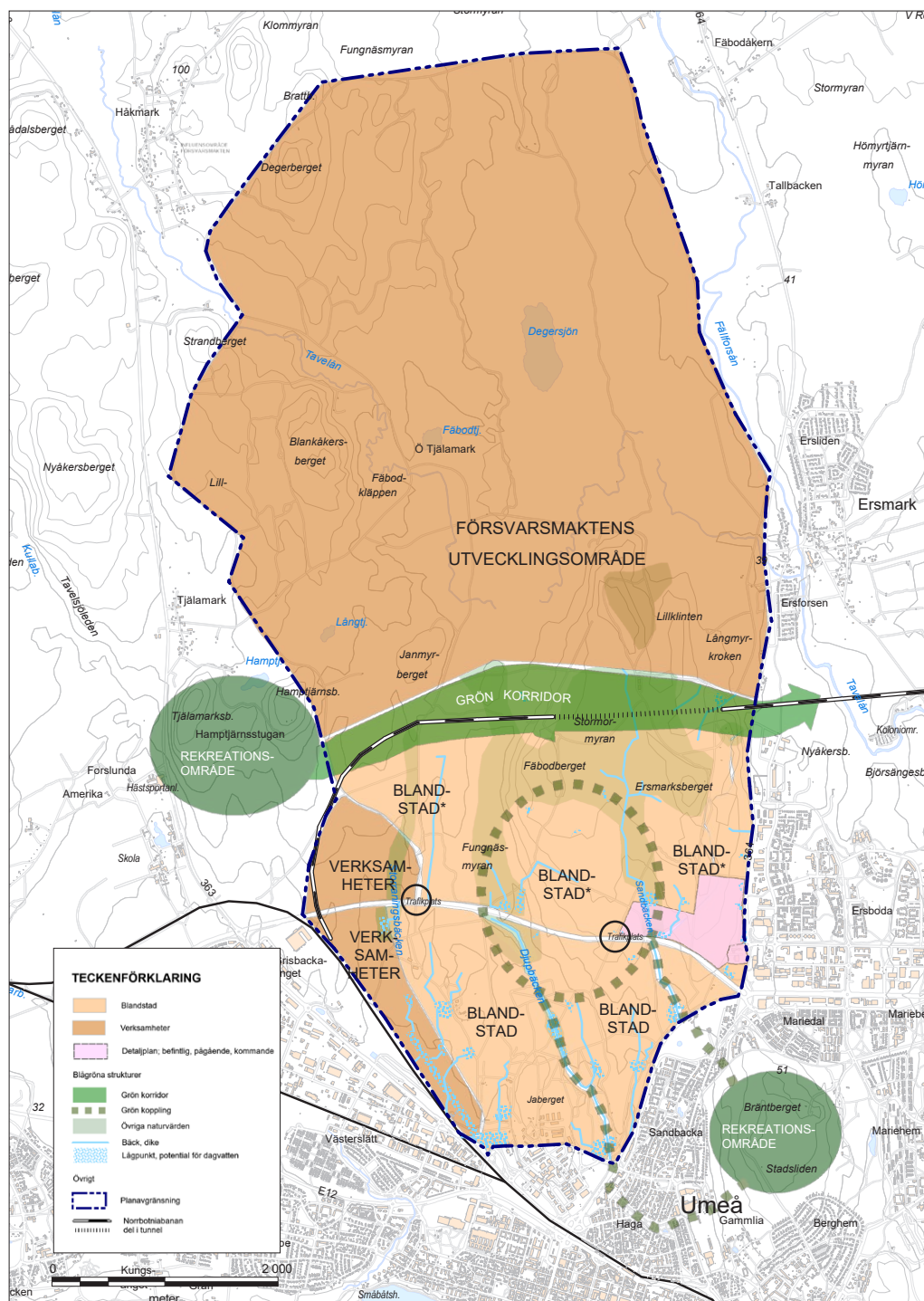
En viktig fråga i översiktsplanen är hur framtida bebyggelseområden kan anslutas till Norra länken. Det fortsatta arbetet får klarlägga behovet av anslutningsmöjligheter. Tidigare utredningar har visat på möjliga lägen för anslutningar. Sannolikt kommer en vägplan att behöva upprättas, vilken följer en särskild process enligt väglagen.

I det fortsatta arbetet kommer även fördjupade studier att behöva göras av markanvändningen inom planområdet. Tidplanen och etappindelningen av dessa beror bl.a. på vilka beslut som kommer att tas kring Försvarmaktens framtida verksamhet i område



2. Planförslag

I det följande formuleras planförslaget inriktning för Försvarsmaktens utveckling, övergripande strukturer för bebyggelse, trafikinfrastruktur samt grönsstruktur med mera.



Plankarta. Det finns dock osäkerheter kring möjligheten att utveckla störningskänslig bebyggelse i ytor norr om Norra länken utifrån påverkansområde nattbuler från skjutbanor (blandstad markerad med *).

2.1. Försvarsmaktens verksamhet

Försvarsmaktens nuvarande verksamhet beskrivs i avsnitt 4.4.

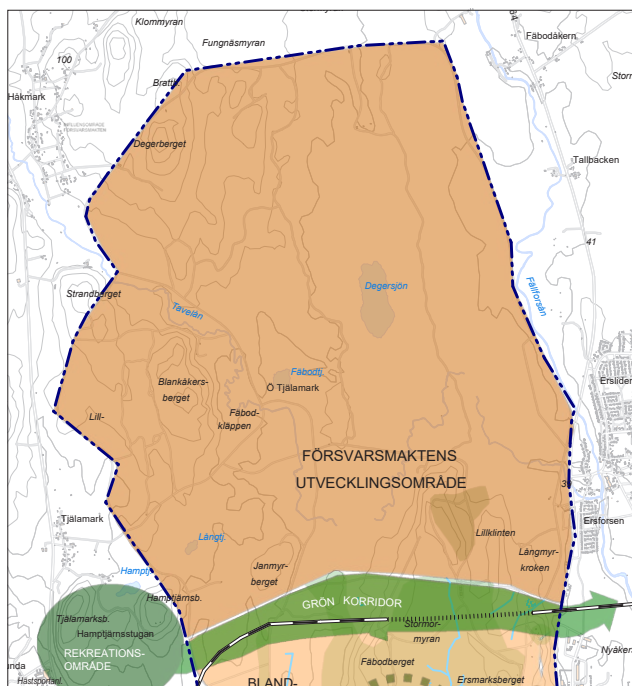
Det är viktigt för såväl Umeå kommun som Försvarsmakten att verksamheten blir kvar och även utvecklas i Umeå. Genom en rik variation av kunskap, kompetens och entreprenörskap inom olika näringslivsgrenar som förenas i Umeå, kan staden utveckla sin globala konkurrenskraft och därmed säkra en fortsatt hållbar tillväxt. En bibehållen och därtill utvecklad försvarsverksamhet i Umeå bidrar till det lokala näringslivets expansionstakt vilket är nödvändigt för att kommunens tillväxtmål ska kunna uppnås.

Totalförsvaret SkyddC:s regionala samverkansformer ska stärkas. Det redan etablerade samarbetet i regionen är en angelägenhet både ur ett nationellt och internationellt perspektiv. Lokalt sker samverkan med Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI), Umeå Universitet, Polis, Räddningstjänsten och sjukvård. Samverkan sker även med försvarsindustrin, tull och kustbevakning, Organisationen för förbud mot kemiska vapen (OPCW) och andra internationella samarbetspartners.

Den planerade etableringen och lämplig lokalisering av en inomhusträningsanläggning får i dessa avseenden en nyckelroll. Detta då en sådan anläggning möjliggör ett fördjupat samarbete bland samverkansparterna och skapar affärsmässiga möjligheter för exempelvis FN-inspektörer. Anläggningen ger bättre förutsättningar för utbildnings- och övningsverksamhet samt att öka och specialisera kursutbudet. Det är angeläget att hitta en lämplig placering av anläggningen både utifrån behov och framtida markanvändning.

För Umeå garnison ska nödvändiga faciliteter möjliggöras så att förutsättningar finns för ett utökat rekrytintag och underlag för både bredd- och specialistutbildning. Detta innebär att det bör finnas en handlingsfrihet att utöka kapaciteten för exempelvis logement och andra anläggningar samt ändamålsenliga skjutbanor. Skjutbanorna som ligger inom nuvarande närövningsfält flyttas till ett nytt läge vid Umeå övnings- och skjutfält där ett nytt påverkansområde för skjutbullen pekas ut som säkerställer en utökad användning. Andra anläggningar som har betydelse för den framtida verksamheten prövas i anslutning till Umeå övnings- och skjutfält inom planområdet. Det finns därmed en potential att försvarsmakten kan i stora delar samla funktioner och åstadkomma ett sammanhängande verksamhetsområde som däribland begränsar konfliktsituationer med allmänheten. Utifrån möjligheter med mer ändamålsenliga lokaler och en bättre standard för samverkansaktiviteter finns potential för ett nytt samt modernt regemente i Umeå.

Området som kan bidra till att möjliggöra ovanstående omstrukturering för Försvarsmaktens verksamhet i Umeå är den kommunala fastigheten vars nuvarande benämning är Ersmark 9:7. Fastigheten omfattar en yta på cirka 323 hektar och angränsar direkt norr om den fastighet som utgörs av Umeå övnings- och skjutfält. Med en omstrukturering av Försvarsmaktens verksamhetsområde kommer det att finnas ett nytt påverkansområde att förhålla sig till. Om än att utbredningen ej är känd i detta skede kommer det fortsättningsvis oavsett finnas restriktioner för markanvändningen både inom och utanför planområdet. Inom planområdet kommer det att finnas ett påverkansområde som sträcker sig söderut utifrån Umeå övnings- och skjutfält. Beroende på utbredning behövs hänsynstagande till kommande påverkansområde i bebyggelseplaneringen.



Utsnitt ur plankarta. Ett markområde i planområdets norra del avsätts för Försvarsmaktens framtida utveckling.



Markägoförhållanden

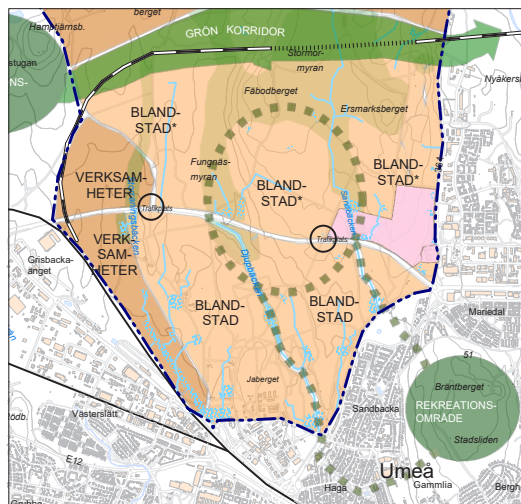
Riktlinjer

- Försvarsmakten ska ges förbättrade möjligheter att bedriva och utveckla sin verksamhet. Markområde avsätts i norra delen av planområdet för Försvarsmaktens verksamhet.
- De redan existerande samverkansaktiviteterna som sker mellan Totalförsvaret SkyddC och övriga aktörer ska underlättas.
- Inga åtgärder vidtas som äventyrar möjligheten att ianspråkta området.
- Fortsatt dialog förs med Försvarsmakten rörande anspråk kopplade till deras verksamhet och intressen.



2.2. Område för tätorts-utveckling - översiktlig struktur och innehåll

Planeringen av markanvändningen i I20-området utgår från strategierna för hållbar tillväxt i Umeå kommuns översiktsplan. Generellt för utvecklingsområdet gäller översiktsplanens inriktning mot en tät, attraktiv blandstad för att skapa förutsättningar för hållbar tillväxt. Planerad och befintlig infrastruktur (Norrbotniabanan, E12/väg 92, väg 503 och väg 364) utgör tillsammans med terrängförhållanden de grundläggande planeringsförutsättningarna för området. Förutsättningarna för att tillskapa en god boende- och stadsmiljö bedöms mycket goda.



Utsnitt ur plankarta. Område för tätortsutveckling.

Tätortsutvecklingen inom planområdet sker öster och söder om Norrbotniabanan och söder om det område som avsätts för Försvarsmaktens verksamhet. Huvuddelen av tätortsutvecklingsområdet ligger inom fem kilometer från stadscentrum. Det centrala läget ställer krav på att marken används effektivt, vilket innebär hög täthet på bebyggda ytor och att ytkrävande verksamheter och dåligt utnyttjade ytor ska undvikas. Förutsättningarna för bostäder och andra störningskänsliga verksamheter norr om Norra länken kan komma att påverkas av Försvarsmaktens verksamheter norr om Norrbotniabanan. Fortsatta utredningar kommer att klargöra vilka eventuella restriktioner som kan ges på markanvändningen.



Princip för samband och flöden mellan noder som skapar strategiska platser. Hur dessa noder ska utformas och placeras provas i fortsatt planering.

Området har förutsättningar att rymma ett stort tillskott av bostäder och verksamheter vilket kommer att generera ett stort antal resor. En grundläggande utgångspunkt för det fortsatta arbetet är att planera området och dess infrastruktur så att tillgängligheten till och inom området blir god och så att förutsättningar för hållbara resor optimeras.

Inriktningen är att planera för en framtida struktur som skapar strategiska platser/noder med god tillgänglighet för samtliga transportslag. Dessa platser blir goda lägen för offentlig och kommersiell service och olika funktioner och former av mötesplatser i stadsdelen. Förutsättningen för en sådan plats är dels att det finns ett tillräckligt underlag från boende och verksamheter inom stadsdelen, och dels att det finns ett flöde av människor till eller genom platsen. Se ruta sidan 15. Platserna och stråken placeras längs kollektivtrafikens stomlinjer och så att de får goda förbindelser med stadsdelen med övriga delar av staden. (Se principiell struktur i bild ovan). Mellan huvudstråken bör lokalgatu-

nätet vara relativt finmaskigt för att underlätta förflyttningar mellan olika delar av området och med övriga staden. Inom denna huvudstruktur kan sedan en tätare kvartersstruktur utvecklas. Målet är ett sammanhållet stadslandskap utan barriärer mellan dess olika delar. Integrering mellan olika stadsdelar bidrar till en socialt hållbar stad. Områdets struktur utformas också så att det möjliggör och uppmunt-
rar till rörelse i vardagen.

Området ansluter till väg 503 (tidigare E4), som ska omvandlas och kompletteras med nya stadskva-
reter enligt inriktningen i Stadsutvecklingsprogrammet för Innanför ringleden. Ett av syftena med
ombyggnaden är bygga bort den barriär som idag finns mellan I20-området och Haga - Sandbacka, så
att ett mer sammanhängande stadslandskap bildas med goda kopplingar mellan stadsdelarna.

Mellan bebyggelseområdena ligger gröna stråk med kvaliteter för boende och verksamma i området
och i övriga staden. Stråken kopplas till den gröna korridor som utvecklas mellan försvarets markom-
råde och i stråket kring Norrbotniabanan. De gröna stråken inom tätortsutvecklingsområdet har också
en viktig funktion för dagvattenhanteringen. Läs mer i avsnitt 2.3.

Förutsättningarna för hållbara transporter optimeras

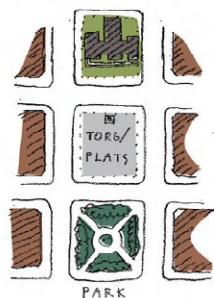
Kommunen har som mål att 65 procent av transportarbetet i Umeå tätort ska ske med hållbara trans-
porter, dvs. med gång, cykel eller kollektivtrafik. Idag är andelen knappt 50 procent. Skälet till målet
är behov av att begränsa biltrafikens negativa miljöpåverkan (luftkvalitet, buller) och att motverka
tilltagande trängsel längs tätortens huvudgator. Just trängselproblematiken är särskilt påtaglig för
I20-området, eftersom en stor del av de framtida resorna från området kan förväntas ske söderut
mot stadscentrum och vidare mot andra delar av tätorten. Utöver persontransporterna så kommer
även verksamheter att generera en del godstrafik. Kapaciteten på väg 503 (gamla E4) med dess bro
över järnvägen sätter en gräns för hur mycket biltrafik som kan tillföras innan problemen med trängsel
och bristande framkomlighet blir för stor. Det kommer därför vara nödvändigt att planera området så
att en hög andel av transporterna kan ske på annat sätt än med bil. Därutöver är det nödvändigt att
begränsa biltrafiken med hänsyn till luftkvalitetsproblemen på Västra Esplanaden. I fördjupade studier
behöver förväntade trafikvolymerna och förväntad färdmedelsfördelning analyseras, som underlag för
att utforma stadsdelen och gatunätet så att kommunens mål nås.

Stadsutvecklingen i planområdet är gynnsamt utifrån perspektivet hållbara transporter. En stadsut-
veckling enligt planförslaget innebär att förutsättningarna ökar för att en stor andel av stadens fram-
tida befolkning ska kunna resa hållbart i vardagen mellan bostad, arbete samt andra målpunkter. Hög
bebyggelsetäthet i planområdet och närhet till bland annat centralortens stora flödesgenererande
målpunkter vid centrum samt Universitets- och sjukhusområdet är grundläggande för detta.

Närheten till stadscentrum innebär att det finns goda förutsättningar för att en hög andel av resor-
na till/från området kommer att ske med gång och cykel. Inriktningen är ett finmaskigt gång- och
cykelvägnät som ger god tillgänglighet inom, till och från området .

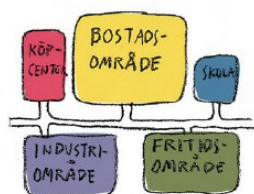
Området utformas så att snabba förbindelser och korta restider kan uppnås inom och i anslutning till
andra områden. Prioriteringar ska göras som stärker gångmöjligheter samt kollektivtrafik- och cyke-
lanvändandet och som även samspelar med andra väsentliga värden för tilltänkt bebyggelsestruktur.
På detta sätt kan de hållbara transportsätten utgöra en naturlig del av tätortsutvecklingen och bli ett
attraktivt samt konkurrenskraftigt alternativ gentemot bilen.

KVARTERSSTAD



Kvartersstaden är uppbyggd av ett gatunät, rätvinkligt eller böjt, där gatorna har gångbanor. Mellan gatorna finns kvarter eller offentliga utrymmen som torg, platser, parker eller institutioner. Byggnaderna ligger vanligtvis i kvartersgräns och skapar tydliga gaturum och omslutna gårdar i kvarteren.

FUNKTIONSOMRÅDEN



Den funktionsuppdelade staden är uppbyggd av funktionsområden för bostäder, skolor, fritidsområden och handel. De sammanbinds med ett separat system av trafikleder, gång- och cykelvägar och ibland bussgator.

Blandstad för I20 - vad menas?

I Umeå finns en rad stadsbyggnadsprinciper representerade. Både tät kvartersstad med en bra blandning i centrumkvarteren och mer funktionsuppdelade områden i stadens utkanter. Att bygga kvartersstad medför en rad fördelar. Större urbanitet med fler rörelser ger ökad handel och fler möten mellan människor. Inriktningen för I20 är blandstad som har kvartersstaden som förebild.

Blandstadsbegreppet innebär att stadsdelen innehåller både bostäder och verksamheter, t.ex. kontor/arbetsplatser, butiker, föreningslokaler, skolor, förskolor, vårdinrättningar och annan offentlig eller kommersiell service. Blandningen kan vara både inom kvarteren och mellan olika kvarter, och skapar närhet till service och arbetsplatser samt ger underlag till mötesplatser och stadsliv. Den traditionella kvartersstaden är en förebild. En blandstad som kan erbjuda goda boendemiljöer samt mötesplatser är viktig för att skapa en socialt hållbar, trygg och stimulerande stadsdel.

Olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer

Olika typer av bebyggelse samt boendeformer är betydelsefullt för att tillgodose bostäder oavsett ekonomiska förutsättningar eller önskemål. Ett varierat utbud skapar även förutsättningar för flyttrörelser inom stadsdelen. För I20-området innebär blandstad i huvudsak flerbostads- och flervåningsbebyggelse. Det är nödvändigt med en hög täthet med hänsyn till närheten till stadscentrum och för att bära investeringar i infrastruktur m.m.

Platser och stråk för ett levande stadsliv

En viktig kvalitet i blandstaden är tillgången till platser och stråk med ett levande stadsliv. En förutsättning för detta är att stadens ges en struktur som skapar sådana platser och stråk – det måste finnas bra lägen att lokalisera service, verksamheter och arbetsplatser till. Kännetecknande för ett bra läge är att det är närbart och tillgängligt för många samt att det finns flöden av människor som passerar eller har platsen som målpunkt. Tillgängligheten till både närområdet/stadsdelen och till hela övriga staden behöver vara god. Härigenom skapas ett underlag för handel och verksamheter av olika slag. Den fortsatta planeringen av I20-området inriktas mot en struktur som skapar sådana platser och stråk – alltså bra lägen! Vid sådana platser och stråk lokaliseras verksamheter som ska kunna nås av både de boende i stadsdelen men även i övriga staden. Det kan gälla kommersiell service, skolor, större arbetsplatser, vårdinrättningar, restauranger, möteslokaler m.m.

Offentlig och kommersiell service

I anslutning till noder/mötesplatser är någon form av kommersiell verksamhet möjlig och värd att uppmuntra. Dessa noder ligger förslagsvis i direkt anslutning till offentlig service såsom skola, förskola, idrottshall, mobilitetscenter och/eller hållplats för kollektivtrafiken vilket medför att en stor andel av stadsdelens invånare kommer att passera där någon gång under dygnet. Dessa noders läge i stadsdelen uppmuntrar dock inte till storskalig handel utan riktar sig snarare till kommersiell service av mindre format som exempelvis kafé- eller restaurangverksamhet, frisörer, bostadsnära service m.m. för att utgöra ett komplement till det som redan finns i närheten. I en etappvis detaljplanläggning av I20-området är det viktigt att ha behovet av väl fungerande service i dessa noder i åtanke i tidig planering.

För att möjliggöra hållbara transporter mellan stadsdelarna planeras det för goda gång- och cykelvägar och möjligheter för kollektivtrafiken att trafikera handelsområdena.

Riktlinjer - generellt

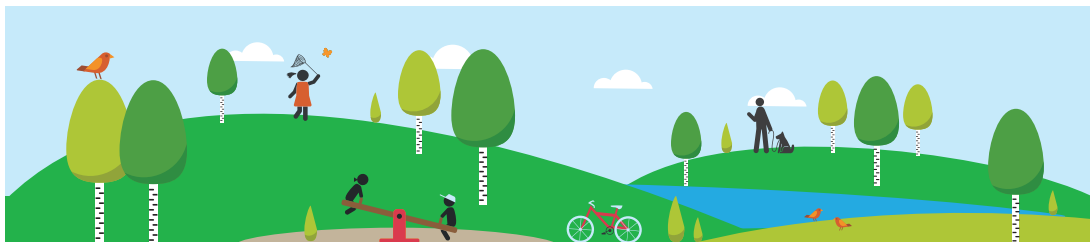
- I20-området utvecklas som blandstad med hög täthet vilket i huvudsak innebär flerbostads- och flervåningsbebyggelse i blandade upplåtelseformer samt verksamheter.
- Det strategiska läget med närhet till stadscentrum ställer krav på yteffektiv markanvändning.
- Planera för en struktur som skapar strategiska platser och stråk. Verksamheter, funktioner och service bör lokaliseras till dessa noder/strategiska platser. Noderna nås med kollektivtrafik av hög kvalitet liksom gång och cykel.
- Området utformas så att det integreras med och får god tillgänglighet till övriga staden i syfte att främja social hållbarhet.
- Sammanhållna grönytor mellan bebyggelseområden avsätts. Användningen är mångfunktionell och utgör en resurs för boende, biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Tillskapa kompletterande grönytor inom bebyggelseområdena. Se även riktlinjer för grönstruktur.
- Planera från början för en framsynt dagvattenhantering. Tätortsutvecklingen ska ske utan att mer dagvatten tillförs söder om planområdet. Rinnstråk och fördröjningsytor avsätts och dimensioneras för att möjliggöra att allt dagvatten omhändertas lokalt.

Riktlinjer -infrastruktur och noder

- Förutsättningarna för hållbara transporter optimeras.
- Planera för ett stomstråk för kollektivtrafik med en gen linjedragning centralt genom området där buss i framtiden ges god framkomlighet.
- Hållplatslägen ingår i områdets strategiska noder och samlar huvuddelen av bebyggelsen inom 500 meter utifrån respektive plats.
- Planera för anslutningar till Norra länken. Utformning och preciserade lägen prövas i fortsatt översiktsplanering/ åtgärdsvalsstudier.
- Utveckla goda lägen genom att placera platser och stråk längs kollektivtrafikens stomlinjer, med god tillgänglighet för gång och cykel och i korsningar med gator som förbinder stadsdelen med övriga delar av staden. Strategiska noder och dess möjlighet till service och goda affärlägen och plats för möten tillvaratas.
- Utveckla mångfunktionella platser som även kan rymma grönytor och anläggningar för friluftsliv och rekreation. Låt olika funktionerna dra nytta av närheten till varandra genom att erbjuda flera besöksanledningar, vilket också gör offentliga platser mer befolkade och därmed trygga.
- Lägg omsorg på gestaltning och utformning av de mest strategiska platserna för att fullt ut tillvarata deras potential.

Riktlinjer - områden i närheten av Norra länken

- Områden längs Norra länken och väg 364 avsätts för blandad stadsbebyggelse med i första hand verksamheter närmast vägen.
- Verksamhetsområden längs Norra länken ges en viss stadsmässighet och anpassas till en framtida integrering med kommande stadsbebyggelse och övrigt stadslandskap.
- Bebyggelse inom vägarnas närområde kan prövas under förutsättning att genomarbetade analyser av konsekvenserna genomförs med hänsyn till vägen och dess funktion.
- Områden för handel och verksamheter kan utökas västerut från Ersboda och Mariedal, med en kvartersstruktur som bygger på förlängning av det befintliga öst-västliga stråket längs Cementvägen och eventuellt även Björnvägen, samt nyttjande av den befintliga bron och gångtunneln vid Norra länken. På så sätt skapas ett sammanhängande gatunät som kopplar området till dagens handelsområde i öster och till kommande och i samklang med framtidsplaneringen för I20-området i stort.



2.3 Grönstruktur

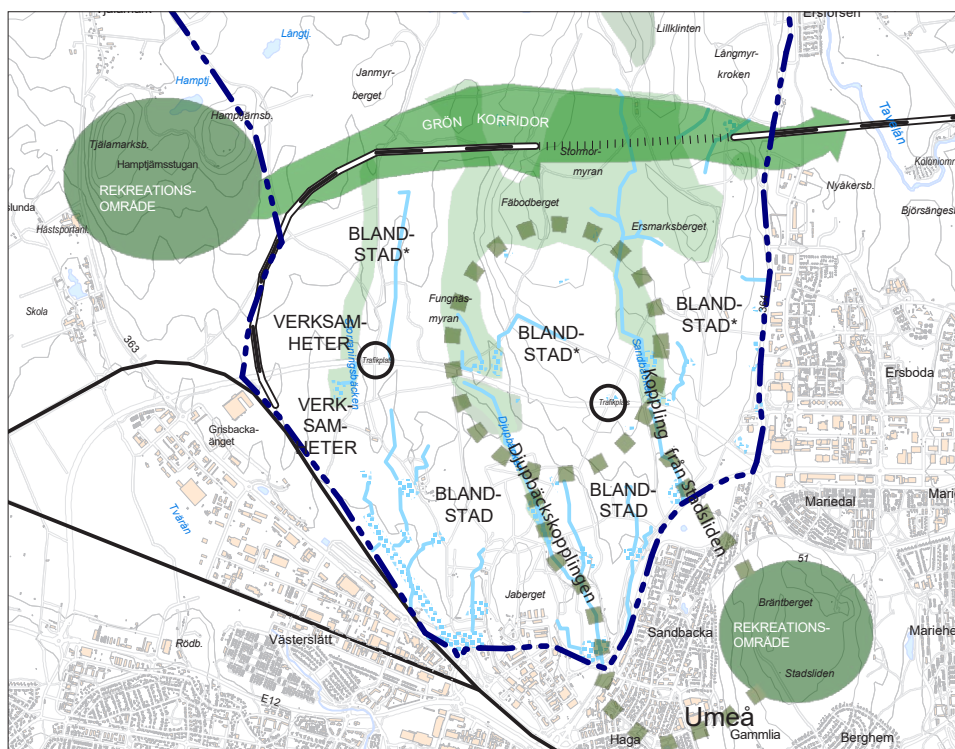
Planens förslag till den framtida grönstrukturen i området tar sin utgångspunkt i de naturliga förutsättningarna och landskapets sociala, ekologiska och estetiska värden. De samlande resurserna med potentialer har identifierats och lyfts. I 20-området kopplar till tre av stadens mest centrala områden för natur och rekreation. För det första den gröna korridor som sträcker sig runt staden. För det andra Djupbäcken som kopplar från den gröna korridoren in mot staden och slutligen kopplingen från Stadsleden via Sanda till I 20-området (se kartan nedan).

Det gröna ses som en resurs för den framtida bebyggelseutvecklingen. Med planförslaget ökar tillgängligheten till det gröna och många framtida Umebor ges möjlighet att bo nära attraktiva park- och naturmiljöer. Det gröna utgör även resurs för boende i intilliggande stadsdelar och för besökare. Jämfört med ett nuläge kommer gröna ytor att minska medan kvaliteten och funktionerna i det gröna kommer att öka. De fina platserna – med exempelvis berg i dagen – tas tillvara.

Vattendragen och dess kringområden utgörs till stor del av 20-årig slyskog eller tät granskog. Med differentierad skötsel utvecklas de till variationsrika, spännande bostadsnära miljöer. Det kan även innefatta naturvårdande lövskötsel som både utvecklar naturvärden och gynnar rekreation. Inriktningen är att en mängd aktiviteter och funktioner ska samsas. Ambitionen är sammanlänkade, värdetäta, mångfunktionella gröna park- och naturmiljöer som en del av det viktiga gemensamma offentliga rummet.

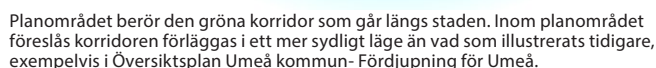
Grön korridor samt områden vid Fäbodberget och Ersmarksberget

Planområdet berörs av den gröna korridor som sträcker sig kring staden. Korridoren är central för en fungerande grönstruktur i staden, inte minst ekologiskt. Längs korridoren i sin helhet finns varia-



Området stora resurser består av den gröna korridoren samt områdena vid Fäbodberget och Ersmarksberget. Därtill skapas gröna kopplingar längs vattendragen. Svagt blå ytor utgör potentialer för dagvattenhantering.

Vid den södra delen av Djupbäckskopplingen finns Jaberget med öppen kulturmark, porlande vatten, rumslighet samt gamla skyttegravar som skapar spännande landformer med hållmarker och varierad topografi som ytterligare kan utvecklas som mötesplats. Där den gröna kopplingen möter I 20-området längs Sandbäcken finns också kulturmark. Området är varierat, frodigt med porlande vatten och kan utvecklas än mer som mötesplats.



Stadsliden är en stadsdelsskog och en av stadens viktigaste resurser för rekreation som erbjuder andra upplevelsevärden än kvartersparkerna och är tillräckligt stor för att erbjuda en omslutande grön miljö. I planeringen av I2O är det centralt att utveckla kopplingen från I2O till denna resurs. På samma sätt är det viktigt att säkerställa goda kopplingar till Tavelsjöleden och Hamptjärnsområdet.

Plats för en mångfald av aktiviteter i det gröna

I dagsläget finns en rad aktörer som bedriver verksamhet kopplat till idrott och friluftsliv inom I2O-området. Se avsnitt 4.2. Ambitionen är att integrera en mångfald av funktioner och skapa förutsättningar för en bredd av aktiviteter och aktörer i de framtida gröna strukturerna. I fortsatt planering, och i takt med att planerna konkretiseras, behöver det utredas vilka verksamheter som är intresserade, kan utvecklas och bidra till mervärden och som har fördelar av en framtida extensiv användning av de sammanlänkade gröna resurserna. En mångfald av aktiviteter bidrar till att ytor blir befolkade vilket kan bidra till trygghet och en rad upplevelser.

Riktlinjer - grön korridor

- Integrera gröna intressen, däribland naturvårdsintressen och vandringsled i den gröna korridoren så att korridorens sociala och ekologiska funktion säkerställs. Den gröna korridoren betyder inte att området i sin helhet undantas från annan användning utan att funktionen som grön korridor för artspridning och sociala värden ska beaktas vid planläggning.
- Läge för grön korridor, som del i vision om vandringsled, behöver utredas för möjliggöra planidén om en sammanhängande grön korridor kring staden samtidigt med den utveckling som sker i Försvarmaktens nya läge. Inriktningen är att korridoren lokaliseras nedanför Försvarmaktens område ovan och kring Norrbotniabanas tänkta sträckning.
- Säkerställ goda livsvillkor för växter och djurliv kopplat till Natura 2000-området på den statliga marken för upprätthållande av dess bevarandestatus. Även Tväråns värden på den uppmärksammas

Riktlinjer - Djupbäckskopplingen, koppling från Stadsliden samt övriga gröna värden inom tätortsutvecklingsområden

- Låt de nya stadskvarteren utgå från landskapets kvaliteter och de naturliga förutsättningarna, spara t.ex. hållmarksområden med berg i dagen, värdefulla skogspartier som platser i de nya stadskvarteren. Låt bebyggelsens karaktär utgå från landskapet t.ex. utnyttja terrängformer och utsiktsplatser m.m.
- Skapa sammanhängande, värdetäta och mångfunktionella gröna ytor och kopplingar. Dessa ska även fungera som resurs för boende i intilliggande stadsdelar och besökare till området.
- Skapa goda kopplingar till andra delar av staden för ett sammanhängande nätverk av offentliga rum. Tänk på stadsbebyggelsen som ett nätverk av offentliga rum, allt från park och naturmark till gator och torg.
- Arbeta med lokalt omhändertagande av dagvatten och avsätt ytor för dagvattenhantering som också bidrar till ökade naturvärden och fungerar som resurs för bostadsnära rekreation.
- Bevara vegetationsridåer kring myrar för skapandet av rumslighet och karaktär. Våtmarker görs tillgängliga och attraktiva med spänger, utsiktstorn, grillplatser etc.
- Skötsel påbörjas för vattendragen med omgivande marker så de utvecklas till variationsrika, spännande bostadsmiljöer som även kan inrymma habitat för fåglar och småvilt.
- Utveckla urbana ekosystemtjänster. Gynna arter och artspridning som är rimliga i den täta staden.
- Möjliggör för en bredd av aktörer att bedriva verksamhet kopplat till idrott, friluftsliv och aktivitet kopplat till de gröna resurserna.



2.4. Riksintressen

Riksintresseanspråket har ingen direkt rättsverkan. Det är först vid eventuella prövningsbeslut om exempelvis planer eller tillstånd som frågan om ett område är av riksintresse avgörs och får bindande följdverkan. Kommunen ska i översiktsplanen ange hur man förhåller sig till anspråket.

Totalförsvarets militära del

Försvarmakten hävdar idag ett riksintresseanspråk enligt 3 kap. 9 § Miljöbalken dels för SkyddC närövningsfält med skjutbanor och dels för Umeå övnings- och skjutfält som är beläget längre norrut. Dessutom omgärdas riksintresseanspråket av ett påverkansområde runt verksamhetsytorna. (Försvarmaktens senaste distribuerade beslut 2018-12-17)

Påverkansområdet redovisas som ett avgränsat område utanför riksintresseområdena på kartan ovan/nedan. Påverkansområdet omfattar mark utanför de egentliga verksamhetsområdena, men där försvarets verksamhet kan påverka eller påverkas av markanvändning av annat slag som sker i omgivningen. Omfattningen betingas i första hand av buller från skjutbanorna i det södra närövningsområdet samt av buller från grövre vapen och sprängningar inom det norra övnings- och skjutfältet. Inom närövningsområdet finns även viss verksamhet med koppling till hälsa och säkerhet som behöver beaktas.

Ställningstagande

För att möjliggöra tätortsutveckling enligt planförslaget och som oavkortat följer kommunens gällande stadsbyggnadsprinciper måste lösningar hittas så att anspråken i och kring närövningsområdet ej längre behöver hävdas. Ett successivt utökat riksintresseanspråk inklusive påverkansområde kan väntas norr om Umeå övnings- och skjutfält som följer omflyttningen av Försvarmaktens verksamhet och säkerställer verksamhetens framtida expansionsmöjligheter. Eventuella förändringar kan även väntas vid Umeå övnings- och skjutfält.

I takt med att anspråken minskar vid närövningsområdet kan tätortsutvecklingen möjliggöras. Förhållningssätten för kommande riksintresseanspråk är att nära samråd kontinuerligt ska ske med Försvarmakten i alla ärenden för nylokalisering, väsentlig ändring eller utökning av bebyggelse. Grundinställningen är att Försvarsverksamhetens expansionsmöjligheter ska värnas.

Kommunikationer

Statliga vägar, Norra länken som nuvarande E12

Tills dess att Västra länken inom Umeprojektet är byggd går E12 via Norra länken. Förhållningssätt till riksintresseanspråket för E12 råder således för Norra länken i denna övergångsperiod. Det finns även ett befintligt riksintresse för denna del av ringleden som utgörs av Väg 92. Detta anspråk är av särskild regional betydelse och kvarstår när E12 flyttats.

Ställningstaganden

Ingen verksamhet eller bebyggelse som påtagligt försvårar användandet av Norra länken bör tillåtas. Se även riktlinjer i Trafikbullerförordningen (2015:216). Nytt ställningstagande kan väntas när E12 flyttats och Norra länken endast utgör väg 92.

Norrbotniabanan

Planering pågår för Norrbotniabanan och den utgår från angiven korridor som sträcker sig genom området. Förhållningssätt till riksintresseanspråket för reservatet råder till det att annat anges.

Ställningstagande

Ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråka korridoren bör tillåtas.

Kulturmiljövård

Delar av regementet anges som värdekärna av riksintresse för kulturmiljövård. Området innehåller därutöver flertalet byggnadsminnen och värdefulla enstaka byggnader. Förhållningssätt och ställningstaganden kring detta område återges i Fördjupningen för de centrala stadsdelarna där intresset är mest relevant.

Ställningstagande

Trots att intresset ligger utanför detta planområde bör angränsande bebyggelseutveckling på ett naturligt sätt bygga vidare på de hänsynstaganden som anges i Fördjupningen för de centrala stadsdelarna. Detta angående de riktlinjer för stadsdelsutveckling samt förhållningssätt till kulturmiljövård som där kopplas till omvandlingsområdet runt regementet.

3. Genomförande

3.1. Fortsatt samverkan med Försvarsmakten i planeringsprocessen

För att nå en samsyn och en optimal lösning för både kommunen och Försvarsmaktens verksamhet krävs ett gemensamt mål- och förankringsarbete. En dialog har pågått mellan Umeå kommun och Försvarsmakten där nödvändiga frågeställningar börjat lyftas för att synliggöra vilka utmaningar en framtida utveckling i Umeå skulle innebära. Detta dels utifrån perspektivet om tätortsutveckling, dels utifrån gällande förutsättningar inom Försvarsmakten samt situationen med rådande återtagandepolitik med utökade prioriteringar. En stor utmaning är osäkerheten på vilket sätt Försvarsmaktens verksamhet kommer att prioriteras politiskt framöver. Detta också i relation till hur bostäder kommer att prioriteras i den nationella bostadspolitiken. Den ekonomiska aspekten ses också av Försvarsmakten som en stor utmaning rörande hur förändringar inom verksamheten ska kunna finansieras. Frågor kopplade till nuvarande och framtida miljötillstånd ses också som en stor utmaning. Detta eftersom de nuvarande tillstånden är kända förutsättningar medan de framtida kommer att utgå från mer förändrad eller skärpt lagstiftning. Eftersom skjutbuller och dess påverkansområde är dimensionerande för tillståndsprövningen inverkar förändringar också på riksintresseanspråket.

Via de statliga utredningarna Bostadsbyggande på statens fastigheter samt Samordningen för bostadsbyggande har Försvarsmakten centralt och Umeå kommun koordinerats till att påbörja ett nytt utredningsarbete. Avsikten är att utreda på vilket sätt Försvarsmaktens ska kunna bibehållas och utvecklas inom kommunen, samtidigt som en tätortsutveckling ska uppnås. Detta arbete kommer att svara på viktiga frågor som anges i planförslaget och blir således en betydande pusselbit i det som grundlägger översiktsplanens genomförande. Det som ska utredas är de tekniska samt fysiska förutsättningar för flytt och utveckling av anläggningar samt verksamheter. Vidare även de miljömässiga förutsättningarna med miljötillstånden kopplade till verksamheten, kostnader, markförvävsfrågor och en rimlig etappindelning för en möjlig successiv omstrukturering för Försvarsmaktens verksamhet. En given målsättning i arbetet är att den ömsesidiga utvecklingen ska ske i samförstånd där Försvarsmaktens verksamhet ska kunna bedrivas obehindrat.

3.2. Utbyggnadsetapper

Översiktsplanens förslag till ny bebyggelse är omfattande vilket betyder att genomförandet kommer att ske under lång tid. Bebyggelse med bostäder är på grund av buller beroende av en flytt av de militära skjutbane- och andra anläggningar och kan som tidigast påbörjas när dessa omlokaliseras. Verksamheter påverkas inte av buller på samma sätt och utbyggnad av mark för verksamheter kommer därför att komma först i tidsordningen.

Utbyggnaden måste delas upp i ett lämpligt antal etapper. Den långa genomförandetiden ställer stora krav på etappindelningen så att störningarna för befintliga verksamheter/redan inflyttade minimeras. Detaljplaner för ny bebyggelse upprättas för begränsade områden (etappvis) och beaktar behovet av flexibilitet genom att begränsa detaljeringsgraden i regleringen till det nödvändiga för att säkerställa översiktsplanens långsiktiga inriktning, men inte mindre. Flexibiliteten är viktig för att inte skapa onödiga låsningar och hinder för oförutsedda förändringar under den långa genomförandetiden.

Hänsyn behöver tas till stadens tekniska försörjningssystem där det är viktigt att redan i tidig etapputbyggnad dimensionera efter området som helhet. Etappindelningen och utbyggnadsordningen bör planeras så att nödvändig infrastruktur kan byggas ut kostnadseffektivt.

Den långa utbyggnadstiden kommer att innebära behov en flexibilitet i markanvändningen så att användning av mark kan variera över tid allteftersom området byggs ut och behoven förändras.

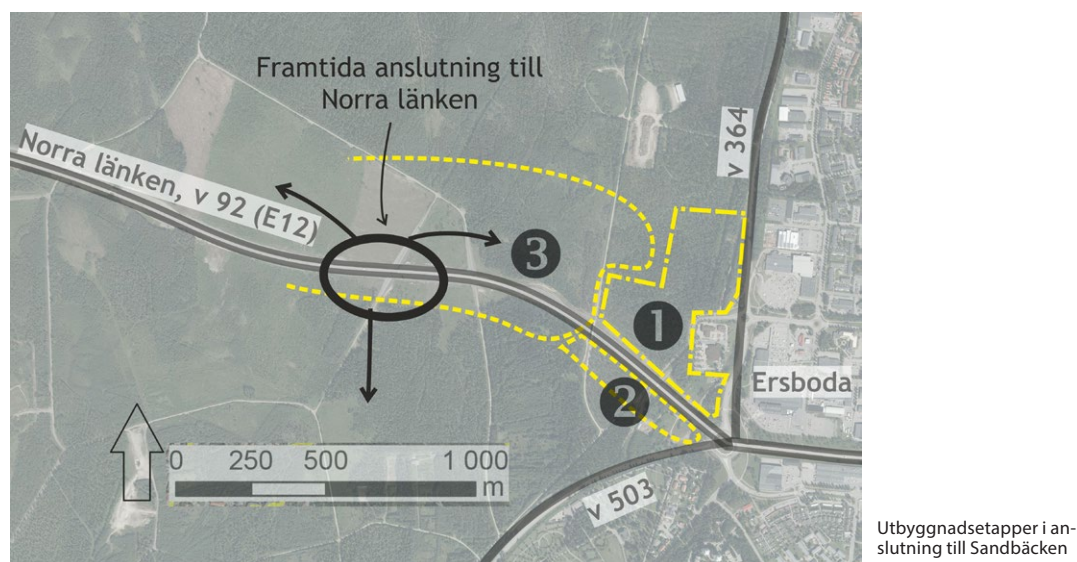
Mark för bostäder och verksamheter i blandstaden

Inriktningen mot blandstad innebär att utbyggnaden av bostäder och verksamheter till stor del kommer att ske parallellt i samband med att nya stadskvarter växer fram.

Utbyggnaden av blandstaden med bostadsbebyggelse och andra störningskänsliga verksamheter inom hela planområdet kan tidigast påbörjas efter att militärens nuvarande skjutbanor och andra anläggningar har flyttats. I och med områdets storlek och de speciella förutsättningar som finns efter den militära verksamheten kommer genomförandetiden troligtvis vara mycket lång även om bostadsproduktionen skulle hålla en hög takt. Utbyggnaden kommer också att kräva stora investeringar i form av exempelvis ny infrastruktur, ledningsnät, marksanering m.m. och därför är det önskvärt ur ett ekonomiskt perspektiv att bostadsbyggandet sker koncentrerat i utbyggnadsetapper med hög täthet och volym.

Det viktigt att de kriterier för social hållbarhet som gäller för hela området också tillämpas inom varje större etapp. Det gäller t.ex. ambitionen med blandade upplåtelseformer och tillskapandet av trygga och säkra platser och stråk.

Utbyggnaden av blandstad med bostäder kommer mest troligt att inledas söder om Norra länken och med fördel i anslutning till befintlig bebyggelse i områdets södra del. Det är bl.a. nödvändigt för att bebyggelsen ska kunna anslutas till vatten och avlopp med rimlig ekonomi. Det är också eftersträvarvärt att bostadsbyggandet samordnas med utbyggnaden av kollektivtrafikstråk för att ge ett nödvändigt underlag för kollektivtrafiken. Ett första kollektivtrafikstråk kan med tanke på den långa genomförandetiden komma att ta en annan väg, som under planering visar sig mest lämplig i den etappvisa utbyggnaden, än den som slutgiltigt planeras. Se avsnitt 2.2.



Handel och verksamheter som inte ryms i blandstaden planeras längs Norra länken och är inte beroende av att Försvarsmaktens verksamheter flyttas, varför den kan tillkomma i ett tidigt skede. Utbyggnad kan på grund av spridningen av verksamhetstyper utvecklas parallellt utan att störa varandra och här kommer marknadens efterfrågan att spela en viktig roll. Verksamhetsområden byggs ut i takt med efterfrågan. Tillgänglighet till infrastruktur kommer att vara avgörande för både exploateringens storlek och tidsplan.

Mest akut är efterfrågan på mark för volymhandel varför planläggning pågår av en första utbyggnadsetapp i området mellan Norra länken (E12) och väg 364, i anslutning till Ersbodarondellen, väster om Green Zone. Utbyggnaden av området kan ske enligt följande etappindelning:

Etapp 1, väster om Green Zone. Detaljplan för ny handel och utökning av befintlig handel tas fram under 2019. Samråd sker delvis parallellt med denna översiktsplan. Planens omfattning begränsas bl.a. av kapaciteten i befintliga vägar i närområdet.

Etapp 2, söder om Norra länken. I detaljplan kan förutsättningarna för ny bebyggelse prövas. Lämpligheten avgörs bl.a. av om trafikfrågorna kan lösas på ett godtagbart sätt. Utvecklas området innan en ny anslutning längs Norra länken är på plats innebär det att anslutning behöver ske från väg 503. Om det är en möjlig och lämplig lösning är inte klarlagt utan behöver utredas vidare.

Det är också angeläget att i första hand tillvarata marken söder om Norra länken för bostäder, men det kan inte ske förrän Försvarsmakten nuvarande verksamheter flyttats. Innan det skett kan handel prövas begränsat till området närmast Norra länken, förutsatt att den ges en utformning anpassad till framtida anslutande bostadsbebyggelse. Det är angeläget att här utnyttja marken väl och inte medge ytkrävande verksamheter. Genom området planeras för gång- och cykelväg och eventuellt även kollektivtrafikgata som ger god tillgänglighet till handelsområdet norr om Norra länken.

Ettapp 3. Väster om ettapp och 1 och 2. Här kan ny bebyggelse tillkomma. Det förutsätter dock att en ny trafiklösning med anslutning till Norra länken först kommer till, se avsnitt 1.4. För markanvändningen i området, se avsnitt 2.2.

Markfrågor

Huvuddelen av den mark som behövs för bostads- och verksamhetsändamål är i kommunens ägo. För att möjliggöra planerad bebyggelse krävs dock ett kommunalt förvärv av erforderlig mark av Fortifikationsverket. Fortifikationsverket erbjuder kommunal mark till försäljning som en del av Försvarets omlokalisering i planområdets norra gräns.

När detaljplaner antagits inom området genomförs exploateringsåtgärder och färdig tomtmark upplåts till byggherrar. Inom planområdet finns flertalet nyttjanderätter som måste ses över och som kan komma att behöva sägas upp och om möjligt flyttas.

3.3 Exploateringsmöjligheter

Grovt uppskattat så är den exploaterbara marken ca fyra kvadratkilometer söder om Norra länken, och fyra kvadratkilometer norr därom (se plankartan). Förutsättningarna för bostäder norr om Norra länken är osäkra och beroende av Försvarsmaktens framtida verksamheter i området. Om bostäder inte är lämpligt kan marken användas för handel, verksamheter och andra icke störningskänsliga verksamheter.

Inom blandstaden medger planen en flexibilitet när det gäller fördelningen mellan verksamhets- och bostadsytor, men huvuddelen av bebyggelsen kan förväntas bli bostäder.

3.4 Teknisk infrastruktur

Eftersom huvuddelen av planområdet inte sedan tidigare har varit bebyggt finns inte ledningar för vatten, avlopp, el, bredband, fjärrvärme och annan teknisk infrastruktur till huvuddelen av planområdet. I befintliga anslutande stadsdelar finns en infrastruktur som viss del kan förlängas in i de nya stadsdelarna, men det krävs i många fall en utökad kapacitet i befintliga system och ledningar, alternativt helt nya ledningsdragningar, för att försörja dessa. I princip hela området ligger idag utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp, men kommer att tas in i verksamhetsområdet i samband med utbyggnad.

Vad gäller spillvatten saknas idag kapacitet för klara utbyggnaden av området, och det kommer därför att krävas en större systemutbyggnad av spillvattenförsörjningen i tätorten, utöver ledningarna inom själva planområdet. Utbyggnadsordningen bör planeras så att spillvatten kan avledas till södra delen av planområdet med självfall.

För att hantera spillvatten från området ska kommunen utreda hur detta kan göras på bästa sätt. Ett förslag finns på att passa på att anlägga nya ledningar i samband med planerad ombyggnation av Västra Esplanaden och bygga en ny pumpstation för att pumpa spillvattnet till Ön, men detta förslag måste utredas vidare. Detta behöver utföras innan vatten- och avloppsprojekteringen för ombyggnationer av Västra Esplanaden påbörjas. Även planerad ombyggnad av Ridvägen berörs.

Kapaciteten för att försörja området med dricksvatten är god. Vad gäller dagvatten är inriktningen att om möjligt minska belastningen nedströms eller att åtminstone inte tillföra ytterligare dagvatten söderut mot Haga. I planförslaget anges därför att rinnstråk och fördröjningsytor avsätts och dimensioneras för att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten, se avsnitt 2.2 och 2.3.

Det område för verksamheter väster om Green Zone som planläggs under 2019 (se 3.2 ovan) kan försörjas från befintliga vatten- och avloppsledningar österifrån. Dagvattnet ansluts till befintliga dagvattenledningar. Etapp 2 och delar av 3 i utbyggnaden kan också vara möjligt att ansluta till befintliga nät, men det beror på omfattning och utformning.

Det är viktigt att i den etappvisa utbyggnaden av området välja lösningar som tar höjd för de långsiktiga behoven när hela området är utbyggt. Det gäller dimensionering och utformning av vatten, avlopps- och dagvattenlösningar, men även av gator för att medge framtida stomlinjestråk med prioriterad framkomlighet för kollektivtrafiken. Kommunen kommer ibland behöva ta kostnader för lösningar som inte är motiverade i det korta perspektivet men som behövs på lång sikt, och som kommer att medföra ännu högre kostnader i framtiden om man inte gör rätt från början.

Fjärrvärmeanslutning erbjuds i området förutsatt att de ekonomiska och tekniska förutsättningarna för detta finns, vilket kommer att utredas i senare skeden. För elförsörjningen kommer investering i fördelningstation behövas, utöver infrastrukturen inom området.

3.5 Exploateringsekonomi

Kostnader

Att exploatera ett så stort område kräver stora investeringar i infrastruktur så som gator, trafikplatser, ledningsnät, gång- och cykelvägar, och grönytor. Flytten av Försvarets verksamheter och sanering av icke exploderad ammunition som följd, leder till ytterligare kostnader. Det är därför viktigt att i planeringen hitta lösningar för betydande ytor mark för tät exploatering, som kan finansiera de kommunala investeringar som krävs.

Kostnaderna för exploateringen är svåra att uppskatta i detta tidiga skede. De översiktliga bedömningar som gjorts tyder dock på att översiktsplanen är ekonomiskt genomförbar och att kostnaderna i huvudsak kan täckas med intäkter från markförsäljning. Det kan dock inte uteslutas att de stora investeringarna som Försvarets flytt medför m.m. delvis kan behöva skattefinansieras. Kostnaderna kommer att fördelas utifrån den byggrätt som översiktsplanen föreslår och efterföljande detaljplaner medger. En utmaning är att investeringar och andra stora kostnader kan komma i ett tidigt skede innan intäkterna i samband exploatering.

Investeringskostnader för utbyggnad av den tekniska försörjningen, som vatten- och avlopp, fjärrvärme och el finansieras med avgifter direkt till de ledningsdragande bolagen. Det är viktigt att teknisk försörjning, där skäligt, dimensioneras efter hela I20-områdets planerade utbyggnad av bostäder och verksamheter redan från start för att undvika framtida problem eller kostsamma revideringar. Detta är inte minst viktigt vid planeringen av dagvattenhantering inom I20-området.

Förskolor och andra anläggningar med kommunal service finansieras med skattemedel.

Drift och underhåll

De allmänna gator, broar, gång- och cykelvägar samt grönområden som planförslaget innehåller kommer att medföra ökade driftkostnader för kommunen. Det är viktigt att tillräckliga medel avsätts för att täcka dessa kostnader, så att en varaktig god skötselnivå kan upprätthållas i området.

4. Planeringsförutsättningar

4.1. Markförhållanden, topografi

Jordarterna inom planområdet består av morän (ljusblå områden i kartbild), berg i dagen (röda områden), torvmark (bruna ytor) samt sedimentjordar (orange ytor) bestående av älvsediment. I huvudsak skogsmark på morän. Moränjordar är täta och har generellt dåliga förutsättningar för infiltration. I de homogena moränmarken finns partier med berg i dagen som är attraktiva och spännande områden för rekreation. Torvmarken är viktiga för att bibehålla magasinering/fördröjning av ytvattenflöden. Sedimentjordar följer vattendragen och har ett högt grundvatten vilket gör dem mindre lämpliga för exploatering. Området är ganska homogent topografiskt med relativt små höjdvariationer. I området finns tre höjdryggar med partier med berg i dagen, dvs hållmarker. Dessa är Jaberget, Fäbodberget och Ersmarksberget. Områdena har mycket höga vistelsevärden och potentiella värden. De har olika karaktär men ligger alla högt i terrängen med dramatiska bergformationer och bildar spännande miljöer väl lämpade för lek och utflykter.

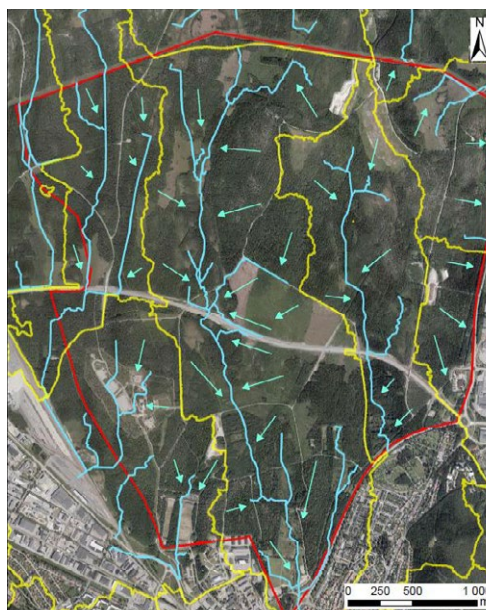
4.2. Ekologiska och sociala värden

Grönstrukturen i nuläget

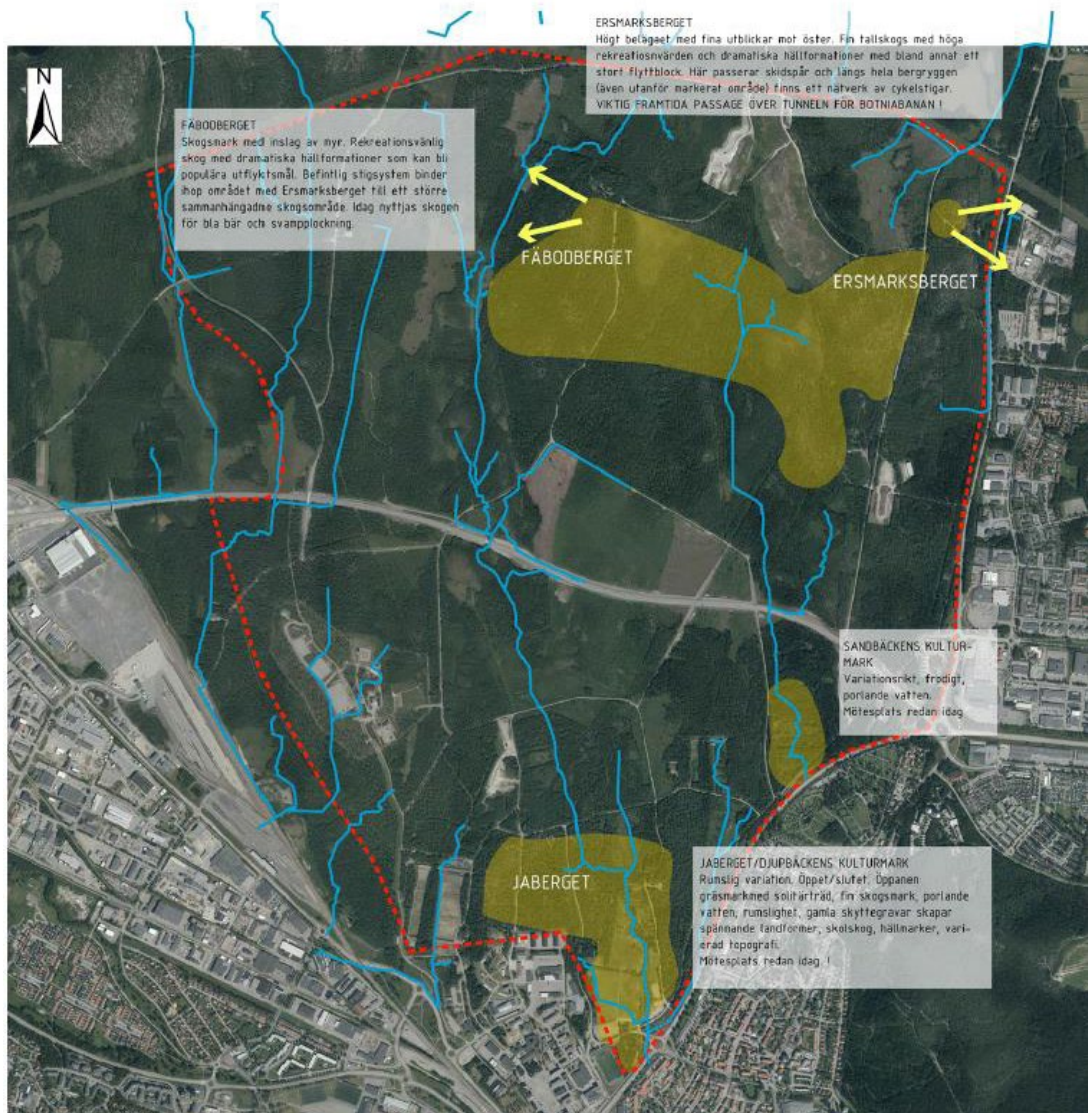
Markerna inom planområdet består till stora delar av skog dominerad av gran med inslag av tall. Skogen är relativt trivial och mestadels tätvuxen. Skogen varierar från gles genomsiktlig tallskog som är lättframkomlig till täta fuktiga granskogar som är svårframkomliga. Stora delar av skogsmarken är påverkad av militärverksamheten. Det finns ett stort inslag av våtmarker i områdets centrala delar och i huvudsak tre stråk för avrinning. Utflödet sker mot centrala delarna av Umeå från den södra delen av planområdet. Både Sandbäcken och Djupbäcken leds via kulvert genom staden och har vid kraftiga regnhändelser svårt att leda dagvattnet vidare tillräckligt effektivt. Våtmarker finns exempelvis längs Djupbäcken och har alltid ett visst ekologiskt värde då de utgör livsmiljö för bl.a. groddjur och fåglar. De flesta våtmarker i stadsnära natur, så också inom I 20-området, är idag påverkad av människan utifrån markavvattnings i form av diken och vägar och är ganska torra. Viss ekologisk funktion har de dock inte minst för vattenregleringen i området. Inga våtmarker inom planområdet finns klassade i våtmarksinventeringen. Däremot finns många mindre myrar insprängda i det sammanhängande skogslandskapet inom I 20-området. Det finns även sumpskogar vilket är en ekologiskt värdefull



Jordartskarta för del av planområdet. Röda områden visar platser med berg i dagen.



Ytvattnets rinnriktningar illustrerat med pilar. Höjdryggar illustrerar vattendelare/höjdryggar.



Områden med höga rekreativvärden som utgör "pärlor". Pilar visar utblickar.

nen vid bäckarna är på många håll täta snår av lövsly som på sikt kan utvecklas till vackra lummiga lövskogar som är viktiga både för människor, fåglar och stadens djur. Ett par av myrarna har estetiska värden då de skapar utblickar och har en tydlig rumslighet.

Anläggningar och aktiviteter

Området genomkorsas, som nämnts, av flera vägar, stigar och motionsspår. De nyttjas framförallt av närboende i kringliggande stadsdelar som Haga, Ersboda, Ersmark osv. Skogen och de öppna fälten nyttjas av olika intressegrupper med ett större upptagningsområde i kommunen. Motionsspåren i I 20-området har en lång tradition redan då försvaret ägde marken. Spårlängderna är cirka en mil, fem kilometer och tre kilometer. Spåren har rätt flack banprofil vilket gör den populära för både barnfamiljer och äldre.

En frisbee bana finns anlagd och är populär och välutnyttjad. En asfaltsbana finns på Ersmarksberget. De öppna gräsfälten vid Djupbäcken har under relativt lång tid nyttjats av IFK Umeå för främst fotbollsträning. Umeå kommun har upplåtit ett område för graffitimålning och dessa graffitiväggar ligger insprängda i den gamla kulturmarken. Kringliggande mark är igenväxande vilket gör att platsen har låg framtoning och inte exponerad för besökare som inte vill ta del av målningarna. Befintligt vägnät nyttjas för mindre strapatsrika cykelutflykter, löpning och promenader.

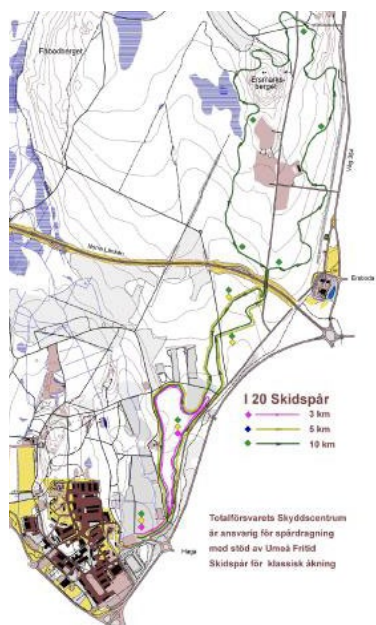
Det finns en gammal cykelbana, en så kallad "dirt" för BMX-cyklar och dirtcyklar, i anslutning till Djupbäcken. Gimonäs cykelklubb har under de senaste åren byggt upp ett nät av mountainbikeslingor med olika svårighetsgrad i kuperad mark, framförallt på Ersmarksberget i den västra delen av området och som sträcker sig från söder till norr. Banorna har en hög nyttjandegrad. Skogarna nyttjas även flitigt för

bärplockning av lingon, blåbär och hallon samt svampplockning. Skolskogar finns i den södra delen av Djupbäcken och Sandbäcken.



Skolskogen vid Djupbäcken som bland annat nyttjas av Prolympia.

Skolskogen vid Sandbäcken som nyttjas av Hagaskolan.



Skidspar som nyttjas idag.



Fyra MYB-cykelslingor som nyttjas i den västra delen av I 20-området samt Ersmarksbergets sluttning.



Asfaltsbana på Ersmarksberget



Bankarta för anlagd discgolf

4.3. Försvarets verksamhet

Försvarsverksamhetens utveckling i Umeå fram till idag

Umeå har varit garnisonsort sedan år 1901 då Norrlands Dragonregemente inrättades och som sedermera fick beteckningen K 4. Regimentet förlades Väst på stan kring nuvarande stadshus. 1909 färdigställdes sedan anläggningarna för Västerbottens regemente och kom att förläggas norr om dragonregementet på andra sidan järnvägen. Detta regemente blev tilldelat beteckningen I 20. Regimentet utvecklades därefter där betydande förändringar var tillsättningen av försvarsstaben för Västerbottens län Fo 61 som tillkom 1942. K 4-bataljonen omlokalisades till regimentet 1966 och integrerades i regimentet efter en tid för att till sist flyttas vidare till Arvidsjaur 1980. Under senare tid tillkom Totalförsvarets skyddsskola (nu Totalförsvarets skyddscentrum, SkyddC) 1992.

År 1997 kom brytpunkten då den gällande enheten Lapplandsbrigaden avvecklades och grundutbildningen av värnpliktiga vid regimentet därmed upphörde. I ett nästa steg avvecklades och upplöstes Västerbottens regemente samt Umeå försvarsområde Fo 61 år 2000.

Idag utgör Totalförsvarets Skyddscentrum (SkyddC) huvudaktör för försvarsmaktens verksamhet i Umeå. Därutöver finns bland annat en utbildningsgrupp till stöd för hemvärn och frivilligorganisationer i länet (Västerbottensgruppen/ UG61) samt stödenheter för logistik och materielunderhåll.

SkyddC är Försvarsmaktens kunskapscentrum för skydd mot så kallade CBRN-händelser det vill säga kemiska, biologiska, radiologiska och nukleära händelser. Enheten upprätthåller nationell och internationell beredskap, ansvarar för produktion av CBRN-förband, utvecklar CBRN-materiel samt metoder. Enheten utbildar samt övar personal och enheter inom Försvarsmakten samt krisberedskapsområdet.

Nuvarande markanvändning

Verksamheten kring I 20-området hade fram till brytpunkten år 1997 utvidgat sina markanspråk i omgångar och detta framförallt kring ytor vid Umeå övnings- och skjutfält. I samband med den stora avvecklingen kom kommunen att förvärva kasernområdet och betydande delar av övningsområdena. Som följd av detta återstod ca två tredjedelar av Umeå övnings- och skjutfält samt ännu mindre delar av närövningsfältet(?). (Finns karta i garnisonsplanen som visar tidigare och nuvarande områdesgräns för verksamheten)

Umeå garnison består idag av delområdena:

- Kasernområde
- Närövningsfält
- Umeå övnings- och skjutfält

Som fastighetsägare för områdena står Fortifikationsverket som har regeringens uppdrag att se till att Försvarsmakten har väl fungerande anläggningar, mark och lokaler för sin verksamhet. Tillsammans omfattar de tre delområdena cirka 2 000 hektar och är fördelade på två fastigheter. Umeå övnings- och skjutfält som är det största området och som är beläget längst norrut utgörs av en fastighet. Kasernområdet samt närövningsfältet är sammanhängande och ligger inom den andra fastigheten. Denna ligger således närmare Umeås centrala delar och omfattar en betydligt mindre yta som dock i sig utgör cirka 166 hektar.

Närövningsfältet används som övningsområde med skjutbanor och anläggningar. Området omfattar två skjutbanor, SkyddC försöks- och CBRN-övningsområden. Umeå övnings- och skjutfält används för skjutbaneverksamhet med grövre ammunition och sprängning. Området omfattar åtta skjutbanor och två sprängplatser samt inrymmer ett fåtal byggnader med mera. Det finns två separata gällande miljötillstånd för respektive övningsområde där reglering för antalet skott och sprängningar är betydande för tillstånden.

Inom kasernområdet och närövningsfältet finns ett närmare 60-tal byggnader som behövs för Försvarsmaktens verksamhet. Behovet innebär att lokaler även hyrs i nära anslutning utanför fastigheten. I de delar av kasernområdet som avyttrats till kommunen, Umestan, finns i dag bland annat polishögskola, konferensanläggningar, företagshotell, gymnasieskola, föreningsverksamhet samt restaurang. En ny detaljplan för området medger småindustri, kontor och centrumverksamhet. Söder och väster om kasernområdet, söder om väg E12, respektive öster om väg E4 tar Umeå stad vid. Bebyggelsen består i huvudsak av bostäder och centrumverksamheter. I Västerslätt, väster om kasernområdet ligger ett industriområde.

Eftersom byggnader, skjutbanor, övningsområden med mera, ligger utspridda över stora områden fyller väginfrastrukturen en viktig funktion för verksamheten. Detta gäller den interna infrastrukturen då delområdena i sig är stora, men också den externa eftersom Umeå övnings- och skjutfält är separerat från det övriga verksamhetsområdet.

(För ytterligare information om försvarets verksamhet i Umeå hänvisas till den Garnisonsplan som Försvarsmakten upprättade år 2007, reviderad 2015, dock ej slutligt fastställd.)

Nuvarande garnisonsområdet angränsar i huvudsak till obebyggda områden som tidigare utgjort övningsområden men som avyttrats till kommunen. Förändring av markanvändningen i dessa obebyggda områden kan påverka Umeå garnisons möjligheter till att expandera ytmässigt om sådant behov skulle föreligga. Ändrad markanvändning med exempelvis bostäder i närområdet kan påverka försvarsmaktens möjligheter att i framtiden ändra lägen för skjutplatser.

De markområden som avgränsas av de två fastigheterna enligt ovan utgör tillsammans med tillhörande påverkansområde runt verksamhetsytorna det riksintresseanspråk som Försvarsmakten hävdar idag. Riksintresset återges utförligare i avsnitt 4.4.

Pågående planer

Planer finns på att bygga en ny inomhusträningsanläggning för övning med farliga ämnen. Den är tänkt att möjliggöra träning i förmåga att hantera utsläpp av giftiga industrikemikalier och spridning av naturligt förekommande sjukdomsalstrande mikroorganismer. Med anläggningen kan övningen ske på ett säkert sätt och under kontrollerade klimutförhållanden. År 2010 avsatte regeringen medel för en ny inomhusträningsanläggning och under 2016 kom ett nytt regeringsbeslut om en utökad investeringsram. I samband med detta startades ett arbete med att kvalitetssäkra behovsunderlag. Projektering av anläggningen pågår med Fortifikationsverket och Försvarets materielverk.

Framtida behov

På grund av en utökad och förändrad global hotbild har Försvarsmakten i närtid omvärderat behoven kopplat till rikets försvarsförmåga. Det pågår snarare en återtagandepolitik och hård prioritering över vad som ska förstärkas inom det svenska försvaret. För verksamheten i Umeå råder ett trendbrott från en 20-årig avveckling av Totalförsvaret till ett lokalt utvecklingsbehov inom olika verksamhetsområden. Bland annat har grundutbildningen för värnpliktspersonal återupptagits som inledningsvis omfattar ca 30 - 70 rekryter per år. (Signalerna är att omfattningen på de årliga rekrytintagen troligen kommer att öka på sikt.)

4.4. Trafik och infrastruktur

Planområdet ligger centralt i Umeå och har ett välutvecklat vägsystem för fordonstrafik samt ett väl förgrenat stig- och spårsystem som skapar god tillgänglighet i området. Väg E12/92 passerar genom området. Vägen har idag landsvägskaraktär med höga bankar och skärningar. Det finns sex planskilda korsningar inom planområdet; två broar över vägen, tre rörbroar samt en större bro för viltpassage under vägen. Norrbotniabanan planeras genom området och järnvägen ska gå i en djup skärning i dess västra del och sedan i tunnel i den östra delen. En bro över järnvägen har planerats in för Skjutfältsvägen som ligger precis i planområdets gräns i väster. Övriga passager hänvisas till den östra delen där järnvägen passerar i tunnel.

Planområdet avgränsas i öster av den statliga vägen 503, som tidigare utgjort E4 genom tätorten. I samband med att ringleden runt Umeå tätort färdigställs (planerat 2021) kommer vägen att övertas

av Umeå kommun, som planerar att omvandla gatan till en stadsgata med Esplanadkaraktär. Vidare planeras för ny bebyggelse längs gatan, bl.a. genom I20-området. Inriktningen för omvandlingen finns redovisade i Stadsutvecklingsprogram för Innanför ringleden, som godkändes augusti 2018. Gatan kommer med sin framtida utformning att utgöra ett viktigt stråk med funktioner och verksamheter till gagn för boende och verksamma i det anslutande I20-området. Nya gator som ansluter I20-området ut mot Esplanaden kommer att anläggas för att skapa god tillgänglighet.

I norr korsas planområdet av Norra länken, som utgörs av den statliga vägarna 92 samt E12, båda av riksintresse. När Västra länken och ringleden är färdigställda kommer E12 inte längre att gå över Norra länken, men den kommer fortfarande ha en viktig roll i det statliga vägnätet. Vägen är och kommer också framgent vara den primära transportleden för transporter av farligt gods, vilket ställer krav på bebyggelse som lokaliseras i anslutning till den. Ersbodarondellen, som kopplar samman Norra länken med väg 503 och väg 364, är stundtals hårt belastad vilket ställer krav på att tillkommande bebyggelse dimensioneras och ges trafiklösningar med hänsyn till detta.

I sydväst avgränsas planområdet av järnvägen, som genom Norrbotniabanan kommer att få en förlängning genom planområdets norra del och vidare mot nordost. Passager under/över järnvägen kommer att skapas på ett antal ställen, se karta. Under Ersmarksberget kommer banan att gå i en tunnel. I översiktsplanen Fördjupning för Umeå (2011) finns en utvidgning (spegelvändning) av godsbangården (NLC, Nordic Logistic Center) på järnvägen nordöstra sida, vilket också redovisas i denna översiktsplan. I nordost avgränsas planen av statliga väg 364. En rondell planeras i korsningen med en förlängning av Strutvägen.



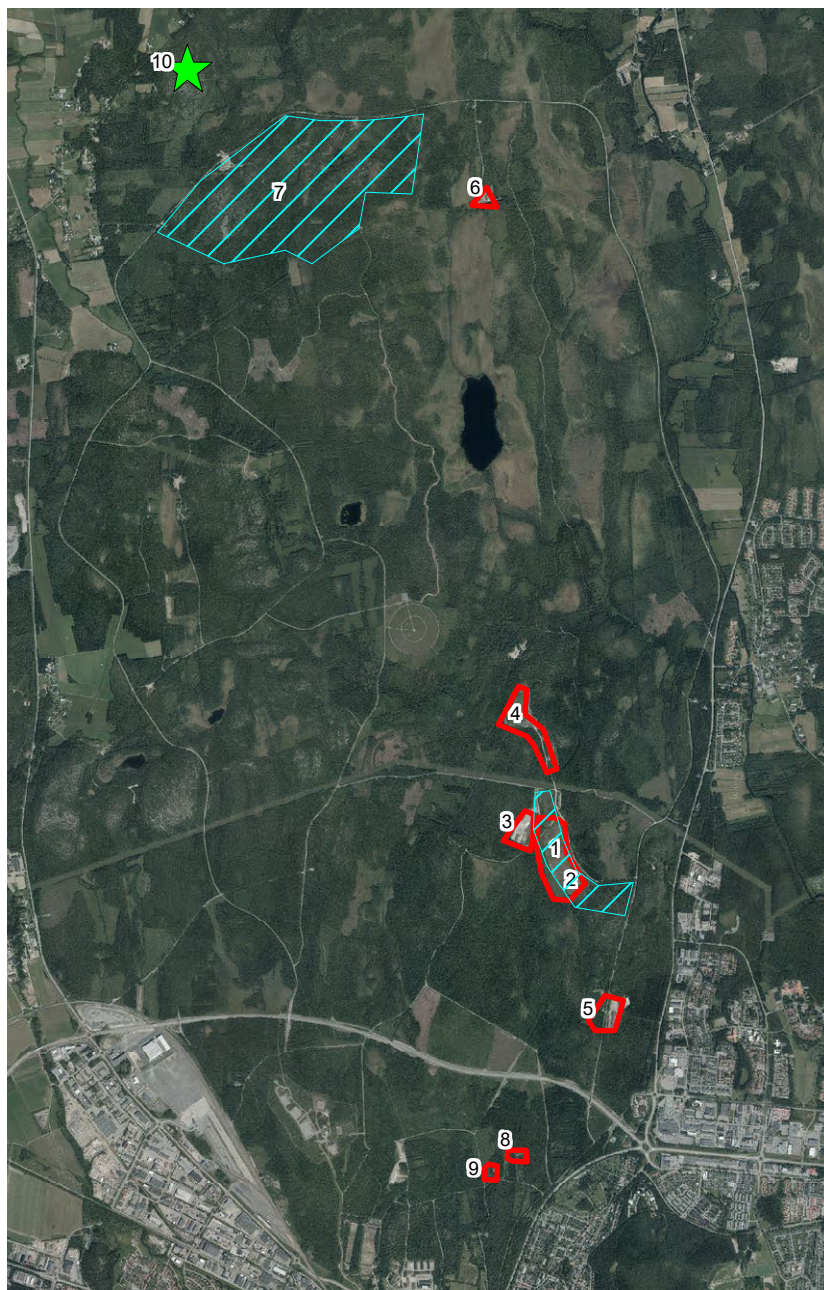
Väg E12 och Norrbotniabanan korsar planområdet. Planskilda passager finns enligt gula pilar.

4.5. Miljö och störningar

Icke-militära verksamheter inom planområdet

Redovisning av icke-militära verksamheter inom planområdet;

1. Kommunal deponi - Dåva DAC ansvarar, sluttäckt, kontrollprogram finns.
2. Frivilliga Motorcykelklubbens banområde 2000-2003, huvudsakligen på gamla deponin (turkos markering).
3. Sulfidjordsdeponin, aktiv, Dåva DACs, tillstånd från länsstyrelsen tom oktober 2019.
4. F.d. militär deponi- Dåva DAC ansvarar. Sluttäckning pågår.
5. Upplagsområde
6. Pistolskytteklubbens skjutbaneområde (4 banor), militärens söder om denna.
7. Frivilliga Motorcykelklubbens banområde sedan 2004.
8. Grafittivägg- rivning och sanering pågår.
9. Skytteföreningens skjutbana.
10. Plats för bergtäkt med tillstånd- ej påbörjad.



5. Översiktsplanens konsekvenser och miljökonsekvensbedömning

5.1. Inledning

Den fysiska planeringen ska medverka till att nå en långsiktig hållbar utveckling. I det arbetet är kommunens översiktsplanering ett viktigt instrument. För att avgöra hur planen medverkar till en hållbar utveckling ska det enligt miljöbalken upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), där planens betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms. Enligt plan- och bygglagen ska översiktsplanens konsekvenser när det gäller inverkan på miljön, betydelsen för hälsa och säkerhet, hushållning med naturresurser, sociala samt samhällsekonomiska aspekter tydligt framgå. Hur kommunen avser att tillgodose riksintressen och miljökvalitetsnormer ska också framgå. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så en hållbar utveckling främjas. I det här kapitlet redovisas förutom MKB även risker liksom planens konsekvenser för social hållbarhet.

Arbetet med miljöbedömning i planarbetet för I20-området har skett i projektgruppen med stöd av särskild kompetens från Miljö- och hälsoskydd. En kontinuerlig diskussion med löpande dokumentation av miljökonsekvenser i planarbetet har bidragit till att belysa konsekvenser vid avvägningar samt uppnå övergripande mål i planarbetet.

Umeå kommun träffade Länsstyrelsen Västerbotten 2018-01-19 för ett avgränsningsmöte angående planens betydande miljöpåverkan. De faktorer som tidigt i planarbetet bedömdes kunna medföra betydande positiv eller negativ miljöpåverkan var Trafikbuller – Västra länken, buller från skjutbanor, buller från verksamheter, farligt gods på Norra länken och järnväg, vibrationer från Norra länken och järnväg, dagvattenhantering – översvämning – miljökvalitetsnormer för vatten, trafikallsträng handelsområden, verksamhetsområden och övriga tätortsutveckling, friluftsliv/rekreation, naturvärden, strandskydd Tavleån, kulturvärden/kulturlandskap, grundvatten, OXA-områden (granater i marken), miljö – förorenad mark (militär, sulfidjorddeponi, tidigare soptipp), miljömål.

Planförslaget

Planförslaget finns närmare beskrivet i föregående kapitel.

Nuläge

Som så kallad nulägesbeskrivning avses pågående markanvändning (dvs. utan den planering som finns). Nuläget avser miljöläget i skrivande stund, varken mer eller mindre påverkan.

Nollalternativet

Nollalternativet ska spegla en trolig utveckling om planförslaget inte genomförs. Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för Umeå som reviderades augusti 2018, är gällande och speglar ett nollalternativ som utgör jämförelsealternativ till planförslaget. I Fördjupning för Umeå återges att I20-området ingår som ett av ett fåtal framtida nya betydande bebyggelseområden som ska hänga samman med befintligt stadslandskap. Hur ny bebyggelse ska utvecklas i detta område utifrån angivna stadsbyggnadsprinciper beskrivs dock ej vilket följaktligen beror på att ett sådant utfall ej kan samexistera med Försvarsmaktens nuvarande riksintresseanspråk.

Nollalternativet bygger på scenariot där försvaret utvecklas utifrån nuvarande expansionsmån och miljötillstånd, däribland att antalet rekryter kan öka till en viss nivå.

5.2. Miljöbedömning

Betydande påverkan - bedömning

I miljöbedömningen görs en identifiering och bedömning av respektive miljöaspekt. Med hjälp av en illustrerad barometer redovisas den tänkbara miljöpåverkan som nollalternativet respektive planförslaget bedöms medföra jämfört med nuläget. En översiktsplans förslag och riktlinjer anger en långsiktig inriktning för stadens utveckling. Följande miljöbedömningar fokuserar därför på planens långsiktiga konsekvenser och möjligheter.

0 Stor positiv miljöpåverkan



1 Positiv miljöpåverkan



2 Liten positiv miljöpåverkan



3 Ingen betydande miljöpåverkan



4 Liten negativ miljöpåverkan



5 Negativ miljöpåverkan



6 Stor negativ miljöpåverkan



Bebyggelsestruktur och hållbar tillväxt

Planförslag-

Stor positiv betydande miljöpåverkan 0



Utveckling av I20-området för tätortsutveckling gör att vi kan utveckla bostäder och verksamheter i ett centralt läge enligt strategierna för hållbar tillväxt. Det möjliggör ett stort tillskott av bostäder och verksamheter i ett ytterst strategiskt läge. Det centrala läget gör det angeläget att marken planeras yteffektivt med tät blandstadsbebyggelse med flerbostadsbebyggelse och verksamheter.

Planförslaget har fokus på en hållbar struktur med centralt placerad bussgata och en struktur där möjligheterna till hållbara transporter optimeras. Sammanhållna grönytor integreras i bebyggelsestrukturen och bidrar med nytta och livskvalitet. Utveckling enligt planförslaget medverkar till uppfyllande av strategier för hållbar tillväxt och bidrar positivt till ekologisk, ekonomisk, kulturell och social hållbarhet.

Planförslaget bygger på en omstrukturering av Försvarmaktens verksamhet med utveckling i ett mer nordligt läge. En ny lokalisering av Försvarmakten ger dock restriktioner på markanvändningen runt deras nya läge i norr. Detta kan komma att påverka möjligheten att utveckla störningskänslig bebyggelse inom framtida påverkansområde.

Nollalternativ-

Negativ miljöpåverkan 5



Störningskänslig bebyggelse som bostäder skulle utifrån nuvarande förutsättningar i stort sett vara uteslutet inom hela planområdet. Verksamhetsanläggningar som genererar flöden och en stadigvarande population under hela eller delar av dygnet som kontor, hotell, konferensanläggningar med mera, skulle även på sina håll inte heller vara möjliga. Skulle planområdet ändå bebyggas bedöms tillkommande markanvändning behöva vara av sådan art att den inte begränsar Försvarmaktens verksamhetsutövning. En sådan bebyggelse skulle generera en förhållandevis enahanda markanvändning över en påtagligt stor yta inom stadsgränsen utan några större stadslivshöjande egenskaper.

Med tanke på omfattning och läge i staden skulle en sådan bebyggelseutveckling gå i motsatt riktning än vad som avses med gällande stadsbyggnadsprinciper om hållbar tillväxt. Tillväxt med bostäder och verksamheter på motsvarande ytor på annan plats skulle i det större perspektivet innebära ianspråktagande av omfattande markarealer utanför stadsgränsen och därmed innebära en oönskad gles samt ohållbar stad. Detta med följdverkningar som ökad klimatpåverkan och användning av naturresurser etcetera. Ett nollalternativ som baseras på en alternativ möjlig bebyggelseutveckling inom planområdet är således inte aktuellt eftersom det är en alltför påtaglig avvikelse gentemot hur staden utifrån stadsbyggnadsprinciperna är tänkt att över tid utvecklas i sin helhet.

Konsekvenser för handelsstruktur	
Planförslaget <i>Liten negativ miljöpåverkan 4</i> 	Nollalternativ <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 
Med planförslaget möjliggörs en utveckling av Ersboda handelsområde i västlig riktning (kallat Sandbäckens handelsområde). Området sammankopplas med övrig tätortsbebyggelse och kommer, liksom Umeås andra handelsområden, att kunna serva närliggande stadsdelar. Denna utveckling bygger vidare på Umeås inriktning om flerkärnighet i handelsstrukturen. Detta som kontrast till andra städer som vanligtvis har färre och därigenom mer dominerande externhandelsområden. Det framtida handelsområdet erbjuder service till det omfattande kommande bostadsområdet inom I20. Med planförslaget tillskapas nya handelsytor vilket kommer medverka positivt till ekonomisk tillväxt och erbjuda ytor som bedöms vara attraktiva för handelsaktörer. Platsen ligger i trafikorienterat läge vilket kommer generera ökade trafikflöden.	I nollalternativet, saknas stöd för en expansion av Ersboda handelsområde (Sandbäcken) samtidigt som handelns aktörer efterfrågar fler och andra lägen än de befintliga områdena city Ersboda, Strömpilen, Söderslätt eller Klockarbäcken. Bedömningen är att Umeå har brist på ytor för etableringar. I ett nollalternativ skulle etableringar tydligare behöva hänvisas till tillgängliga ytor i de nämnda områdena vilket å ena sidan skulle kunna medföra en balansering av dessa tre närexterna områdena, å andra sidan eventuellt hämma handelns utveckling och därigenom ekonomisk tillväxt i Umeå då de inte bedöms överensstämma med de ytor som efterfrågas.
Trafik och påverkan från trafikbuller	
Planförslaget - <i>Liten negativ miljöpåverkan 4</i> 	Nollalternativ - <i>Negativ miljöpåverkan 5</i> 
Planförslaget ger ökade trafikmängder jämfört med ett nuläge längs väg 503, 364 och Norra länken samt på sidogator. Genom att utveckla tätortsbebyggelse i I 20-området skapas goda förutsättningar för hållbara transportsätt utifrån att avstånden till viktiga målpunkter blir korta. Planförslaget bidrar dock tydligt till Umeås inriktning att åstadkomma ett paradigmskifte mot hållbara transportsätt. När I 20 med sitt centrumnära läge utvecklas, ges goda förutsättningar att skapa bäst möjliga förutsättningar för att skapa en struktur som ger höga andelar hållbara färdmedelsval. Även om planförslaget uppförs med störningskänslig bebyggelse nära Norra länken följs gällande lagstiftning vilket gör att påverkan bedöms acceptabel. Bebyggelse uppförs då exempelvis med tyst sida med exempelvis uteplatser bortvända från bullerkälla.	I nollalternativet kommer bebyggelse att behöva utvecklas i annat läge än I 20 vilket innebär ny bebyggelse på längre avstånd från de huvudsakliga målpunkterna. Med längre avstånd från exempelvis centrum leder till ökad bilanvändning och minskar förutsättningar att människor gör hållbara färdmedelsval. Den så kallade restidskvoten mellan exempelvis val av cykel kontra bil som färdmedelsval ger att cykeln har svårt att konkurrera vilket motverkar utveckling av hållbara resmönster i ett nollalternativ.
Buller från skjutbanor	
Planförslaget - <i>Positiv miljöpåverkan 1</i> 	Nollalternativ - <i>Stor negativ miljöpåverkan 6</i> 
Skjutbanorna flyttas till nytt läge vilket medför att ny men även befintlig bebyggelse, exempelvis på Haga och Sandbacka, inte längre blir utsatt för buller från skjutbanor.	I nollalternativet finns skjutbanorna kvar i sitt läge vilket gör att buller begränsar möjlig utveckling i området. Nuvarande miljötillstånd medger en viss ökning av skytteverksamheten. I området kan viss utveckling vara möjligt men gällande bebyggelse blir det då enbart tal om sådan som inte är störningskänslig. I nollalternativ kvarstår bullerpåverkan över stora delar av befintlig bebyggelse på Haga.

Buller från järnväg	
<i>Planförslaget -</i>	<i>Nollalternativ -</i>
Kompletteras	Kompletteras
Farligt gods på norra länken	
<i>Planförslaget -</i> <i>Liten negativ miljöpåverkan 4</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 
Farligt gods kommer transporteras längs Västra länken och med planförslaget kommer mer människor att vistas i närheten av vägen. Planförslaget innehåller dock riktlinje om att riskanalys görs i samband med detaljplan när det finns information om vilken verksamhet som kan bli aktuellt att utveckla på olika platser.	I ett nollalternativ blir ges ingen negativ miljöpåverkan kopplat till risker kopplat till farligt gods på Norra länken.
Vibrationer från Norra länken och järnväg	
<i>Planförslaget -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 
Fler kan bli påverkad av vibrationer då planförslaget medger att bostadsbebyggelse kan prövas längs Norra länken. Påverkan utreds i detaljplan. Eventuella byggnader anpassas enligt lagstiftning för att klara gällande referensvärden för vibrationer.	I ett nollalternativ ges ingen negativ miljöpåverkan då påverkan endast berör naturmark och eventuellt verksamhetsområden.
Dagvattenhantering – översvämning, MKN vatten	
<i>Planförslaget -</i> <i>Liten negativ miljöpåverkan 4</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 
Förutsättningar för hållbar dagvattenhantering har varit en central utgångspunkt för planeringen. Geografisk placering av bebyggelse kommer anpassas utifrån förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Ytor för avrinning och infiltration har studerats. Utveckling av bebyggelse i området medför ökade vattenflöden men hanteras genom att ytor avsätts i bebyggelsestrukturen och att bäcksystemen utvecklas. Vid extrema skyfall finns dock risk för att konsekvenserna blir än större nedström, exempelvis för Haga. När åtgärder vidtas för Haga finns anledning att räkna in konsekvenser från I20 vid extremväder.	Det finns i dagsläget en problematik med Djupbäck och dess förlängning in i Haga. I nollalternativet kommer Norrbotniabanan generera dagvatten liksom verksamheter som tillkommer i området. Potentialen att nyttja I 20 för att förbättra situationen för Haga i ett nollalternativ bedöms som liten eftersom att problematiken framförallt beror på hårdgjorda ytor inom Haga samt avrinning från Stadsliden.

Friluftsliv, rekreation	
<i>Planförslaget -</i> <i>Liten negativ miljöpåverkan 4</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 
I planarbetet har de centrala viktiga "blå- gröna" strukturerna identifierats. Planförslaget innebär att viktiga stråk för stråk som har potential för ett flertal nyttor utvecklas. Bäckarna lyfts i planförslaget och föreslås utvecklas och tillgängliggöras. Även myrar lyfts som värden i planförslaget och bidrar till upplevelser av ett varierat landskapsrum. Planförslaget utgår från landskapet och även om ytor för rekreation minskar - ökar värdena kvalitativt. Planförslaget föreslår att dessa värden påbörjas utvecklas i närtid så det ska finnas uppbyggda värden när bebyggelse kan komma att bli aktuellt. Gröna ytor knyts samman och möjliggör en rad funktioner och skapar förutsättningar för en mängd aktiviteter. Myrar, områden med grod- och kräldjur kan bidra som besökspunkt. Målsättningen är att möjliggöra en bredd av aktiviteter och aktörer att fortsätta nyttja friluftslivs- och rekreatiionsresurser. Det bli nödvändigt att utreda hur olika pågående verksamheter kan inlemmas i planförslaget och vilka verksamheter som kan utvecklas och fortsätta bedriva sin verksamhet i en bebyggelsenära grön struktur i ett framtida I 20-område.	Idag finns ett välutvecklat spårssystem i området och stora områden används för rekreation med en stor mängd aktiviteter. Som följd av stadens kontinuerliga utveckling och försvarets behov bedöms konflikter komma att öka som följd av önskemål om fortsatt användning av I 20-terrängen för rekreation. Utifrån Försvarets behov att utvecklas kan det komma att innebära inskränkningar i befolkningens användning av området för rekreation. Exempelvis kan behovet att stängsla områden öka vilket negativt skulle påverka möjligheten att röra sig i området jämfört med idag.
Naturvärden	
<i>Planförslaget -</i> <i>Negativ miljöpåverkan 5</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Positiv miljöpåverkan 1</i> 
Med planförslaget försvinner mycket av den sammanhängande skogen och förutsättningar för barrskogs nätverk minskar. Utgångspunkten har dock varit att skapa förutsättningar för en värdetät, mångfunktionell grönstruktur och utveckla gröna värden i dessa stråk och områden samt hitta så kallade mångfunktionella ytor där flera ekosystemtjänster samverkar och förstärker varandra. Sumpskogar sparas i planförslaget och den biologiska mångfalden kan öka i de idag ganska torra påverkade våtmarkerna. Dessa har viss ekologisk funktion inte minst för vattenregleringen i området. Tillkomst av fördröjningsmagasin/dammar kan ge positiva effekter och bidra med bra livsmiljöer för groddjur och vattenlevande organismer. Hällmarkstallskog är ett relativt ovanligt inslag i området och utgör ett naturvärde som föreslås lyftas i den framtida grönstrukturen i bebyggelseområdena. Inom utpekade områden för bebyggelse finns en hel del fuktiga blandskogar av barr och löv, varav även äldre skog. Vissa partier kan sparas inom bebyggelsestrukturen men stora områden går förlorade i samband med exploatering.	I ett nollalternativ utvecklas Sandbäckens handelsområde liksom andra ytor för verksamheter men inte tätortsbebyggelse enligt planförslaget. För naturvärdena på platsen lokalt innebär fri utveckling positivt men ger konsekvenser för andra platser utanför femkilometersstaden (se resonemang under rubriken bebyggelsesstruktur- nollalternativ). I ett nollalternativ utvecklas naturvärden. Inte minst kan I 20-området stärkas som del i nätverket för barskogsmesar där områden om minst tio hektar fuktig blandskog av barr och löv inom planområdet finns och kan utvecklas. Beroende på skogsskötsel bedöms andelen död ved och ekologiska värden kunna öka i området.

Kulturvärden, kulturlandskap	
<i>Planförslaget -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 
Planområdet innehåller få kulturvärden och bedöms inte negativt påverka kulturlandskap. Riksintresse kulturmiljö finns strax utanför planområden. Planförslaget innehåller riktlinjer om att hänsyn ska tas till riksintresset vid utvecklingen i dess närområde och att samråd hålls med Länsstyrelsen.	Planområdet innehåller få kulturvärden och kulturlandskap och en utveckling enligt planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.
Grundvatten	
<i>Planförslaget -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 
Grundvattnet bedöms vara av god kvalitet och ej relevant för miljöbedömningen. Planområdet ligger inom tillrinningsområde Vindelälvsåsen. Utveckling enligt planförslaget bedöms inte ge negativ miljöpåverkan.	Utveckling enligt nollalternativet bedöms inte ge negativ miljöpåverkan.
OXA-områden, explosionsrisk pga odoterad ammunition/granater i markområden	
<i>Planförslaget -</i> <i>Positiv miljöpåverkan 1</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Liten negativ miljöpåverkan 4</i> 
En utveckling enligt planförslaget kan innebära att så kallade OXA-områden saneras vilket skulle innebära positiv miljöpåverkan då odoterad ammunition/granater försvinner från området.	En utveckling enligt nollalternativet innebär att så kallade OXA-områden kvarstår med granater i markområden. Så länge grävarbeten inte företas bedöms riskerna ringa för människor och dess rekreation.
Miljö – förorenad mark (militär, sulfidjorddeponi, tidigare soptipp).	
<i>Planförslaget -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 	<i>Nollalternativ -</i> <i>Ingen betydande miljöpåverkan 3</i> 
Den kommunala deponin liksom sulfidjordsdeponin ligger inte i områden, eller pekas ut, för exploatering för bebyggelse eller infrastruktur utan ingår i ytor som kan integreras i den gröna infrastrukturen. Planförslaget bedöms inte medföra miljöpåverkan.	I nollalternativet kan pistolskyttebanan finnas kvar med blyförekomst i marken. Nollalternativet bedöms dock inte medföra betydande miljöpåverkan.

5.3 Social hållbarhet

Inriktningen för I20-områdets framtida utveckling handlar om att uppnå social hållbarhet genom en tät blandad stadsdel. Det är centralt att den nya stadsdelen knyts samman och att flöden skapas till andra delar av staden. Av vikt är skapande av trygga och säkra platser samt gång- och cykelvägar, inte minst för att skapa förutsättningar för hållbara resor och för att uppnå social inkludering i hela stadsdelen. Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är det viktigt att skapa en stadsdel som ger förutsättningar för barns trygga uppväxtvillkor och att skapa förutsättningar för arbete och försörjning.

Blandade upplåtelseformer och funktionsmix i blandstaden

Ambitionerna om ett varierat bostadsutbud och närhet till service skapar förutsättningar för möten mellan invånare med olika bakgrund vilket bidrar till ökad trygghet och integration i den framtida stadsdelen. I blandstaden integreras bostäder med service och exempelvis lokaler för exempelvis förskolor, så kallade LSS-boenden, olika typer av vårdboenden. Med blandade upplåtelseformer, olika typer av bostäder samt goda mötesplatser skapas förutsättningar för jämställdhet och integration med inriktning att motverka boendesegregation. Bostäder av olika åldrar och hyresnivåer bidrar till att motverka detta. För en ny stadsdel som I 20 blir det dock en utmaning som behöver uppmärksammas i den fortsatta planeringen med målsättning att åstadkomma bostäder som fler kan efterfråga över tid.

Miljöer som uppmuntrar sammanhållning och utbyte mellan människor och grupper

Att se och bli sedd av andra är ett allra första steg mot att integrera med andra individer och grupper. Stadsrummet i den framtida stadsdelen utformas för att främja utveckling av det sociala kapitalet vilket sker när utbyte äger rum mellan individer och grupper. De framtida mötesplatserna inom I 20-området, våra gator, parker och servicepunkter blir därför centrala. Det är viktigt att man kan röra sig mellan olika stadsdelar och få erfarenheter av olika miljöer och möta boende från olika platser. Mötesplatser i den nya stadsdelen ska vara tillgängliga för alla, locka besökare från andra delar av staden vilket bidrar till öppenhet och en tryggare upplevd närmiljö. Kopplingarna mellan det nya området och befintliga delar i staden ägnas särskild omsorg. När mötesplatser och offentliga rum erbjuder olika integrerade kultur- och fritidsaktiviteter för olika åldrar medför det en gynnsam utveckling för den sociala hållbarheten.

Vardagsrörelser i trygga strukturer för en god hälsa

Planen bygger på en gång- och cykelvänlig struktur som också positivt bidrar till folkhälsa. Fler människor ges möjlighet till aktiv rörelse genom att gå, cykla och röra sig mer i vardagen vilket skapar samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa. De gröna strukturerna erbjuder en mångfald av funktioner som bidrar till livskvalitet och utgör en grund för möten mellan människor och miljöer för både aktivitet och återhämtning. Planen lyfter vikten av noder och ambitioner att kombinera funktioner för att skapa förutsättningar för möten mellan människor och flöden. Ambitionerna är att stärka dessa tyngdpunkter och mötesplatser samt uppmärksamma stråk och kopplingar för att skapa befolkade och trygga platser.

5.4 Överensstämmelse med miljömål och nationella frilutsmål

Kompletteras till utställningsversion.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 901 80 Umeå

090–16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun